



MONTEDOMINI
azienda pubblica servizi alla persona

Azienda Pubblica di servizi alla persona Montedomini – Sant’Ambrogio – Fuligno – Bigallo

A.S.P. Firenze Montedomini

Via de' Malcontenti, 6 – 50122 FIRENZE

Revised Budget
2019

Di seguito si espone il Bilancio CEE di raffronto tra il bilancio di previsione 2018 precedentemente approvato nel mese di dicembre 2018 e la revisione approvata dal CdA di Montedomini

	Budget (approvato Del. n.21 11/12/2018)	1° Aggiornamento (da approvare)	Scostamento
<i>TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE (A)</i>	<u>12.570.783</u>	<u>12.229.038</u>	- <u>341.744</u>
<i>TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE (B)</i>	<u>12.449.190</u>	<u>12.026.560</u>	- <u>422.630</u>
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	121.593	202.479	80.886
<i>TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI</i>	- <u>57.181</u>	- <u>54.593</u>	<u>2.588</u>
<i>TOTALE PROVENTI E ONERI STRAORDINARI</i>	<u>184.417</u>	<u>87.226</u>	- <u>97.191</u>
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A'-B+C+D+E)	<u>248.829</u>	<u>235.112</u>	- <u>13.717</u>
Imposte sul reddito d'esercizio	<u>248.829</u>	<u>235.112</u>	- <u>13.717</u>
RISULTATO D'ESERCIZIO	0	0	0

In ottica di un costante monitoraggio sotto il profilo economico dalla gestione dell'azienda si presenta la revisione del Budget 2019 esposto secondo uno schema riclassificato. Benché rappresentato esclusivamente sotto il profilo economico, il bilancio di revisione è stato redatto tenendo in considerazione la situazione patrimoniale dell'ASP, nonché la sostenibilità da un punto di vista finanziario.

Annualmente, a causa di informazioni parziali e incomplete al momento dell'approvazione del bilancio di previsione, si ritiene opportuno sottoporre al CdA, la revisione del bilancio di previsione viste le rilevanti differenze derivanti sia per effetto di atti di indirizzo ricevuti da organi esterni che per scostamenti interni dovuti alla gestione ordinaria. Oltre agli aspetti formali derivanti dalla necessità di trovare giusta copertura ad atti di gestione adottati nel corso dell'esercizio in corso, la revisione è stata elaborata anche a livello di budget suddiviso per centri di responsabilità al fine di consentire un costante monitoraggio delle varie aree di gestione sia mediante un'analisi degli scostamenti rispetto alle previsioni del bilancio di previsione originario approvato in data 11/12/2018.

I primi mesi del 2019 hanno fatto registrare numerosi fatti di gestione che hanno causato variazioni (sia in aumento che in riduzione) delle poste di bilancio, tra i principali fatti esterni si evidenzia il cambio della quota sanitaria deliberata dalla Regione Toscana la cui decorrenza è stata prevista dall'1 gennaio 2019 e l'approvazione della Legge di Bilancio 2019 (n. 145 del 30/12/2018) che ha apportato modifiche sotto il profilo della fiscalità applicata.

