



ASP

Azienda Pubblica Servizi alla persona Elisabetta e Sara Bottai Lekie

Via F. Campana, 18 – 53034 Colle di Val d'Elsa SI - bottailekie.asp@gmail.com

Bilancio economico di previsione 2026

- Conto economico annuale e pluriennale 2026/2028
 - Piano programma investimenti 2026/2028
 - Relazione illustrativa al bilancio

CONTO ECONOMICO DI PREVISIONE 2026-2028

A	VALORE DELLA PRODUZIONE	2026	2027	2028
<u>Ricavi</u>				
<i>Fitti attivi diversi</i>		82.138,00	83.000,00	83.500,00
<i>Canone concessione in uso Siena Casa annualità</i>		12.465,00	12.465,00	12.465,00
<i>Contributi in conto esercizio</i>				
Totale valore della produzione A)		94.603,00	95.465,00	95.965,00
B	COSTI DELLA PRODUZIONE			
<u>Costi</u>				
Personale	CO.co.co	8.780,00	8.780,00	8.780,00
<i>Compenso al Segretario contabile € 7.000,00</i>				
<i>Irap su compenso € 595,00</i>				
<i>INPS su compenso € 1.120,00</i>				
<i>INAIL su compenso € 65,00</i>				
Direttore		6.225,00	6.225,00	6.225,00
<i>Compensi Direttore € 5.000,00</i>				
<i>Irap su compenso € 425,00</i>				
<i>INPS su compenso € 800,00</i>				
Altri costi		84.338,00	87.150,00	87.650,00
<i>Acquisto materie prime e/o beni/piccole attrezzature</i>		600,00	600,00	600,00
<i>Spese per manutenzione immobili</i>		34.750,00	36.400,00	36.200,00
<i>Consumi energetici</i>		1.800,00	1.850,00	1.955,00
<i>Quota Consorzio di Bonifica</i>		290,00	300,00	320,00
<i>Incarichi a professionisti /spese legali</i>		1.600,00	1.750,00	1.500,00
<i>Compenso al Collegio dei Revisori dei Conti</i>		1.523,00	1.523,00	1.523,00
<i>Spese bancarie e c/c postali</i>		900,00	975,00	987,00
<i>Acquisto stampati e cancelleria</i>		230,00	250,00	250,00
<i>Assicurazioni</i>		4.155,00	4.465,00	4.570,00
<i>Spese diverse</i>		1.840,00	1.805,00	1.900,00
<i>Ammortamenti e svalutazioni</i>		4.100,00	4.200,00	4.350,00
<i>Imposte di registro contratti locazione (quota parte)</i>		920,00	980,00	1.020,00
<i>Contributi assistenziali</i>		2.000,00	2.000,00	2.000,00
<i>Accantonamento per rischi (Fondo svalut.crediti)</i>		4.130,00	4.152,00	4.175,00
<i>acc. A fondo manutenzione ciclica</i>		15.000,00	15.000,00	15.000,00
<i>IMPOSTE (ires da redditi fondiari)</i>		10.500,00	10.900,00	11.300,00
Totale costi di gestione B)		99.343,00	102.155,00	102.655,00
Differenza tra valore e costi di gestione A-B		- 4.740,00	- 6.690,00	- 6.690,00

C	PROVENTI E ONERI FINANZIARI	2026	2027	2028
Proventi finanziari diversi dai precedenti da imprese collegate da imprese controllate interessi attivi su c/cb e capitali in deposito		1.800,00	3.750,00	3.750,00
Totale proventi e oneri finanziari C)		1.800,00	3.750,00	3.750,00
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie				
Rivalutazioni				
Svalutazioni				
Totale rettifiche di valore di attività finanziarie D)		-	-	-
E) Proventi e oneri straordinari				
Proventi da:				
Donazioni lasciti ed erogazioni liberali				
Plusvalenze straordinarie				
Recupero crediti arretrati		2.940,00	2.940,00	2.940,00
Oneri da:				
minusvalenze straordinarie				
sopravvenienze passive ed insussistenze dell'attivo				
Totale proventi e oneri straordinari E)		2.940,00	2.940,00	2.940,00
RISULTATO FINALE D'ESERCIZIO		-	-	-



