Rubini s.r.l. – Consulenza - investimenti
gestione di stabili residenziali, riva A. Rismondo 18, Rovinj-Rovigno
tel. (052) 830-928, fax. 830-349 info@rubini.hr www.rubini.hr

RUBINI s.r.l. Rovinj-Rovigno, per l'espletamento degli affari abitativi e comunali, i servizi tecnici e professionali, il turismo, l'import-export, s.r.l., A. Rismondo 18

Piano di gestione per il 2022

Rovinj-Rovigno,
novembre 2021

Mauricio Božić ing.edile

INDICE:

INTRODUZIONE……..3

1. DATI GENERALI DELLA SOCIETÀ……4
1.1. Descrizione dell'attività……...4
1.2. Schema organizzativo……4
1.3. Schema dei dipendenti……...5

2. LINEE GUIDA – REALIZZAZIONE DEL PIANO DI GESTIONE PER IL 2022.....5

3. PROGRAMMA DI LAVORO PER IL 2022…….....…….....6
3.1. Amministrazione ordinaria ed obbligatoria di stabili residenziali nella Città di Rovinj-Rovigno……6
3.2. Prestazione di servizi di consulenza e vendita di altri servizi……7
3.3. Attività di Incubatrice d'impresa e di Coworking…….....8

4. PIANO DELLE ENTRATE E DELLE USCITE PER IL 2022…..…….....9
4.1. Entrate pianificate……..…….....9
4.2. Uscite pianificate…….....12
4.3. Profitto pianificato....…….....15

5. PROGRAMMA DI RINNOVO DELLE FACCIATE E/O TETTI PER IL 2022.....16

INTRODUZIONE

Il Piano di gestione della Società commerciale RUBINI s.r.l. per il 2022 è stato redatto sulla base delle stime della gestione per il 2021, dell'analisi dell'attività della società nei periodi precedenti e dell'analisi delle richieste ricevute dai comproprietari degli edifici. La RUBINI s.r.l. Rovinj-Rovigno opera sulla base del programma di lavoro annuale e delle conclusioni emanate dal Consiglio municipale e dal Sindaco della Città di Rovinj-Rovigno. L'obiettivo della gestione nel 2022 è continuare ad essere efficienti in tutte le attività. L'analisi qualitativa dell'attività con la valutazione dell'efficienza di gestione nel 2021 fornisce la risposta alla domanda su quale sia l'orientamento della Società e quali siano gli obiettivi di gestione.

Nel 2022 ci aspettiamo l'indizione, da parte del Ministero dell'edilizia e dell'assetto territoriale, del concorso per il rinnovo energetico degli edifici plurifamiliari, in quanto nel mese di novembre 2021 il Governo ha inviato ad approvazione del Sabor la prima lettura della proposta di bilancio per il 2022 in cui si afferma, tra l'altro, che sono stati stanziati i mezzi per il rinnovo energetico dei condomini. In linea con quanto suddetto, nel 2022 pianifichiamo di iniziare il prima possibile la preparazione degli edifici residenziali sotto la nostra gestione, per il suddetto bando di concorso al fine di avere il maggior successo possibile nell'applicazione del progetto.

Nel corso dell'anno d'affari 2021, abbiamo realizzato determinate ristrutturazioni di edifici residenziali e d'affari, in conformità con un concorso indetto dalla città sulle condizioni e sulle modalità di cofinanziamento della ristrutturazione delle facciate e dei tetti degli edifici nell'area protetta del nucleo storico-culturale della città di Rovinj-Rovigno. Considerando che nella proposta di bilancio per il 2022, la città di Rovinj-Rovigno ha nuovamente assicurato 70.000,00 kn per il suddetto programma, qualora esso venisse accettato, pianifichiamo anche da questa parte maggiori entrate per la manutenzione straordinaria degli edifici.

Oltre al concorso per il cofinanziamento della ristrutturazione delle facciate e dei tetti, e conformemente alla proposta di bilancio della Città di Rovinj-Rovigno per il 2022, pianifichiamo di seguire i nostri comproprietari di edifici nell'attuazione dell'invito pubblico per il cofinanziamento dell'installazione della videosorveglianza all'ingresso dei condomini. Tale programma viene attuato con successo già da due anni.

Considerando la continuità della costruzione di edifici residenziali sul territorio della città di Rovinj-Rovigno e le discussioni con i potenziali clienti nel settore, nel corso del 2022 prevediamo di stipulare 6 nuovi contratti con edifici residenziali. Dato che la stipulazione dei contratti tra i comproprietari e gli amministratori è espressione di libero arbitrio, e sapendo che la RUBINI s.r.l. amministra gli edifici condominiali sul libero mercato, senza alcuna tutela e privilegi di monopolio, nonché prendendo in considerazione la forte concorrenza con gli altri amministratori, riteniamo che siamo riconosciuti come partner di qualità per la gestione della proprietà congiunta degli edifici e che anche nel 2022 realizzeremo un buon risultato di gestione.