CONTO ECONOMICO PREVISIONALE MONTEDOMINI	2019	2019	2019
AGGIORNAMENTO BUDGET 2019	TOTALE	TOTALE	TOTALE
	Budget (approvato Del. n.21 11/12/2018)	1° Aggiornamento (da approvare)	SCOSTAMENTO
Ricavi da rette	7.671.713	7.671.442	- 271
Proventi vendita pasti	132.990	133.618	628
Ricavi Locazioni	2.028.820	1.889.863	- 138.957
Ricavi da servizi domiciliari	1.214.568	1.005.048	- 209.520
Ricavi servizi marginalità	384.528	384.528	-
Ricavi servizi disabilità	160.000	160.000	-
Ricavi diretti agenzia formativa	184.631	190.642	6.010
Ricavi e contributi istituzionali	194.090	194.090	-
Rimborsi diversi	430.410	430.775	365
Proventi diversi	169.032	169.032	-
Variazione rimanenze	-	-	-
TOTALE RICAVI (A)	12.570.783	12.229.038	- 341.744
Spese da appalti servizi assistenza	5.217.996	4.984.279	- 233.717
Spese mensa	1.044.290	1.031.447	- 12.843
Spese pulizia	117.083	118.026	943
Costi diretti area marginalità	40.040	40.040	-
Costo del personale	1.576.115	1.575.766	- 349
Compensi organi Istituzionali	115.979	41.738	- 74.241
Compensi Professionisti esterni	253.545	248.495	- 5.051
Spese legali e notarili	38.618	34.742	- 3.876
Utenze	845.122	844.460	- 662
Spese manutenzioni	411.463	441.352	29.889
Assicurazioni	74.692	74.690	- 2
Spese acquisto servizi diversi	273.404	318.128	44.724
Acquisto materiali	39.381	35.123	- 4.258
Canoni assistenza software/macchine ufficio	91.154	91.947	792
Godimento beni di terzi	31.981	31.748	- 233
Erogazione contributi	1.300.000	1.120.000	- 180.000
Costi diretti agenzia formativa	10.000	10.000	-
Oneri diversi di gestione	19.320	23.999	4.679
Imposte e tasse diverse	479.086	505.670	26.584
TOTALE COSTI (B)	11.979.270	11.571.651	- 407.619
MARGINE OPERATIVO LORDO (C = A - B)	591.513	657.388	65.875
Ammortamenti	469.920	454.909	- 15.011
Accantonamenti (F)	-	-	-
MARGINE OPERATIVO NETTO (G = C - D - E - F)	121.593	202.479	80.886
Interessi attivi e proventi finanziari (H)	1.050	1.050	-
Interessi su finanziamenti specifici (I)	58.231	55.643	- 2.588
RISULTATO ORDINARIO (L = G + H - I)	64.412	147.886	83.474

Proventi straordinari (M)	2.246.444	2.033.670	-	212.774
Oneri straordinari (N)	2.062.028	1.946.444	-	115.584
				-
RISULTATO ANTE IMPOSTE (O = L + M - N)	248.829	235.112	-	13.717
Imposte sul reddito (P)	248.829	235.112	-	13.717
RISULTATO ESERCIZIO (O - P)	0	0		0

Il risultato d'esercizio evidenzia un risultato pari a zero il quale è originato da un margine operativo lordo pari a 657.338 € (+ 66.000 € ca. rispetto al budget precedentemente approvato), un risultato ordinario pari a 147.886 € (+ 83.000 € ca. rispetto al budget precedentemente approvato).

Il conto economico è composto da costi per ammortamenti pari a 454.909 € in lieve diminuzione rispetto alla previsione del mese di dicembre per effetto di piani di ammortamenti terminati nel 2018 e operazioni di svalutazione delle immobilizzazioni operate durante le fasi di assestamento del bilancio consuntivo 2018 approvato con Delibera n. 7 dell'1 aprile 2019.

I proventi straordinari sono rappresentati dalla vendita della Colonia Barellai di Calambrone, stimata in 1,7 milioni di euro in base all'ultima asta. Tale procedura, risulta tuttavia scaduta nel mese di aprile e pertanto, non essendo pervenute offerte, il CdA dell'ASP dovrà adottare i provvedimenti conseguenti. Si evidenzia che l'area straordinaria non risulta influenzata da tale fatto in quanto l'intero ammontare dei proventi straordinari trova specifico accantonamento tra gli oneri di identica natura. Ulteriori proventi straordinari attengono alla conclusione della mediazione riguardante il patrimonio dei Vanchetoni ma anche in questo caso si contrappongono accantonamenti dello stesso ammontare della componente positiva. Infine si rilevano ulteriori sopravvenienze derivanti da stanziamenti di componenti di salario accessorio liquidati nel 2019 in misura inferiore rispetto a quanto accantonato nel precedente bilancio.

Complessivamente si registra una diminuzione del valore della produzione principalmente dovuto da una partita neutra, ovvero i trasferimenti necessari per l'erogazione di contributi per assistenti familiari il cui analogo valore è rilevato anche tra i costi ai quali si aggiunge una flessione dei ricavi da locazione per nuovi contratti la cui stipula o i cui effetti sono stati posticipati rispetto alla predente previsione e ulteriori fatti legati all'operazione di sponsorizzazione tecnica presso gli immobili di P.za S. Giovanni.