Azienda Pubblica Servizi alla persona Elisabetta e Sara Bottai Lekie

BILANCIO DI PREVISIONE 2026

PIANO - PROGRAMMA 2026/2028

**PROGRAMMA DEGLI INVESTIMENTI E DELLE MANUTENZIONI
STRAORDINARIE 2025/2027**

DA ATTUARSI NELL'ESERCIZIO CON INDICAZIONE
DELLA SPESA PREVISTA NELL'ANNO E DELLE
MODALITA' DELLA SUA COPERTURA

Esercizio 2026

Descrizione intervento	IMPORTO	FINANZIAMENTO
Quota parte manutenzione straordinaria copertura tetto Via delle Volte /Via delle Romite	€ 8.000,00	FONDI PROPRI DELL'ENTE
Sostituzione caldaia appartamento Via R. Sanzio 15 int. 12	€ 2.500,00	FONDI PROPRI DELL'ENTE
Sostituzione infissi Via delle Volte 15 int. 1 e corridoio 2° piano Via del Castello, 25	€ 4.500,00	FONDI PROPRI DELL'ENTE
Riqualificazione 2 bagni Via delle Volte, 15	€ 5.300,00	FONDI PROPRI DELL'ENTE
TOTALE	€ 20.300,00	

Esercizio 2027

Descrizione intervento	IMPORTO	FINANZIAMENTO
Riqualificazione energetica immobile Via R. Sanzio Campiglia- Realizzazione cappotto di coibentazione esterna lati ovest ed est dell'edificio	€ 24.000,00	FONDI PROPRI DELL'ENTE
TOTALE	€ 24.000,00	

Esercizio 2028

Descrizione intervento	IMPORTO	FINANZIAMENTO
Manutenzione straordinaria immobili Via delle Volte, Via del Castello e Via R. Sanzio	€ 20.000,00	FONDI PROPRI DELL'ENTE
TOTALE	€ 20.000,00	



ASP Azienda Pubblica Servizi alla persona
Elisabetta e Sara Bottai Lekie

***RELAZIONE ILLUSTRATIVA AL BILANCIO
ECONOMICO DI PREVISIONE ESERCIZIO 2026
PLURIENNALE 2026/2028 E AL PIANO
PROGRAMMA DEGLI INVESTIMENTI
2026/2028***

Tra i principali impegni dell'ASP nel corso dell'esercizio, come negli esercizi precedenti vi è innanzitutto quello di mantenere e consolidare la sostenibilità economica per i servizi erogati, avendo cura nel contempo di utilizzare un modello gestionale improntato, ove necessario e possibile, alla rispondenza ed alla flessibilità dei bisogni sempre più diversificati di quei soggetti ai quali i servizi sono rivolti.

L'art. 26, comma 2, lettera b), della Legge Regione Toscana 3 Agosto 2004 n. 43 prevede per l'ente, fra l'altro, l'approvazione del bilancio preventivo economico annuale e ciò è conforme alle prescrizioni statutarie.

Il bilancio preventivo economico dell'ASP per l'esercizio 2026, la cui data di chiusura è prevista per il 31 Dicembre, è predisposto in adesione alla normativa contemplata dalla richiamata Legge Regionale n. 43/2004.

I criteri di formazione adottati, ispirati al principio di prudenza stante la forte provvisorietà del dato proiettato nel medio periodo, sono gli stessi, se ed in quanto applicabili, previsti dall'art. 2423-bis ed art. 2426 C.C. e si riflettono nei seguenti dati del conto economico previsionale dell'ente.

Il Bilancio di Previsione dell'esercizio 2026, viene redatto sotto il profilo economico avendo definitivamente abbandonato i vecchi schemi della contabilità finanziaria, ormai parzialmente superati anche per gli enti locali, in seguito all'entrata in vigore della nuova contabilità armonizzata introdotta dal D. Lgs 118/2011.