1. DATI GENERALI DELLA SOCIETÀ

1.1. Descrizione dell'attività

La società è stata registrata presso il Tribunale Commerciale di Fiume il 23 gennaio 1995 con la ragione sociale RUBINI per l'espletamento degli affari abitativi e comunali, i servizi tecnici e professionali, il turismo, l'import-export s.r.l., con sede a Rovinj-Rovigno, Riva A. Rismondo 18. La ragione sociale abbreviata della società è: RUBINI s.r.l.

1.2. Schema organizzativo

a) Il Settore contabilità si occupa degli affari contabili che riguardano i singoli edifici abitativi: riscossione della riserva, compilazione e recapito delle bollette e dei conti per il pagamento della riserva, pagamento delle fatture pervenute agli edifici abitativi, stesura della Relazione sulla gestione annuale dei condomini, recapito ai clienti dei solleciti e degli ammonimenti per il mancato pagamento della riserva, attuazione del procedimento obbligatorio quale procuratore degli edifici abitativi.

b) Il Settore dei preparativi tecnici si occupa della preparazione della documentazione tecnica per la realizzazione della manutenzione straordinaria oppure ordinaria degli edifici abitativi: redige i preventivi, vari schizzi e bozze, attua il procedimento d'acquisto per l'edificio abitativo, attua il controllo sull'esecuzione dei lavori, prepara i verbali sull'assunzione dei lavori, prepara le richieste di risarcimento per gli edifici abitativi.

c) L'ufficio del direttore

d) L'amministrazione della società

SCHEMA ORGANIZZATIVO DELLA RUBINI s.r.l.



1.3. Schema dei dipendenti

Nella società lavorano attualmente quattro dipendenti in rapporto di lavoro a tempo indeterminato: un collaboratore che ha il compito di eseguire i preparativi tecnici della documentazione per gli edifici abitativi, una collaboratrice che si occupa di tutta la contabilità degli edifici abitativi, la segretaria che riceve le parti e risponde alle telefonate dei clienti e il presidente dell'amministrazione che svolge i lavori di gestione della società, ossia tutti i lavori che sono indispensabili per i servizi che vengono offerti dalla società. Nel 2022 non pianifichiamo di assumere nuovi dipendenti.

STRUTTURA E NUMERO DEI DIPENDENTI

Preparazione professionale	Numero di dipendenti 2021	Numero di dipendenti in piano per il 2022
Diploma di scuola media superiore	**1**	**1**
Laurea triennale	**1**	**1**
Laurea magistrale	**2**	**2**
Totale	**4**	**4**

2. LINEE GUIDA – REALIZZAZIONE DEL PIANO DI GESTIONE PER IL 2022

Gli elementi fondamentali sui quali si basa il piano per il 2022 sono:

- l'amministrazione obbligatoria e ordinaria degli stabili residenziali nella Città di Rovinj-Rovigno, entrate pianificate nell'importo di 1.065.000,00 kn,
- l'attuazione di una parte del programma di lavoro del Consiglio municipale e del Sindaco legato al funzionamento e allo sviluppo dell'Incubatrice d'impresa e del Coworking conformemente ai mezzi assicurati nel Bilancio della Città di Rovinj-Rovigno nell'importo di 50.000,00 kn,
- l'affitto dei locali commerciali dell'Incubatrice d'impresa e delle unità di lavoro nel Coworking e prefatturazione dei costi da parte di RUBINI s.r.l. a detti fruitori per i servizi di pulizia, di utilizzo dell'energia elettrica e dell'acqua per un importo di 65.000,00 kn,
- la vendita di vari servizi di consulenza - entrate previste pari a 327.000,00 kn,
- entrate – trasferimento dei mezzi della città per coprire le spese di ricostruzione e manutenzione degli impianti di proprietà della Città – mezzi previsti nell'importo di 270.000,00 kn,
- entrate da altri servizi e tassi d'interesse 63.000,00 kn.

3. PROGRAMMA DI LAVORO PER IL 2022

Il programma di lavoro comprende le seguenti attività:

3.1. Amministrazione obbligatoria e ordinaria degli edifici abitativi della Città di Rovinj-Rovigno,
3.2. Prestazione di servizi di consulenza e vendita di altri servizi,
3.3. Attività di Incubatrice d'impresa e di Coworking.

