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

PIANO DI GESTIONE
PER IL 2019

Rovigno, novembre 2018

INDICE

INTRODUZIONE

1. DATI GENERALI SULLA SOCIETÀ

1.1. Descrizione dell'attività
1.2. Schema organizzativo
1.3. Schema dei dipendenti

2. LINEE GUIDA – REALIZZAZIONE DEL PIANO DI GESTIONE PER IL 2019

3. PROGRAMMA DI LAVORO PER IL 2019

3.1. Amministrazione ordinaria e coattiva di stabili residenziali della Città di Rovinj-Rovigno
3.2. Prestazione di servizi di consulenza e di altro tipo
3.3. Realizzazione di singoli investimenti previsti dal Programma di lavoro del Consiglio municipale e del Sindaco per il 2019

4. PIANO DELLE ENTRATE E DELLE USCITE PER IL 2019

4.1. Entrate pianificate
4.2. Uscite pianificate
4.3. Guadagno pianificato

5**. PROGRAMA DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA DEGLI STABILI PER IL 2019**

INTRODUZIONE

Rubini s.r.l. emana il piano di gestione al fine di raggiungere un equilibrio delle proporzioni pianificate tra le entrate e le uscite nel 2019. La base del piano finanziario per il 2019 è la realizzazione prevista per il 2018, dove sono stati confrontati i valori pianificati e quelli realizzati con un'ottimistica previsione di una gestione positiva. La stima delle attività d'affari nel procedimento di pianificazione e tendenze al fine di raggiungere l'obiettivo desiderato si basa sul risultato di gestione del 2018 con un guadagno di 17.500,00 kn. L'obiettivo della gestione nel 2019 è continuare ad essere efficienti nelle proprie attività. La qualità dell'analisi della gestione con la valutazione dell'efficienza di gestione nel 2018 fornisce la risposta alla domanda su che cosa sia l'orientamento della Società e quali sono gli obiettivi di gestione. Gli eventi d'affari che hanno caratterizzato il 2018 saranno oggetto di disamina del Conto conclusivo.

Il Piano per il 2019 è stato redatto al fine di prevedere la situazione sul mercato e le modalità di adattamento alle condizioni nella società e di ridurre il livello di rischio, del tempo nella risposta ai potenziali cambiamenti, ma anche ai mezzi finanziari, alle entrate e alle uscite.

La Rubini s.r.l. Rovigno svolge la propria attività in base al programma di lavoro annuale e alle conclusioni emanate dal Consiglio municipale e dal Sindaco della Città di Rovinj-Rovigno.

La stesura del piano contiene tre fattori che possono influire in vari modi: introiti desiderati – spese consentite = risultato finanziario desiderato. Nella stesura del Piano per il 2019 è stato applicato il metodo di analisi del punto di copertura. Con questo metodo è stato posto realmente il rapporto delle entrate, delle spese e dei risultati di gestione, con i quali la gestione sarebbe a zero.

Gli obiettivi primari della Società per il 2019 sono la continuazione di una gestione efficiente tramite:

- il mantenimento della capacità di pagamento in ogni momento – principio di liquidità, ossia di equilibrio finanziario;
- il raggiungimento del guadagno minimo, la copertura delle spese, evitare perdite non equilibrate oppure maggiori (stima qualitativa dei rischi possibili);
- la realizzazione di fonti di introiti aggiuntive trovando il modello che renderebbe possibile il rafforzamento dei quadri professionali della Società, nonche' l'ampliamento dei servizi accessibili ai propri fruitori.

Nel corso del 2019 prevediamo la stipulazione di circa 8 nuovi contratti con gli edifici condominiali che sono stati costruiti di recente. Visto che la stipulazione dei contratti tra i comproprietari e gli amministratori è espressione di buona volontà, e sapendo che la Rubini s.r.l. amministra gli edifici condominiali sul libero mercato, senza alcuna tutela e privilegi, nonche' prendendo in considerazione la forte concorrenza con altri amministratori, riteniamo che siamo riconosciuti come partner di qualità per la gestione della proprietà congiunta degli edifici e che nel 2019 realizzeremo un buon risultato di gestione.