CONTO ECONOMICO PREVISIONALE ANNUALE

Nel conto economico preventivo per l'esercizio 2026 sono state inserite le varie poste in relazione all'utilizzazione del dato storico desumibile dall'andamento dell'esercizio 2025, dalle previsioni coerenti alle situazioni contestuali ipotizzabili, dalle previsioni dell'attività da svolgere nell'esercizio ed in quelli successivi di riferimento.

Tutti i dati sono stati individuati e previsti in relazione al criterio di

competenza economica indipendentemente dalla manifestazione numeraria, cioè dall'effettivo incasso dei proventi, nel corso dell'esercizio in esame.

A	VALORE DELLA PRODUZIONE	2026
<u>Ricavi</u>		
<i>Fitti attivi diversi</i>		82.138,00
<i>Canone concessione in uso Siena Casa annualità</i>		12.465,00
Totale valore della produzione A)		94.603,00

Nella voce fitti attivi diversi sono compresi i canoni di affitto dei 12 miniappartamenti di Campiglia, dei 13 miniappartamenti di Via delle Volte e dei 5 appartamenti di Via del Castello.

-La stima dei suddetti incassi per l'anno 2026 è stata eseguita, al momento, senza prevedere l'aumento del valore mensile dei canoni di locazione rispetto all'indice FOI rapportato al periodo gennaio/dicembre 2025, indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI) (ultimo dato pubblicato rilevato al mese di novembre coefficiente 1,003.

Per l'esercizio 2026 ad oggi si prevede, salvo imprevisti, una sostanziale piena redditività delle locazioni, in quanto tutti gli alloggi risultano locati.

Rispetto all'anno precedente si prevede un maggiore incasso dovuto all'adeguamento dell'importo dei canoni agli standard attuali dei canoni di tre appartamenti di Via del Castello, a seguito del rinnovo dei relativi contratti di locazione:

La diciassettesima annualità del canone di concessione in uso per i dieci appartamenti di Via Bilenchi acquistati a fine 2007 e concessi in uso a Siena Casa S.p.A. per 40 anni rappresenta la quota di competenza 2026. Si ricorda che Siena Casa spa ha versato nell'esercizio 2007, in un' unica soluzione anticipata, quale accensione di un prestito per l'acquisto dell'immobile, l'intero ammontare del canone di concessione quarantennale. Il presente conto economico di previsione, per definizione, tiene conto dei fatti gestionali ed eventualmente finanziari e patrimoniali solo se dipendenti o

conseguenti da circostanze gestionali caratteristiche.

B	COSTI DELLA PRODUZIONE	
<u>Costi</u>		
Personale	CO.co.co	8.780,00
<i>Compenso al Segretario contabile</i>		€ 7.000,00
<i>Irap su compenso</i>		€ 595,00
<i>INPS su compenso</i>		€ 1.120,00
<i>INAIL su compenso</i>		€ 65,00
Direttore		6.225,00
<i>Compensi Direttore</i>		€ 5.000,00
<i>Irap su compenso</i>		€ 425,00
<i>INPS su compenso</i>		€ 800,00
Altri costi		84.338,00
Acquisto materie prime e/o beni/piccole attrezzature		600,00
Spese per manutenzione immobili		34.750,00
Consumi energetici		1.800,00
Quota Consorzio di Bonifica		290,00
Incarichi a professionisti /spese legali		1.600,00
Compenso al Collegio dei Revisori dei Conti		1.523,00
Spese bancarie e c/c postali		900,00
Acquisto stampati e cancelleria		230,00
Assicurazioni		4.155,00
Spese diverse		1.840,00
Ammortamenti e svalutazioni		4.100,00
Imposte di registro contratti locazione (quota parte)		920,00
Contributi assistenziali		2.000,00
Accantonamento per rischi (Fondo svalutazione crediti)		4.130,00
Accantonamento a fondo manutenzione ciclica		15.000,00
IMPOSTE (ires da redditi fondiari)		10.500,00
Totale costi di gestione	B)	99.343,00
Differenza tra valore e costi di gestione A-B		- 4.740,00

Personale

Si tratta del costo previsto per il compenso del Segretario contabile, con il quale è stipulato un contratto di collaborazione coordinata e continuativa (co.co.co.) per la gestione amministrativa delle attività dell'Ente.