3.1. Amministrazione ordinaria e obbligatoria di stabili residenziali nella Città di Rovinj-Rovigno

Nell'ambito dei lavori che sono parte delle mansioni di manutenzione regolare, nel 2022 la RUBINI s.r.l. recapiterà ai rappresentanti dei comproprietari e ai comproprietari circa 2.900 relazioni finanziarie in merito alla gestione degli edifici residenziali, con tutte le entrate e le spese per tipologia che il rappresentante dei comproprietari sarà tenuto a presentare agli altri comproprietari. Oltre al recapito delle relazioni sulla gestione degli edifici e in base al previsto aumento del numero di edifici in gestione, nel corso del 2022 la RUBINI s.r.l. registrerà oltre 72.000 transazioni commerciali sui giro conti degli edifici residenziali ed emetterà circa 36.000 polizze di versamento ovvero fatture per il pagamento delle riserve. Per ogni pagamento dal giro conto dell'immobile viene contattato il rappresentante dei comproprietari, il quale è tenuto a visionare e a certificare la fattura di tutti i lavori che sono stati eseguiti sull'immobile, in tal modo egli ha il controllo completo del fatturato sul giro conto dell'immobile. Contiamo che nel 2022 il numero di fatture confermate dovrebbe salire a 8.000. Tra i compiti che fanno parte della gestione ordinaria rientrano anche le operazioni assicurative, ovvero la stipulazione dell'assicurazione degli edifici, nonché la segnalazione di eventi dannosi e la riscossione dalle compagnie di assicurazione per conto degli edifici per eventi dannosi. Visti i trend degli eventi dannosi in aumento, nel 2022 pianifichiamo che la nostra società, a nome degli edifici danneggiati, riporterà circa 70 danni.

Considerando i risultati del controllo dell'ispezione sugli edifici residenziali nel corso del 2021 effettuata dall'ispettore addetto alla tutela antincendio del MAI di Pola, nel prossimo anno, in conformità con le prescrizioni legislative della Legge sulla tutela antincendio, eseguiremo il controllo dei sistemi di protezione dai fulmini. Oltre ai citati collaudi secondo le vigenti disposizioni di legge, i comproprietari dell'immobile sono tenuti alla regolare manutenzione ed esecuzione di ispezioni e collaudi degli impianti elettrici entro i termini prescritti. Oltre ai suddetti controlli, in conformità alle prescrizioni di legge attualmente vigenti, i comproprietari degli edifici sono tenuti a mantenere e ad eseguire regolarmente le verifiche e i collaudi degli impianti elettrici entro i termini prescritti. Nel corso del 2022, in tutti gli edifici residenziali che gestiamo effettueremo: il controllo visivo dell'installazione elettrica, la verifica della continuità del conduttore di protezione e del conduttore di collegamento equipotenziale principale e aggiuntivo, la verifica della funzionalità di protezione dei contatti indiretti con spegnimento automatico, il controllo dello spegnimento remoto, il controllo dell'illuminazione antipanico.

Oltre alle attività di cui sopra, nel corso del 2022 la RUBINI s.r.l. svolgerà tutti i compiti d'emergenza, nonché tutti i compiti derivanti ai sensi della Legge sulla tutela antincendio (organizzazione del servizio di spazzacamino, manutenzione degli estintori con l'obbligo di tenere un verbale in merito a tali controlli, e in in caso di attestazione negativa inviare ai comproprietari una proposta per la sua riabilitazione).

Nell'organizzazione della manutenzione regolare per tutto il 2022, verrà prestata particolare attenzione alla manutenzione dei condotti della canna fumaria, assieme al servizio di spazzacamino.

Considerando il 2021, nel corso del 2022 pianifichiamo di aumentare le entrate derivanti dalla gestione regolare degli edifici di 10.000,00 kn o di contrattarne di nuovi per 1.500 m2 ovvero 6 nuovi edifici.

AMMINISTRAZIONE	SUPERFICIE IN m2 2020	SUPERFICIE IN m2 2021	PIANO DELLA SUPERFICIE IN m2 2022
Amministrazione concordata	172.344	173.880	175.380
Amministrazione obbligatoria	584	584	584
Totale	172.928	174.464	175.964

3.2. Prestazione di servizi di consulenza e di altro tipo

Una parte delle entrate dai servizi di consulenza per il 2022 è pianificata dalla ricostruzione degli edifici abitativi nel nucleo storico cittadino e nella parte nuova della Città di Rovinj-Rovigno, per la quale abbiamo redatto un programma di rinnovo delle facciate e dei tetti, tra l'altro nella parte di comproprietà della Città di Rovinj-Rovigno. In tale programma sono definite le facciate e i tetti che verranno riparati, ossia ricostruiti con il valore stimato degli investimenti e con la specifica della percentuale di quota dei singoli comproprietari. Il valore del programma di rinnovo per il 2022 è stato stimato nell'importo di 3.809.098,56 kn, e si riferisce a 12 edifici di cui la quota della Città ammonta a 369.301,26 kn (il programma complessivo con le proiezioni del valore degli investimenti, la percentuale di partecipazione della Città, e le denominazioni degli edifici abitativi si trovano in allegato alla fine del presente materiale).

Continueremo a prestare servizi di consulenza ai clienti che comprano immobili nel nucleo storico cittadino e che non hanno il contratto di amministrazione, bensì stipulano un apposito contratto con la RUBINI al fine di effettuare la supervisione della ricostruzione dell'immobile, l'ottenimento delle condizioni da parte della Sovrintendenza alle antichità, la stesura dei preventivi dettagliati, le consulenze circa l'applicazione dei materiali nelle ricostruzioni e la raccolta delle offerte.