1. DATI GENERALI SULLA SOCIETÀ

1.1. Descrizione dell'attività

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

1.2. Schema organizzativo

a) Il Settore contabilità si occupa della contabilità che riguarda i singoli edifici abitativi: riscossione della riserva, compilazione e recapito delle bollette e dei conti per il pagamento della riserva, pagamento dei conti pervenuti agli edifici abitativi, stesura del resoconto della

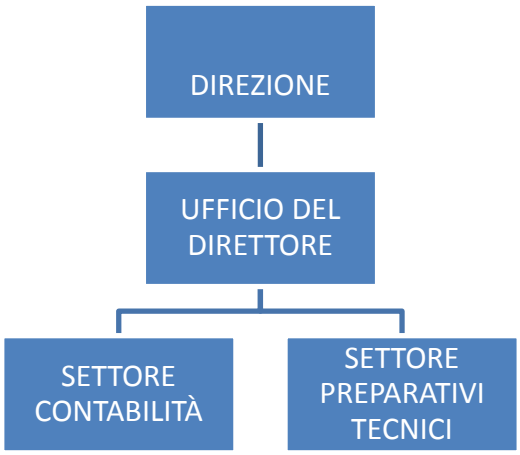
gestione annuale dei condomini, recapito degli ammonimenti per il mancato pagamento della riserva, attuazione del procedimento coattivo quali procuratori degli edifici abitativi.

b) Il Settore preparativi tecnici prepara la 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 di lavori, prepara le richieste di risarcimento per gli edifici abitativi.

c) Ufficio del direttore

d) Direzione della società

SCHEMA ORGANIZZATIVO – RUBINI s.r.l.



1.3. Schema dei dipendenti

Nella società lavorano quattro dipendenti in rapporto fisso di lavoro: un collaboratore che ha il compito di eseguire i preparativi tecnici della documentazione per gli edifici abitativi, una collaboratrice si occupa di tutta la contabilità degli edifici abitativi, la segretaria riceve i clienti, risponde al telefono, il presidente della direzione svolge i lavori di gestione della società, ossia tutti i lavori che sono indispensabili per i servizi che vengono offerti dalla società. Nel 2019 non abbiamo in piano di assumere nuovi dipendenti.

STRUTTURA E NUMERO DEI DIPENDENTI

Preparazione professionale	Numero dipendenti 2018	Numero dipendenti 2019 Piano
Diploma di scuola media superiore	1	1
Laurea breve	1	1
Laurea	2	2

TOTALE	4	4

2.LINEE GUIDA – REALIZZAZIONE DEL PIANO PER IL 2019

Gli elementi fondamentali sui quali si basa il piano per il 2019 sono:

- l'amministrazione coattiva e ordinaria degli stabili residenziali della Città di Rovinj-Rovigno – entrate pianificate nell'importo di 960.000,00 kn;
- l'attuazione di parte del programma di lavoro del sindaco e dell'amministrazione cittadina legata al funzionamento e allo sviluppo dell'Incubatore d'impresa e del Coworking conformemente ai mezzi assicurati nel Bilancio della Città di Rovinj–Rovigno nell'importo di 100.000,00 kn;
- la vendita di vari servizi di consulenza e di prodotti - entrate previste pari a 365.000,00 kn;
- entrate – trasferimento dei mezzi della Città per coprire le spese di manutenzione straordinaria degli impianti di proprietà della Città – mezzi previsti nell'importo di 140.000,00 kn;
- entrate da altri servizi e tassi d'interesse: 27.000,00 kn.

3. PROGRAMMA DI LAVORO PER IL 2019

Il programma di lavoro comprende le seguenti attività:

3.1. amministrazione coattiva 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 dell'Incubatore d'impresa e del Coworking.