Direttore

A partire dall'esercizio 2023, a seguito delle modifiche statutarie apportate e all'adozione di due nuovi regolamenti: di organizzazione e di contabilità, con delibera del C.d.a n. 12 del 28.11.2022 ed approvati con deliberazione del Consiglio comunale di Colle di Val d'Elsa n. 132 del 20.12.2022, è stata introdotta la figura e nominato Direttore, per lo svolgimento dei compiti gestionali dell'Azienda, così come previsto dalla LR Toscana 43/2004, e per il regolare adempimento di altri specifici obblighi ed adempimenti normativi.

L'art. 14 che prevede i compiti del Direttore, stabilisce la durata della carica in tre anni. La prima nomina del Direttore è stata adottata con deliberazione del C.d.A. n. 04 del 20.04.2023.

Manutenzione immobili/acquisto beni/quota Consorzio Bonifica/ioni e spese diverse

La manutenzione degli immobili e degli impianti è una delle voci principali della spesa, in quanto la maggior parte degli immobili sono di vecchia edificazione, pertanto gli interventi saranno da realizzarsi in base ad una scala di priorità già individuata.

In particolar modo nell'anno 2026 è atteso l'intervento di manutenzione della copertura dell'immobile di Via delle Volte/Via delle Romite, che non si è potuto realizzare nel 2025, per difficoltà di compartecipazione ai costi millesimali di altri soggetti e che prevede:

- la pulizia dei canali di gronda;
- la sostituzione dei canali di gronda, lato sud e tre discendenti pluviali dell'edificio;
- il ripristino delle coperture mediante la rimozione e riparazione delle cause che

provocano infiltrazioni e la sostituzione delle tegole rotte e/o mancanti;

- quant'altro necessario in corso d'opera per la buona tenuta alle infiltrazioni delle acque meteoriche.

La realizzazione dei suddetti interventi è prevista mediante l'affidamento dell'esecuzione a operatori che praticano il metodo dell'edilizia acrobatica, ritenuto più conveniente rispetto agli interventi di edilizia tradizionale che prevedono l'installazione di ponteggi, considerando anche le altezze e l'estensione delle impalcature da montare per il raggiungimento e l'operatività in sicurezza nelle coperture degli immobili in questione.

Si prevede inoltre il proseguimento dell'adeguamento dei servizi igienico-sanitari di alcuni alloggi con l'eliminazione delle barriere architettoniche costituite dalle vecchie ed obsolete vasche da bagno con box doccia, nonché interventi di riparazione e manutenzione delle caldaie installate negli appartamenti di Via del Castello e Campiglia.

Di seguito alle spese per la manutenzione degli immobili, vengono indicate le spese relative alla quota da corrispondere al Consorzio di Bonifica della Toscana Centrale, intesa come un costo di manutenzione ambientale per la difesa dei centri abitati dal rischio idraulico, esondazioni ed alluvioni, nonché alle spese di tenuta dei conti correnti postali e bancarie, quest'ultime spese si prevedono in linea con quelle degli anni precedenti.

Segue la previsione delle spese diverse di gestione ed amministrazione che ricomprende le spese a carico dell'ASP per l'imposta di registrazione annuale dei contratti ed altre piccole spese gestionali.

Consumi energetici

I Consumi energetici sono costi relativi quote di consumi di gas da riscaldamento centralizzato degli appartamenti di Via delle Volte, non ripartibili o per cui non è possibile richiedere rimborsi agli inquilini, in quanto relativi a periodi di vacanza contrattuale degli alloggi.

Inoltre fa parte della spesa la posta a carico dell'ASP dell'energia elettrica condominiale degli appartamenti di Campiglia.

Incarichi a professionisti/spese legali

Nell'anno 2026, in via precauzionale, si prevede di proseguire ad avvalersi della collaborazione di un professionista legale per quanto riguarda la consulenza stragiudiziale e il completamento di alcune procedure legali tendenti al recupero di somme dovute da inquilini morosi per il pagamento dei canoni di locazione. Si prevedono inoltre eventuali incarichi tecnici che si potrebbero rendere necessari, per la corretta esecuzione degli interventi di manutenzione straordinaria.