Questa parte delle entrate di consulenza è importante, in quanto a conclusione dell'investimento di manutenzione straordinaria, i clienti sono propensi a sottoscrivere il contratto di amministrazione ordinaria dello stabile abitativo, e in questo modo ampliamo il numero dei nostri utenti regolari, mentre le entrate su tale base aumentano di anno in anno.

Conformemente al programma del 2021, anche nel 2022 continueremo con l'obbligo di legge di collegamento dei libri fondiari e dei libri dei contratti degli edifici che sono sotto la nostra amministrazione oppure sotto altri amministratori.

Nel corso del prossimo anno d'attività continueremo con i servizi di consulenza in merito alla preparazione degli accordi con le case assicuratrici, che si realizzano nelle situazioni in cui il comproprietario denuncia un evento dannoso dopo che vi ha posto rimedio da solo e che possiede la documentazione comprovante tale evento dannoso (fotografie, fatture degli esecutori), e quindi per la riscossione dei danni è necessario fare un concordato, redigere il preventivo ed allegare tutta la documentazione necessaria che viene richiesta dalla casa assicuratrice.

Durante il 2022 i nostri servizi di consulenza saranno nuovamente indirizzati alla prestazione di servizi di consulenza e di sostegno tecnico, alla manutenzione straordinaria degli edifici abitativi nella parte riguardante il rinnovo energetico dei medesimi, per il concorso che verrà bandito dal ministero nel corso del 2022. Realizzeremo una parte delle entrate anche sulla base di un invito pubblico per il cofinanziamento dell'installazione della videosorveglianza all'ingresso dei condomini.

In base a quanto esposto, si valuta che il ritmo del rinnovo degli edifici nel periodo 2022-2023 si svolgerà come indicato nella tabella qui di seguito.

Rinnovi	2021	2022	2023
Tetti	7	6	7
Facciate	10	12	14
Totale	17	18	21

3.3. Attività di Incubatrice d'impresa e di Coworking

Nello spazio di coworking al primo piano in via Augusto Ferri 37a si svolge quotidianamente la consulenza in merito al tema delle industrie culturali e creative, gli incentivi disponibili per l'imprenditorialità (culturale) a livello locale e nazionale e il collegamento/networking dei fruitori (con particolare attenzione allo sviluppo di progetti dell'UE). Nel programma estivo del 2022 sulla terrazza dell'incubatrice e dello spazio coworking si terranno mostre e scambi di esperienze legate al nomadismo digitale e al lavoro negli spazi di coworking. Nel mese di ottobre pianifichiamo la tradizionale visita della Scuola media superiore "Zvane Črnja", in occasione della quale introduciamo gli alunni dell'indirizzo economico all'incubatrice e al coworking nonché alle attività che si svolgono in essi. Nell'ambito della Settimana europea dei freelancer, organizzeremo le giornate delle porte aperte, dove i visitatori avranno l'opportunità di conoscere il lavoro di coworking, socializzare con i fruitori che saranno felici di condividere le loro esperienze di lavoro in questo tipo di spazio. Nel prossimo anno d'attività, la promozione e il networking saranno

ulteriormente intensificati attraverso la partecipazione a conferenze internazionali e alla collaborazione con i gestori di spazi di coworking nella regione. Continueremo a supportare le organizzazioni non profit locali nella gestione dei propri progetti culturali con la consulenza e con laboratori per lo sviluppo di metodi di gestione partecipativa.

Lo spazio di coworking consta di 18 unità lavorative e di una sala per le riunioni e, oltre all'affitto di una delle unità lavorative e della sala riunioni, offre la possibilità di affittare l'intero spazio. Durante i mesi estivi, guidati dall'esperienza di quest'anno, è prevista l'occupazione del 100%. Inoltre, visti i contenuti che offriamo e il networking con gli spazi di coworking della regione, stiamo sviluppando un percorso turistico al fine di posizionare il Coworking Rovinj-Rovigno sulla mappa turistica degli spazi di coworking. Con i contenuti che includono partecipanti non solo da Rovinj-Rovigno ma anche da tutta la Croazia, promuoviamo il coworking e ci aspettiamo un interesse sempre maggiore per l'utilizzo dello spazio.

Attualmente sono 4 i giovani imprenditori che operano negli spazi dell'incubatrice d'impresa. Alla fine del 2021 un fruitore lascerà l'Incubatrice d'impresa in seguito alla scadenza del contratto quadriennale. Non appena l'attuale fruitore lascerà lo spazio che ha utilizzato per quattro anni, saranno indetti nuovi concorsi che consentiranno ai nuovi giovani imprenditori di iniziare a realizzare i propri servizi imprenditoriali sul mercato grazie all'affitto degli uffici ad un prezzo favorevole e all'istruzione gratuita.