3.1. Amministrazione coattiva e ordinaria degli edifici abitativi della Città di Rovinj-Rovigno

Nel 2019 dedicheremo particolare attenzione all'implementazione di alcuni programmi specializzati nell'amministrazione e manutenzione degli edifici, per essere concorrenziali sul mercato.

a) **Programma di gestione degli edifici nuovi, appena costruiti, sotto garanzia.** Presa in consegna dell'edificio direttamente dall'investitore del medesimo, il che sottintende la raccolta della riserva, con la quale si raggiunge la sicurezza per le riparazioni non previste che non sono in garanzia. L'amministratore può aiutare e partecipare alla consegna dell'edificio, al controllo tecnico, alla determinazione delle unità condominiali, ecc. Si terrà particolarmente conto della collaborazione con le ditte che concedono le garanzie per l'edificio, per far si' che entro il termine di garanzia vengono effettuati eventuali lavori e servizi esclusivamente dall'esecutore dei lavori.
b) **Programma di cofinanziamento del rinnovo delle facciate e dei tetti degli edifici nella zona del nucleo storico-culturale protetto della città di Rovinj-Rovigno.** Conformemente alla suddetta delibera del Consiglio municipale della Città di Rovinj-Rovigno del 17 ottobre 2017, e al concorso d'invito pubblicato il 31 agosto 2018 dalla Città di Rovinj-Rovigno, gli edifici condominiali-d'affari che adempieranno alle norme del concorso, stipuleranno con noi un contratto di manutenzione straordinaria. Il contratto in oggetto offrirà un completo aiuto tecnico in merito alla realizzazione del rinnovo delle facciate e dei tetti nel nucleo storico culturale protetto della Città di Rovinj-Rovigno.
c) **Vincolare una parte dei mezzi della riserva comune,** con la possibilità di ottenere tassi d'interesse più convenienti – una parte dei mezzi che si accumula sul conto dopo aver saldato tutte le spese ordinarie di gestione dell'edificio, mentre l'edificio

non ha bisogno di lavori, è possibile vincolarli presso la nostra banca d'affari, e anche in questo modo consentire all'edificio un'entrata aggiuntiva.

d) **Il programma di collocamento di pubblicità sulle impalcature** durante l'esecuzione di lavori edili sui tetti oppure sulle facciate dell'edificio, consentirà all'edificio un'entrata aggiuntiva.

Organizzazione della manutenzione ordinaria

Nel 2019 l'azienda Rubini s.r.l. continuerà con l'espletamento dei lavori di manutenzione ordinaria degli edifici abitativi che amministra (assicurazione degli edifici, servizio spazzacamini, derattizzazione e disinfestazione, revisione estintori, varie riparazioni minori, risoluzione di riparazioni urgenti, evidenza delle entrate e delle uscite in base alle fatture degli edifici nonche' informare i comproprietari). Particolare attenzione verrà dedicata alla manutenzione delle condutture dei camini, unitamente al servizio spazzacamini e alle guardie comunali della Città di Rovinj-Rovigno.

AMMINISTRAZIONE	SUPERFICIE IN M2 2017	SUPERFICIE IN M2 2018	SUPERFICIE IN M2 2019
Amministrazione concordata	164.950	167.884	170.884
Amministrazione coattiva	434	434	434
Totale	165.384	168.318	171.318

3.2.Prestazione di servizi di consulenza e vendita di altri servizi

Una parte delle entrate dai servizi di consulenza per il 2019 è pianificata dalla ricostruzione degli edifici abitativi nel nucleo storico cittadino e nella parte nuova della città di Rovigno. A tale riguardo abbiamo redatto un programma di rinnovo delle facciate e dei tetti nella parte di comproprietà della Città di Rovigno. In tale programma vengono definite le facciate e i tetti che verranno riparati, ossia rifatti con il valore stimato degli investimenti e con la specifica della percentuale di quota dei singoli comproprietari. Il valore del programma di risanamento per il 2019 è stimato nell'importo di 3.750.811,75 kn, e si riferisce a diciassette edifici abitativi dove la quota della Città ammonta a 573.231,40 kn (il programma completo con le proiezioni del valore degli investimenti, la percentuale di partecipazione della Città, e le denominazioni degli edifici abitativi sono in allegato alla fine di questo materiale).