Compenso al Collegio dei revisori dei conti

Alla luce dell'entrata in vigore della Legge regionale Toscana 4 dicembre 2024, n. 56 e dell'intervenuta modifica dello statuto, che ha recepito la modifica apportata alla L.R. 43/2004 con la L.R. 56/2024 che prevede per la fascia del valore del bilancio dell'ASP (-10.000.000,00 di euro) la possibilità di avvalersi di un Organo di revisione composto da un solo soggetto, il Comune di Colle Val d'Elsa, visto che il Collegio sindacale dell'ASP risultava scaduto, ha provveduto con Decreto sindacale n. 6 del 21.03.2025 alla nomina quinquennale del Componente unico dell'Organo di revisione contabile dell'ASP.

Conseguentemente il C.d.A. dell'ASP con delibera n. 7 del 17.04.2025 ha ratificato tale nomina stabilendo un compenso lordo annuale di €. 1.200,00 oltre spese della CP e Iva e pertanto per un costo complessivo di €. 1.523,00.

Spese contrattuali/stampati e cancelleria/ assicurazioni e rimborsi spese

Si tratta degli oneri presunti necessari allo svolgimento della normale attività dell'ente di natura amministrativa.

Le spese assicurative riguardano le polizze in essere a copertura dei rischi sugli immobili di proprietà di Campiglia, di Via delle Volte, 15 e di Via del Castello, 25.

E' previsto inoltre il costo della una polizza di copertura della responsabilità civile degli e difesa legale dei componenti del Consiglio di Amministrazione.

Ammortamenti e svalutazioni

Le quote di ammortamento rappresentate nel bilancio di previsione in oggetto sono quelle relative al rinnovo di alcuni impianti di riscaldamento (caldaie). Dall'esercizio 2024 è prevista una maggiore quota di ammortamento a causa dell'entrata in esercizio del nuovo impianto di riscaldamento di via delle Volte, 15. La quota di ammortamento relativa al suddetto impianto viene accantonata al netto della detrazione fiscale concessa a seguito del perfezionamento ed accoglimento della pratica in corso presso l'ENEA.

Accantonamento a fondo svalutazione crediti

Essendo già il fondo abbastanza capiente e costituito da tutti gli attuali crediti di dubbia esigibilità, si prevede di accantonare precauzionalmente per il 2026 un importo di €. 4.130,00 sui potenziali crediti maturandi nell'anno e stimato in circa il 5% del valore dei canoni di locazione.

Accantonamento a fondo manutenzione ciclica

Si prevede l'implementazione dello specifico fondo per l'accantonamento di quei costi di manutenzione che vengono svolti dopo un certo numero di anni o dopo un certo numero di ore di utilizzo del bene, immobili e impianti.

Generalmente nel nostro caso soprattutto in occasione del ritorno in disponibilità per fine locazione, in attesa di nuova assegnazione.

Il costo di detti interventi matura dunque in più esercizi e si manifesta finanziariamente a scadenze pluriennali, pertanto con l'istituzione di un Fondo per Manutenzione Ciclica si prevede la corretta ripartizione del costo dell'intervento secondo il principio di competenza economica.

Imposte e tasse

Importo stimato in €. 10.500,00, si tratta di imposte IRES dovute con il sistema del reddito fondiario, sulla previsione dei redditi scaturenti dalle proprietà immobiliari dell'azienda e sulle attività di locazione, al lordo della quota annua del bonus fiscale del 65% detraibile per costi sostenuti per l'efficientamento

energetico degli impianti di riscaldamento di alcuni alloggi di proprietà dell'ASP.