4. PIANO DELLE ENTRATE E DELLE USCITE PER IL 2022

In base a quanto esposto, nel 2022 si pianificano:

ENTRATE TOTALI	nell'ammontare di	2.035.000,00 kn
USCITE TOTALI	nell'ammontare di	2.017.500,00 kn
PROFITTO	nell'ammontare di	17.500,00 kn

4.1. Entrate pianificate

Le entrate complessive della RUBINI s.r.l. previste per il 2022 ammontano a 2.035.000,00 kn, e rispetto alla stima di realizzazione nel 2021, di 2.015.000,00 kn, prevediamo un aumento delle entrate dell'1%. Nel 2022 la Città di Rovinj-Rovigno non pianifica la realizzazione di investimenti maggiori attraverso la RUBINI s.r.l., per questo motivo non prevediamo grandi aumenti delle entrate e delle uscite in tal senso. Per questo motivo pianifichiamo un aumento dei ricavi derivanti dalla gestione degli edifici, che è costante negli ultimi 18 anni, il che è visibile nella tabella delle entrate programmate a pagina 10 e 11.

Le entrate per i servizi di amministrazione ordinaria vengono pianificate nell'importo di 1.065.000,00 kn, in base al prezzo per l'amministrazione ordinaria per m2, il che rappresenta un aumento del 3% in confronto alla stima di realizzazione del 2021. Nel 2022, prevediamo l'aumento del numero di metri quadrati sotto la nostra gestione per un importo di circa 1.500,00 m2, dove, sulla base di offerte e programmi

mirati, prenderemo in consegna una parte degli edifici abitativi che sono stati costruiti nell'ultimo anno, vale a dire edifici che sono stati finora senza un gestore.

Entrate pianificate

ENTRATE	TOTALE I-XII 2021 STIMA DI REALIZZAZIONE	PIANO 2021	PIANO 2022	PERCENTUALE NELLE ENTRATE COMPLESSIVE DEL PIANO 2022	INDICE PIANO 2022/PIANO 2021	INDICE PIANO 2022/STIMA DI REALIZZAZIONE 2021
ENTRATE DA SERVIZI DI GESTIONE	1,055,000	1,035,000	1,065,000	49,51	103	101
ENTRATE DA PREPARATIVI DI PIGNORAMENTI	8,000	10,000	9,000	0,42	90	113
STESURA DELLA STIMA DEI DANNI AI FINI DELLA RISCOSSIONE DALL'ASSICURAZIONE	10,000	10,000	9,000	0,42	90	90
ENTRATE PER RICHIESTE PRESENTATE PER ADIACENZE NECESSARIE	4,000	6,000	3,000	0,14	50	75
ENTRATE PER LE SPESE MATERIALI DEGLI EDIFICI	15,000	14,000	16,000	0,74	114	107
ENTRATE DA SERVIZI DI ENGENEERING / CONSULENZA	200,000	190,000	200,000	9,30	105	100
ENTRATE DA SERVIZI DI ORGANIZZAZIONE DI CERTIFICAZIONI DEGLI EDIFICI	3,000	7,000	3,000	0,14	43	100
ENTRATE IN BASE AL LISTINO PREZZI	39,000	42,000	42,000	1,95	100	108
ENTRATE DA INTERESSI REGOLARI E DI MORA	18,000	17,000	15,000	0,70	88	83
ENTRATE DA SUPERAMENTO BOLLI E VIDIMAZIONI	6,000	7,000	6,000	0,28	86	100
ENTRATE DA QUALIFICA DEGLI EDIFICI NEL LIBRO FONDIARIO E SUPERAMENTO SPESE AVVOCATO E GEODETA	85,000	110,000	85,000	3,95	77	100
ENTRATE RINVIATE PER LA COPERTURA DELLE SPESE DI AMMORTAMENTO DEI BENI DAL TRASFERIMENTO CAPITALE DELLA CITTÀ PER L'INCUBATRICE D'IMPRESA	55,000	55,000	55,000	2,56	100	100
DOTAZIONI – TRASFERIMENTO DEI MEZZI DELLA CITTÀ PER LA COPERTURA DELLE SPESE DI MANUTENZIONE E SISTEMAZIONE DEGLI IMPIANTI DI PROPRIETÀ DELLA CITTÀ	270,000	400,000	270,000	12,55	68	100
ENTRATE – RIMBORSO SPESE DALLA CITTÀ PER IL FUNZIONAMENTO DEL COWORKING	50,000	50,000	50,000	2,32	100	100
ENTRATE DA AFFITTO E DALLE SPESE PREFATTURATE PER L'UTILIZZO DEGLI SPAZI DELL'INCUBATRICE D'IMPRESA +COWORKING	59,000	60,000	65,000	3,02	108	110

ENTRATE DA RIMBORSO SPESE PER I CONTRATTI DEGLI ADDETTI ALLE PULIZIE E RAPPRESENTANTI EDIFICI	136,000	135,000	140,000	6,51	104	103
ENTRATE STRAORDINARIE – ONORARIO D'AUTORE – PITTORE RESTAURATORE	2,000	3,000	2,000	0,09	67	100
TOTALE ENTRATE	Error! Not a valid link.	**2,151,00**	**2,035,00**	**100**	**95**	**101**