Come noto, i principali ricavi dell'ASP sono originati dall'attività socio assistenziali e classificati nella voce "ricavi da rette" che benché non presenti scostamenti di rilievo in valori assoluti evidenziano tuttavia una leggera riduzione delle percentuali di occupazione dei reparti

(principalmente a causa di un elevato tasso di turn-over degli ospiti) al quale si contrappone l'incremento delle quote sanitarie deliberate dalla Regione Toscana e avente decorrenza dall'1 gennaio 2019 secondo il seguente dettaglio:

Tipo Modulo	Quota sanitaria 2018	Quota sanitaria 2019	Quota sanitaria 2020
RSA Modulo Base	52,32	52,92	53,32
BIA Bassa Intensità Assistenziale	33,59	44,42	44,42

Tenuto conto del numero di giornate assistenziali annue pari a circa 65.000, di cui circa 4.000 relative al modulo BIA, l'incremento dei ricavi da rette è stimato in circa 80.000 euro annui per il 2019 e ulteriori circa 25.000 euro dal prossimo esercizio.

Tra le componenti di costo i principali scostamenti si evidenziano minori costi per appalti dei servizi socio assistenziali pari a 233.717 euro derivanti dalla già citata inferiore percentuale di occupazione dei reparti e ulteriori assestamenti gestionali derivanti dal cambio dei soggetti gestori subentrati alle precedenti cooperative negli ultimi mesi del 2018. La voce "compensi organi istituzionali" rileva esclusivamente la quota dovuta al Collegio dei Revisori Legali poiché i compensi spettanti al Presidente e ai componenti del Consiglio di Amministrazione risultano, come noto, sospesa dal 2012 per effetto della sentenza della Corte Costituzionale n. 161/2012. La variazione rispetto alla previsione precedente è data dal fatto che, a decorrere dal bilancio consuntivo 2018, si è ritenuto corretto proseguire in via prudenziale con lo specifico accantonamento al fondo rischi senza rilevarne il costo nel conto economico.

Il costo del personale rileva un importo sostanzialmente in linea con la precedente previsione, anche se si registra tuttavia una riorganizzazione interna che porterà all'esternalizzazione del servizio di portierato presso la sede di Montedomini il cui incremento di costi è evidenziato nella voce "costi per servizi diversi". A seguito di un'attenta rivisitazione del piano delle manutenzioni ordinarie è stato necessario procedere ad una revisione in aumento del valore complessivo.

Da un'analisi analitica per Business Units si assiste ad un generalizzato miglioramento dei risultati ordinari dei servizi istituzionali ad eccezione dei servizi domiciliari legati al Telecare e Aiuto Anziani e del patrimonio immobiliare. Di seguito sono descritte le motivazioni principali relative ai risultati analitici delle diverse aree:

- L'area socio assistenziale evidenzia complessivamente una previsione in miglioramento rispetto alla precedente previsione. Come già citato il miglioramento è dato da un incremento dei ricavi per effetto della revisione della quota sanitaria stabilita a livello regionale che ha generato un incremento pari a 0,60 euro al giorno per i servizi di RSA e 10,83 euro al giorno per il modulo BIA. Parallelamente la voce “spese da appalti servizi assistenza” tiene conto dei nuovi costi derivanti dall'aggiudicazione delle tre gare di appalto, relative a Montedomini, Abamelek e S. Silvestro. In termini assoluti il costo per appalti rileva scostamenti negativi per effetto di un'inferiore percentuale di occupazione dei reparti rispetto alle precedenti previsioni. Complessivamente si assiste ad un miglioramento dei risultati ordinari delle quattro RSA, un netto miglioramento dei margini del modulo BIA, un leggero miglioramento anche del Centro Diurno Alzheimer e delle RA anche se tuttavia permangono le criticità legate al break even point di tali servizi.
- L'area domiciliare, il cui principale servizio è il Telecare e Aiuto Anziani evidenzia un importante peggioramento dei risultati legati alla gestione ordinaria passando da un valore positivo di 17.072 euro a un valore negativo di 3.285. La motivazione è principalmente riconducibile al calo del numero di utenti del Telecare e telesoccorso, adesso pari a circa 160. Alla luce di tale ulteriore riduzione di utenti l'ASP ha intrapreso un dialogo volto a trovare una soluzione condivisa con il Comune di Firenze e gli altri enti di programmazione. Benché in termini assoluti non sia uno scostamento troppo elevato, tale fatto ha costretto l'amministrazione ad attuare correttivi riguardo all'organizzazione del servizio procedendo alla riduzione di un'unità lavorativa che è stata trasferita presso l'ufficio provveditorato in sofferenza per carenza di organico.
- In termini di risultato analitico la B.U. Centro Studi e Formazione evidenzia risultati sostanzialmente in linea con la previsione precedente. In particolare si assiste ad un incremento del costo del personale derivante da una diversa organizzazione del servizio di portierato presso la struttura del Fuligno. A tale fatto si contrappongono ricavi diretti derivanti sia dall'attività di formazione che dal noleggino delle sale stimati leggermente maggiori per effetto di nuovi spazi ristrutturati e da dedicare ad attività formative che contribuiranno ad un incremento dei proventi a partire dalla seconda parte dell'anno.
- Il patrimonio immobiliare rileva uno scostamento negativo dei ricavi da locazioni per effetto di problematiche legate alle conformità urbanistiche di alcuni immobili oggetto di bandi di locazione già aggiudicati o in fase di predisposizione. Tali fatti hanno generato una contrazione di tali ricavi per via dei mancati introiti connessi ai mesi necessari per l'ottenimento delle suddette conformità urbanistiche. Un'ulteriore causa che ha generato tale scostamento è legato al ritardo nell'avvio dei lavori di ristrutturazione degli immobili di p.za S. Giovanni la cui conclusione del primo step è prevista per il mese di agosto, ovvero con circa cinque mesi di ritardo rispetto al crono programma, per via di opere aggiuntive necessarie ed emerse soltanto al momento della predisposizione del progetto esecutivo, nonché a tempi tecnici legati ai permessi ottenuti dalla soprintendenza.

- Il centro di costo denominato Vanchetoni evidenzia uno scostamento negativo derivante dal fatto che la procedura di mediazione con la Confraternita di San Francesco ha subito un nuovo rinvio rispetto a quanto prospettato nel precedente budget e pertanto i costi principalmente legati all'IMU graveranno in misura maggiore.
- La B.U. mensa evidenzia un risultato, salvo minimi scostamenti, analogo al budget originario. Si evidenzia tuttavia che è in corso la procedura per l'affidamento del servizio di ristorazione che potrebbe concludersi entro il mese di giugno e che dal momento dell'avvio del servizio potrebbe avere risvolti sia sulla specifica B.U. mensa per gli aspetti legati alla gestione del self – service che sulle B.U. dei servizi socio assistenziali per la fornitura delle giornate alimentari.
- L'area inclusione sociale evidenzia un minimo scostamento positivo in termini di risultato ordinario motivato esclusivamente da imputazioni diverse del costo del personale nelle B.U. finali e ad un diverso regime iva del consulente. Risulta comunque importante segnalare la proroga ottenuta fino al 31 dicembre di tutti i servizi svolti in convenzione con il Comune di Firenze per la gestione dei servizi di accoglienza presso le strutture di proprietà dell'ASP.

Ulteriori fatti di rilievo:

I costi per manutenzione segnalano un incremento rilevante passando dai 411.000 € ca. preventivati nel budget approvato nel mese di dicembre ai 441.000 € ca. della presente revisione. I principali scostamenti sono dovuti ad interventi di manutenzione improrogabili, visto l'elevato patrimonio immobiliare e derivanti da emergenze o guasti agli impianti.

Oltre alle spese di manutenzione si registra anche un incremento delle spese per smaltimento di mobili e rifiuti vari, spesso accatastati in spazi o immobili in precedenza occupati.

Le spese legali subiscono un leggero decremento per effetto della conclusione entro il 2018 di numerosi sfratti. Le principali spese legali derivano dall'attività di recupero crediti nei confronti di conduttori di appartamenti e ospiti presso le RSA.

Tra le consulenze è stato necessario procedere con l'affidamento di incarichi di “supporto al rup” per procedure particolarmente complesse. A queste si sommano consulenze di tipo tecnico legate alla ristrutturazione, gestione e piena messa a reddito del patrimonio immobiliare.