C	PROVENTI E ONERI FINANZIARI	2026
	Proventi finanziari diversi dai precedenti	
	da imprese collegate	
	da imprese controllate	
	interessi attivi su c/cb e capitali in deposito	1.800,00
	Totale proventi e oneri finanziari C)	1.800,00
	D) Rettifiche di valore di attività finanziarie	
	Rivalutazioni	
	Svalutazioni	
	Totale rettifiche di valore di attività finanziarie D)	-
	E) Proventi e oneri straordinari	
	Proventi da:	
	Donazioni lasciti ed erogazioni liberali	
	Plusvalenze straordinarie	
	Recupero crediti arretrati	2.940,00
	Oneri da:	
	minusvalenze straordinarie	
	sopravvenienze passive ed insussistenze dell'attivo	
	Totale proventi e oneri straordinari E)	2.940,00
	RISULTATO FINALE D'ESERCIZIO	-

Proventi e oneri finanziari

Costituiscono la previsione di maturazione di interessi attivi per €. 1.600,00 sul conto corrente e sui depositi bancari.

Sopravvenienze per recupero crediti arretrati

Sono somme pignorate al terzo debitore ed assegnate dal Tribunale di Siena all'ASP quale quota annua del recupero di canoni di locazione non corrisposti dal conduttore, relativi e già rilevati nei ricavi nei precedenti esercizi di

riferimento e già portati a costo.

Risultato dell'esercizio

Si prevede un risultato economico dell'esercizio in pareggio, così come previsto dalla normativa vigente e dallo Statuto.

CONTO ECONOMICO PREVISIONALE PLURIENNALE

Il conto economico di previsione pluriennale che ricomprende le annualità 2026-2027 e 2028 è stato elaborato proiettando sostanzialmente le singole voci dell'esercizio 2026 anche per gli esercizi 2027 e 2028, tenendo solo conto della manifestazione aggiuntiva di alcune limitate circostanze ad oggi prevedibili.

PIANO PROGRAMMA

- PROGRAMMA DEGLI INVESTIMENTI E DELLE MANUTENZIONI STRAORDINARIE 2026/2028 –

Esercizio 2026

Descrizione intervento	IMPORTO	FINANZIAMENTO
Quota parte manutenzione straordinaria copertura tetto Via delle Volte /Via delle Romite	€ 8.000,00	FONDI PROPRI DELL'ENTE
Sostituzione caldaia appartamento Via R. Sanzio 15 int. 12	€ 2.500,00	FONDI PROPRI DELL'ENTE
Sostituzione infissi Via delle Volte 15 int. 1 e corridoio 2° piano Via del Castello, 25	€ 4.500,00	FONDI PROPRI DELL'ENTE
Riqualficazione 2 bagni Via delle Volte, 15	€ 5.300,00	FONDI PROPRI DELL'ENTE
TOTALE	€ 20.300,00	

Nell'esercizio 2026, come dettagliato nella tabella di cui sopra, è prevista la realizzazione di una serie di interventi di manutenzione straordinaria degli edifici di proprietà, nell'ambito del proseguimento del percorso, già intrapreso da diversi anni, per la ristrutturazione e mantenimento del patrimonio edilizio dell'Azienda,

Esercizio 2027

Descrizione intervento	IMPORTO	FINANZIAMENTO
<i>Riqualificazione energetica immobile Via R. Sanzio Campiglia- Realizzazione cappotto di coibentazione esterna lati ovest ed est dell'edificio</i>	€ 24.000,00	FONDI PROPRI DELL'ENTE
TOTALE	€ 24.000,00	

L'intervento in questione è finalizzato al completamento del miglioramento dell'efficienza energetica dell'edificio ed il miglioramento del comfort abitativo dei conduttori unito al risparmio energetico.

Per tale intervento si prevede di poter usufruire, se confermata, dell'agevolazione fiscale attualmente in essere per l'efficientamento energetico degli immobili residenziali.

Esercizio 2028

Descrizione intervento	IMPORTO	FINANZIAMENTO
<i>Manutenzione straordinaria immobili Via delle Volte, Via del Castello e Via R. Sanzio</i>	€ 20.000,00	FONDI PROPRI DELL'ENTE
TOTALE	€ 20.000,00	

Nell'esercizio 2028 è prevista la realizzazione di una serie di interventi di manutenzione straordinaria degli edifici di proprietà, nell'ambito del proseguimento del percorso, già intrapreso da diversi anni, per la ristrutturazione e mantenimento del patrimonio edilizio dell'Azienda.

Il C.d.A.