Le entrate dai servizi di engeneering e di consulenza sono pianificate nell'importo di 200.000,00 kn. Si tratta di attività che esulano dall'ambito dell'amministrazione ordinaria ossia non sono parte del Contratto di base sull'amministrazione degli edifici abitativi, e in base all'articolo 4 dello stesso contratto vengono concordati con gli edifici in base al vigente listino prezzi della RUBINI s.r.l. Le entrate per tali servizi si riferiscono ai clienti che acquistano degli immobili nel nucleo storico cittadino e non hanno un contratto di amministrazione, bensì stipulano un apposito contratto con la RUBINI ai fini della gestione della supervisione alla ristrutturazione degli impianti, dell'ottenimento delle condizioni della sovrintendenza alle antichità, la stesura dei preventivi dettagliati, le consulenze circa l'applicazione dei materiali nelle ristrutturazioni stesse e nella raccolta delle offerte. In questo gruppo di entrate d'affari annoveriamo i lavori di preparazione della documentazione per la candidatura degli edifici al concorso che sarà bandito dal Ministero per lo sviluppo regionale in collaborazione con il Ministero dell'edilizia e il Fondo per la tutela dell'ambiente e l'efficienza energetica. La stima delle Entrate è stata effettuata in base alle richieste pervenute da parte dei comproprietari.

Le entrate dai trasferimenti dei mezzi della Città per il rimborso delle spese di ricostruzione e di manutenzione degli impianti di proprietà della Città, conformemente alle preparazioni effettuate con la Città, sono pianificate nell'importo di 270.000,00 kn.

Le entrate che si riversano sugli edifici sulla base dei rimborsi delle spese dei contratti d'opera per le donne delle pulizie e dell'addetto alla caldaia per gli edifici abitativi, nonché i rappresentanti autorizzati dai comproprietari, sono pianificate nell'importo di 140.000,00 kn. L'intero importo va alla voce di bilancio riguardante la gestione della RUBINI s.r.l.

Le entrate da qualifica degli edifici nei LF vengono pianificate nell'importo di 85.000,00 kn e sono uguali alle stime di realizzazione nel 2021. Principalmente le entrate indicate sono il risultato della prefatturazione delle spese degli edifici condominiali, con le quali a loro nome commissioniamo l'ingaggio di geodeti, avvocati, conservatori e periti giudiziari.

Le entrate in base al listino prezzi dell'Amministratore sono pianificate nell'importo di 42.000,00 kn e riguardano i servizi di calcolo e di pagamento delle spese di gestione degli edifici, nonché altri servizi che non rientrano nell'ambito dell'amministrazione ordinaria e non sono presentate nelle altre entrate.

Le entrate dall'affitto e dalle spese prefatturate si riferiscono all'affitto dei vani d'affari nell'Incubatrice d'impresa e Coworking, che vengono dati in affitto tramite concorso agli imprenditori che hanno appena fondato le proprie ditte o imprese, nonché secondo il listino prezzi per l'utilizzo delle unità di lavoro per lo spazio di Coworking e le entrate in base al rimborso delle spese di gestione degli stessi, che sono previste per un importo di 65.000,00 kn.

Le entrate dal rimborso spese per il funzionamento del Coworking da parte della Città riguardano le spese concordate di gestione e di realizzazione dei programmi annuali del Coworking e sono state pianificate nell'importo di 50.000,00 kn.

Le entrate per le spese materiali per gli edifici sono pianificate nell'importo di 16.000,00 kn e si riferiscono alla copertura delle spese materiali, dei servizi postali, delle spese per i bolli, ecc.

Le entrate dagli interessi sulla base del finanziamento intermedio degli edifici abitativi nell'anno corrente sono pianificate nell'importo di 15.000,00 kn.

Le entrate differite da contributi statali o da contributi degli autogoverni locali per il 2022 sono pianificate nell'importo di 55.000,00 kn. I mezzi ricevuti dal bilancio della città a scopo di investimento (realizzazione del Coworking - Incubatrice d'impresa) sono disposti in conformità con le disposizioni dello Standard di rendiconto finanziario croato 14. – Ratei. Nelle relazioni finanziarie sui contributi statali, viene adottato un approccio in base al quale gli aiuti statali sono riconosciuti come entrate nel corso del periodo e sono sistematicamente utilizzati per eliminare le spese delle proprietà materiali finanziate da questi mezzi.

Altre entrate minori, presentate nella tabella a pagina 10 e 11, sono pianificate nell'importo complessivo di 32.000,00 kn e si riferiscono alle entrate dai preparativi della documentazione per i pignoramenti, le conciliazioni, la revisione dei crediti, nonché alle entrate dall'assicurazione e alla certificazione degli edifici abitativi.

4.2. Uscite pianificate

Le spese complessive previste per il 2022 ammontano a 2.017.500,00 kn, e rispetto a quanto previsto nel 2021 nell'importo di 1.991.500,00 kn, prevediamo un aumento delle spese dell'1%. Gli indicatori programmatici e le percentuali di realizzazione previste, per quanto riguarda le misure di efficienza delle future attività della società nel 2022, sono presentati in forma tabellare a pagina 12, 13 e 14. Il piano delle uscite per il 2022 si basa sulla stima di realizzazione delle uscite per il 2021 e delle attività pianificate nel 2022.