Come noto, da un punto di vista fiscale l'ASP adotta il sistema del pro rata IVA dal quale si evidenzia una quasi totale indetraibilità iva. A seguito della dichiarazione IVA 2019 è emerso un indice pro rata pari al 10%, in incremento rispetto al 6% del 2018. Tale aspetto ha generato inferiori costi pari a circa 26.000 euro.

La voce imposte e tasse diverse, la cui componente principale è rappresentata dalla TASI registrano un incremento di costo per effetto di imposte legate allo smaltimento rifiuti (TARI) gravante sugli immobili liberi del patrimonio. Anche le imposte sul reddito, ai fini IRES

rilevano uno scostamento negativo per effetto delle ragioni sopra esposte, in quanto strettamente collegate ai ricavi da locazioni, mentre al riguardo al costo dell'IRAP, essendo sostanzialmente invariato il costo del personale non si evidenziano variazioni di rilievo.

Investimenti e Ammortamenti:

Il piano degli investimenti, in accordo con quanto previsto nel precedente bilancio di previsione è suddiviso tra interventi necessari presso le sedi istituzionali finalizzati alla messa a norma e al miglioramento qualitativo delle stesse e interventi di ristrutturazione finalizzati alla messa a reddito di patrimonio immobiliare.

Coerentemente con il piano degli investimenti approvato nel bilancio di previsione originario, tra gli interventi di ristrutturazione già conclusi si ricordano importanti interventi finalizzati alla messa a norma delle sedi sotto il profilo della normativa antincendio, importanti interventi di ristrutturazione sia di appartamenti liberi che di porzioni delle sedi al fine di un futuro utilizzo per attività istituzionali o da destinare alla locazione.

Rispetto al piano degli investimenti precedentemente approvato, si è reso necessario procedere alla sostituzione di importanti sezioni di tubazione idraulica e la realizzazione di una nuova rete dati e fonia presso la struttura Abamelek. L'acquisto di attrezzature geriatriche necessarie per le strutture socio assistenziali e di un nuovo impianto audio video presso alcune sale adibite al Fuligno ad attività formative.

Complessivamente si stima un piano di investimenti pari a circa due milioni di euro, di cui circa 600.000 euro finanziati con contributi in c/impianti sia di natura pubblica che privata.

Area straordinaria:

All'interno dell'area straordinaria troviamo principalmente i possibili proventi derivanti dalle alienazioni della Colonia Barellai di Calambrone (PI) il cui ultimo bando per l'alienazione è stato pari a 1.700.000 euro. In base alle future scelte del CdA l'effettivo importo di aggiudicazione potrebbe contenere variazioni tuttavia influenti al fine del risultato di esercizio, essendo interamente accantonata tra gli oneri straordinari.

Ulteriori proventi straordinari sono riconducibili a sopravvenienze attive derivanti da stanziamenti di componenti di salario accessorio liquidati nel 2019 in misura inferiore rispetto a quanto accantonato nel precedente bilancio.

A fronte dei suddetti proventi straordinari legati ad alienazioni patrimoniali il conto economico prevede un totale accantonamento, di cui è importante darne evidenza rilevando che il raggiungimento del pareggio di bilancio risulta conseguito al netto di partite straordinarie derivanti da alienazioni.

Analisi analitica per b.u.:

CONTO ECONOMICO A MARGINE DI CONTRIBUZIONE PREVISIONALE MONTEDOMINI		2019	2019	2019
AGGIORNAMENTO BUDGET 2019				
MARGINE DI CONTRIBUZIONE PER BUSINESS UNIT	Budget (approvato Del. n.21 11/12/2018)	1° Aggiornamento (da approvare)	SCOSTAMENTO	
RSA 1	51.713	116.632	64.919	
RSA 2	92.180	164.123	71.943	
RSA ABAMELEK	23.812	48.343	24.531	
RSA S. SILVESTRO	80.078	125.300	45.222	
RA MONTEDOMINI	- 15.813	- 9.928	5.885	
RA S. SILVESTRO	- 19.114	- 15.324	3.790	
B.I.A.	6.755	56.394	49.640	
C. DIURNO ALZHEIMER	3.397	24.359	20.963	
PROG. ASS. FAM.	51.141	80.027	28.885	
TELECARE / AIUTO ANZIANI	15.442	- 1.201	16.643	
CENTRO STUDI E FORMAZIONE	- 9.140	- 8.488	652	
IMMOBILI LOCATI	1.264.272	1.007.459	256.813	
VANCHETONI	- 15.362	- 20.262	4.900	
MENSA	70.189	71.539	1.350	
INCLUSIONE SOCIALE	25.172	56.328	31.155	
DISABILITA'	12.730	18.191	5.461	
MARGINE DI CONTRIBUZIONE CENTRI DI COSTO	1.637.451	1.713.491	76.040	
RICAVI DELLA STRUTTURA	119.211	110.934	- 8.277	
Spese da appalti servizi assistenza	-	-	-	
Spese mensa	-	-	-	
Spese pulizia	83.375	84.564	1.189	
Costi diretti area marginalità	-	-	-	
Costo del personale	797.612	851.747	54.135	
Compensi organi Istituzionali	115.979	41.738	74.241	
Compensi Professionisti esterni	104.445	103.961	484	
Spese legali e notarili	14.482	14.376	106	
Utenze	102.777	103.188	411	
Spese manutenzioni	104.982	129.281	24.299	
Assicurazioni	23.123	23.123	-	
Spese acquisto servizi diversi	55.961	75.154	19.193	
Acquisto materiali	30.069	25.852	4.216	
Canoni assistenza software/macchine ufficio	59.904	60.955	1.051	
Godimento beni di terzi	13.132	13.036	96	
Erogazione contributi	-	-	-	
Costi diretti agenzia formativa	-	-	-	
Oneri diversi di gestione	14.500	19.399	4.899	
Imposte e tasse diverse	56.591	56.722	131	
TOTALE COSTI DELLA STRUTTURA	1.576.931	1.603.098	26.166	

MARGINE OPERATIVO LORDO	179.731	221.327	41.596
Ammortamenti	193.745	196.719	2.974
Accantonamenti (F)	-	-	-
MARGINE OPERATIVO NETTO	- 14.014	24.609	38.623
Interessi attivi e proventi finanziari (H)	1.050	1.050	-
Interessi su finanziamenti specifici (I)	29.287	28.143	- 1.144
RISULTATO ORDINARIO	- 42.251	- 2.484	39.767
Proventi straordinari (M)	76.444	38.177	- 38.267
Oneri straordinari (N)	-	-	-
RISULTATO ANTE IMPOSTE	34.194	35.693	1.499
Imposte sul reddito (P)	34.194	35.693	1.499
RISULTATO ESERCIZIO	- 0	0	0

L'analisi analitica dei risultati delle singole b.u. segue il criterio dell'imputazione diretta delle componenti positive e negative di ogni specifica area. I risultati sopra esposti sono da considerare comunque parziali in quanto permangono costi generali inseriti nell'area "struttura" non attribuiti alle singole business units.

Il confronto tra i due conti economici elaborati in base al "margine di contribuzione" conferma quanto sopra descritto, ovvero un generalizzato miglioramento dei risultati diretti di diverse aree alle quali si contrappongono costi cosiddetti di "struttura" in leggero aumento rispetto al budget approvato nel mese di dicembre.

Nel corso del 2019 l'ASP sosterrà importanti investimenti sul patrimonio immobiliare sia per un diverso utilizzo di spazi attualmente inutilizzati che per l'avvio di nuove attività istituzionali da concordare con gli organi di programmazione. Tra queste si evidenziano in particolar modo presso Montedomini il tentativo di recupero del reparto denominato Thouar, presso S. Silvestro una nuova progettazione degli importanti spazi in passato utilizzati come punto prelievi e infine presso l'Abamelek il completamento delle nuove camere che potrebbero portare ad un incremento di dodici posti letto.

Si evidenzia infine che, essendo in corso due importanti procedure aperte per l'affidamento dei servizi mensa e del servizio portierato e per ulteriori possibili importanti futuri fatti di gestione ad oggi imprevisi, nel corso del 2019 provvederemo ad una nuova revisione del budget.

Firenze, 15 maggio 2019

IL DIRETTORE
(Dott. Emanuele Pellicanò)