USCITE	TOTALE I-XII/2021 STIMA DI REALIZZA-ZIONE	PIANO 2021	PIANO 2022	PERCENTUALE NELLE USCITE COMPLESSIVE DEL PIANO 2022	INDICE PIANO 2021/ PIANO 2021	INDICE PIANO 2022/ STIMA DI REALIZZAZIO-NE 2021
SPESE MATERIALI	**109,000**	**104,000**	**111,000**	**5,18**	**107**	**102**
MATERIALE PER LA PULIZIA	37,000	27,000	35,000	1,63	130	95
MATERIALE D'UFFICIO	22,000	23,000	23,000	1,07	100	105
SPESE INVENTARIO MINUTO	17,000	18,000	17,000	0,79	94	100

COMBUSTIBILE, ENERGIA ELETTRICA, ACQUA	33,000	36,000	36,000	1,68	100	109
SPESE SERVIZI	**392,500**	**410,500**	**408,500**	**19,06**	**100**	**104**
HPT- SERVIZI POSTALI	10,000	11,000	10,000	0,47	90	100
TELEFONO, CELLULARI, INTERNET	35,000	40,000	37,000	1,73	93	106
NOTAIO, AVVOCATI, PERITI E ALTRI SERVIZI INTELLETTUALI	135,000	145,000	145,000	6,77	100	107
SERVIZI CONTABILI	48,000	48,000	48,000	2,24	100	100
SPESE REVISIONI	32,000	32,000	32,000	1,49	100	107
MANUTENZIONE HARDWARE, SOFTWARE, WEB	48,000	43,000	50,000	2,33	116	104
SERVIZI DI MANUTENZIONE CORRENTE DEL VANO D'AFFARI	18,000	18,000	18,000	0,84	100	100
SERVIZI DELL'AGENZIA STUDENTESCA	14,000	20,000	15,000	0,70	75	107
SERVIZI DI GESTIONE DEL COWORKING	49,000	50,000	50,000	2,33	100	102
SERVIZI COMUNALI	3,500	3,500	3,500	0,16	100	100
MANUTENZIONE D'INVESTIMENTO	**400,000**	**540,000**	**400,000**	**18,67**	**74**	**100**
SERVIZI DI MANUTENZIONE D'INVESTIMENTO	400,000	540,000	400,000	18,67	74	100
SPESE DEL PERSONALE	**666,000**	**662,000**	**673,000**	**31,41**	**102**	**101**
STIPENDI AL NETTO	408,000	400,000	410,000	19,14	103	100
CONTRIBUTI DA STIPENDI E IMPOSTE	138,000	148,000	140,000	6,53	95	101
CONTRIBUTI SUGLI STIPENDI	104,000	96,000	105,000	4,90	109	101
SPESE DI TRASPORTO AL LAVORO E SUL CAMPO	16,000	18,000	18,000	0,84	100	113
AMMORTAMENTO	**60,000**	**55,000**	**55,000**	**2,57**	**100**	**92**
AMMORTAMENTO	60,000	55,000	55,000	2,57	100	92
ALTRE SPESE	**322,000**	**327,000**	**326,000**	**15,22**	**100**	**101**
DIARIE E SPESE VIAGGIO	16,000	17,000	17,000	0,79	100	106
SPESE AUTO	25,000	25,000	26,000	1,21	104	104

SERVIZI BANCARI E PAGAMENTI CORRENTI	21,000	24,000	24,000	1,12	100	114
RETRIBUZIONI COMITATO DI CONTROLLO	3,000	4,000	4,000	0,19	100	133
SPESE DI RAPPRESENTANZA	14,000	12,000	13,000	0,61	108	93
SPESE LAVORO A CONTRATTO + DIR. D'AUTORE	32,000	36,000	32,000	1,49	89	100
DOTAZIONE INTEGRATIVA, DONI PER BAMBINI, TREDICESIME, AIUTI AI DIPENDENTI	33,000	32,000	33,000	1,54	103	100
SPESE DEI PREMI ASSICURATIVI	34,000	34,000	34,000	1,58	100	100
CONTRIBUTO: FORESTALE, IDRICO, QUOTE ASSOCIATIVE	4,000	4,000	4,000	0,19	100	100
SPESE DONNE DELLE PULIZIE E RAPPRESENTANTI DEGLI EDIFICI	136,000	135,000	135,000	6,30	100	99
IMPOSTA SULLA DITTA, VARIE TASSE E ALTRO	4,000	4,000	4,000	0,19	100	100
ALTRE USCITE DI GESTIONE	**25,000**	**29,000**	**29,000**	**1,35**	**100**	**116**
SPESE PUBBLICAZIONI SPECIALIZZATE E SEMINARI	11,000	12,000	12,000	0,56	100	109
TASSE GIURIDICHE E BOLLI PER LA PUBBLICAZIONE SULLA GAZZETTA UFFICIALE	11,000	13,000	13,000	0,61	100	118
CONFORMAZIONI CREDITI ANNULLATI	1,000	2,000	2,000	0,09	100	200
ALTRE SPESE DI GESTIONE	2,000	2,000	2,000	0,09	100	100
USCITE FINANZIARIE	**17,000**	**15,000**	**15,000**	**0,70**	**100**	**88**
INTERESSI SUI PRESTITI, INTERESSI DI MORA	17,000	15,000	15,000	0,70	100	88
TOTALE USCITE	**1,991,500**	**2,142,500**	**2,017,500**	**100**	**94**	**101**

Le uscite per le spese materiali sono pianificate nell'importo di 111.000,00 kn e sono aumentate di 2.000,00 kn rispetto a quanto previsto nel 2021.

Le uscite per le spese dei servizi sono pianificate nell'importo di 408.500,00 kn e rispetto a quanto pianificato nel 2021 nell'importo di 392.500.00 kn, registriamo una crescita del 4,1%. Nell'ambito delle spese per i servizi pianifichiamo per lo più le spese dei servizi dell'avvocato, del geodeta e di altri servizi professionali considerati gli imminenti concorsi di rinnovamento energetico degli edifici abitativi e i concorsi per la ristrutturazione delle facciate e dei tetti nel nucleo storico della città di Rovinj-Rovigno. Le spese elencate sono in gran parte spese transitorie per la RUBINI s.r.l., perché le stesse sono prefatturate agli edifici abitativi quali utenti finali dei servizi. Per i servizi esterni di manutenzione dei software, degli hardware e del sito internet

pianifichiamo un importo pari a 50.000,00 kn, il che costituisce il 2,33% delle spese complessive. Le spese per il telefono, i cellulari, internet e i servizi postali sono pianificate nell'importo di 47.000,00 kn (2,2% delle spese totali) e sono al livello del piano dello scorso anno. Le altre spese dei servizi che sono pianificate conformemente agli importi numerici sono presentate nella tabella a pagina 12, 13 e 14 e rientrano nelle spese previste per il 2021.

Le uscite per le spese di manutenzione d'investimento sono pianificate nell'importo di 400.000,00 kn che, considerando quanto previsto per il 2021, è una diminuzione del 26%.

Le uscite per le spese del personale (stipendi, tasse, contributi, spese viaggio) sono pianificate nell'importo di 673.000,00 kn (31,41% nella struttura delle uscite complessive) e sono aumentate dell'1% rispetto a quanto previsto nel 2021. Non si tratta di un aumento del salario con tutti i contributi, le tasse e gli altri benefici, bensì si prevedono minori assenze causa malattia.

Le spese di ammortamento sono pianificate nell'importo di 55.000,00 kn.

Le altre spese sono pianificate nell'ammontare di 326.000,00 kn il che è superiore dell'1% rispetto a quanto previsto nel 2021. Nell'elenco delle altre spese riportate nella tabella a pagina 12, 13 e 14 non vi sono grosse differenze tra la realizzazione effettiva e quella prevista per il 2021.

Le altre spese di gestione sono pianificate nell'importo di 29.000,00 kn e sono leggermente maggiori a quanto previsto per il 2021.

Le uscite finanziarie, gli interessi per i prestiti ai fini dell'utilizzo del saldo in meno consentito, il tutto al fine del finanziamento intermedio degli edifici abitativi nell'anno di attività, sono pianificate nell'importo di 15.000,00 kn e saranno ridotte di 2.000,00 kn considerando quanto pianificato per il 2021.

4.3. Profitto pianificato

Qualora le entrate e le uscite programmate venissero realizzate, si pianifica la realizzazione di un profitto nell'importo di 17.500,00 kn.

Profitto pianificato

TOTALE	TOTALE I-XII/2021 STIMA DI REALIZZAZIONE	PIANO 2021	PIANO 2022	INDICE PIANO 2022 / PIANO 2021	INDICE PIANO 2022 / STIMA REALIZZA-ZIONE 2021
ENTRATE	2.015.000	2.151.000	2.035.000	95	101
USCITE	1.991.500	2.142.500	2.017.500	94	101
DIFFERENZA	23.500	8.500	17.500	206	75

Rubini s.r.l. – Consulenza - investimenti
gestione di stabili residenziali, riva A. Rismondo 18, Rovinj-Rovigno
tel. (052) 830-928, fax. 830-349 info@rubini.hr www.rubini.hr

RUBINI s.r.l. ROVINJ-ROVIGNO
A. Rismondo 18

Broj/Numero: I- /2021
Rovinj-Rovigno, 30 novembre 2021

Il Comitato di controllo della società RUBINI s.r.l. Rovinj-Rovigno, alla seduta tenutasi il 30 novembre 2021 ha emanato la presente

DELIBERA

Viene approvato il Programma di lavoro e il Piano di gestione della società RUBINI s.r.l. per il 2022.

La Presidentessa
del Comitato di controllo
Iva Živolić mag.oec.