Continueremo a prestare servizi di consulenza ai clienti che comprano immobili nel nucleo storico cittadino e non hanno il contratto di amministrazione, bensì stipulano un apposito contratto con la Rubini ai fini del controllo della ricostruzione degli immobili, 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 decidono di firmare i contratti di amministrazione ordinaria degli stabili, e in questo modo ampliamo il numero dei nostri fruitori regolari, mentre le entrate su tale base aumentano di anno in anno.

Conformemente al programma del 2018 anche nel 2019 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.

Il prossimo anno continueremo con i servizi di consulenza in merito ai preparativi per gli accordi con le case assicuratrici, che si realizzano nelle situazioni quando il comproprietario denuncia un evento dannoso dopo che lo ha rimosso da solo e possiede la documentazione in merito (fotografie, fatture degli esecutori), e quindi per la riscossione dei danni è necessario fare un concordato, redigere il preventivo e allegare tutta la documentazione necessaria che viene richiesta dalla casa assicuratrice.

Durante il 2019 i nostri servizi di consulenza saranno indirizzati alla prestazione di servizi di consulenza e sostegno tecnico, alla manutenzione straordinaria degli edifici condominiali nella parte riguardante la valutazione dell'efficienza energetica dei medesimi, per il concorso che verrà bandito dal ministero nel mese di marzo 2019.

In base a quanto esposto, si valuta che il ritmo del rinnovo degli edifici nel periodo 2019-2021 si svolgerà come da tabella qui di seguito.

	2019	2020	2021
Tetti	11	12	14
Facciate	6	7	8
Totale	17	19	22

3.3.Attività dell'Incubatore d'impresa e del Coworking

Anche nel 2019, il servizio specializzato della Città che attualmente gestisce l'incubatore d'impresa aiuterà i fruitori dei vani in tutti i segmenti di gestione e formazione, nonche' seguirà gli inviti pubblici del Ministero, in special modo per:

- l'imprenditoria dei giovani, dei principianti e delle persone diversamente abili,
- l'imprenditoria delle donne.

Attualmente nei vani dell'incubatore d'impresa operano 4 giovani imprenditori.

Lo spazio del Coworking al primo piano dell'edificio situato in via Augusto Ferri 37° attualmente conta 18 unità lavorative e una sala riunioni, nonche' offre la possibilità di otto affitti di unità lavorative e sale riunioni, inoltre anche l'affitto dell'intero spazio. Accanto ai fruitori attuali, tre unità lavorative sono già riservate per tutto il 2019 e siamo sicuri che il numero di fruitori continuerà ad aumentare vista l'esperienza dei fruitori attuali. Pianifichiamo una buona adesione, visti i contenuti che offriamo, e con la creazione una rete con gli spazi del coworking in regione sviluppiamo la rotta turistica, per piazzare il coworking di Rovigno sulla carta turistica degli spazi coworking. Con i contenuti che comprendono i partecipanti provenienti non solo da Rovigno, ma da tutta la Croazia, promuoviamo il coworking e prevediamo un grande interesse per l'utilizzo dei vani nel 2019. Con l'aumento dei progetti europei, è sempre più grande l'esigenza di una sala riunioni e di un ambiente di lavoro comune nel quale espletare le attività, e il coworking offre proprio questo. Durante il 2019, il coworking sarà il titolare delle seguenti attività e corsi di formazione:

- Verranno organizzati due laboratori di crowdfunding. Crowdfunding è un modo di raccogliere denaro da numerosi donatori per un determinato progetto oppure obiettivo, e più precisamente il crowdfunding è un processo di ricerca di donatori pubblici per l'ottenimento del capitale iniziale ai fini del finanziamento di nuovi progetti. Accanto alla funzione finanziaria di raccolta di mezzi, esso comprende la creazione di una comunità di donatori/persone che aiutano allo stesso fine – ossia di finanziare il progetto mirato. Il primo corso è di carattere informativo con il processo di preparazione e attuazione della campagna di crowdfunding, il secondo laboratorio è destinato alla conoscenza teorica e pratica del processo di preparazione e attuazione della campagna di crowdfunding. I corsi saranno destinati ai singoli e alle organizzazioni. I partecipanti non dovranno avere un'idea per la campagna per poter partecipare ai laboratori per lo sviluppo del progetto stesso.
- In collaborazione con l'Agenzia di sviluppo istriana nel 2019 organizzeremo corsi di marketing "on line" si riferiscono ai metodi contemporanei di divulgazione di vari tipi di attività, servizi e prodotti tramite internet. Il campo dei nuovi media si sviluppa e cambia molto velocemente, pertanto anche questo tipo di marketing richiede un costante adattamento alle nuove tecnologie e tendenze.
- Organizzeremo conferenze sull'avvio efficiente e sul finanziamento start-up delle aziende che saranno tenute dall'esperto Zrinski Pelajić.
- Consulenza quotidiana sul tema dell'industria culturale creativa, degli incentivi a disposizione per l'imprenditoria (culturale) a livello locale e nazionale, l'inserimento in rete dei fruitori (con particolare accento sullo sviluppo dei progetti dell'UE).

- Nell'ambito della Settimana europea dei freelancer, nel 2019 organizzeremo le giornate delle porte aperte, dove i visitatori avranno occasione di conoscere l'attività del coworking, parlare con i fruitori che racconteranno volentieri le proprie esperienze lavorative in questo tipo di spazi. In questo modo intensificheremo la promozione degli spazi e la messa in rete, con la partecipazione a conferenze e collaborazioni con i responsabili degli spazi coworking nella regione.

4. PIANO DELLE ENTRATE E DELLE USCITE PER IL 2019

In base a quanto esposto, nel 2019 si pianificano:

TOTALE ENTRATE nell'ammontare di	1.787.000,00 kn
TOTALE USCITE nell'ammontare di	1.777.000,00 kn
GUADAGNO nell'ammontare di	10.000,00 kn

4.1. Entrate pianificate

Le entrate complessive della Rubini s.r.l. previste per il 2019 ammontano a 1.787.000,00 kn, e rispetto a quelle previste nel 2018 di 1.755.000,00 kn, denotano un aumento del 2 %.

Le entrate per i servizi di amministrazione ordinaria vengono pianificate nell'importo di 960.000,00 kn, in base al prezzo per l'amministrazione ordinaria per m2, il che rappresenta un aumento dell'1,6%. Nel 2019 si pianifica un aumento del numero di metri quadrati per il fondo abitativo nell'importo di cca 3.000 m2, dove in base alle offerte mirate e ai programmi prenderemo in consegna una parte degli edifici abitativi che sono stati costruiti negli ultimi tre anni.

Entrate pianificate

ENTRATE	TOTALE I-XII 2018 (stima)	PIANO 2018	PIANO 2019	PERCEN-TUALE NELLE ENTRATE TOTALI DEL PIANO 2019	INDICE PIANO 2019/ PIANO 2018	INDICE PIANO 2019/STIMA REALIZZA-ZIONE 2018
ENTRATE DA SERVIZI AMMINISTRAZIONE	945.000	905.000	960.000	53,72	106	102
ENTRATE DA PREPARATIVI PIGNORAMENTI	9.000	12.000	10.000	0,56	83	111
STESURA DELLA STIMA DEI DANNI AI FINI DELLA RISCOSSIONE DALL'ASSICURAZIONE	8.000	12.000	10.000	0,56	83	125
ENTRATE PER RICHIESTE PRESENTATE PER ADIACENZE NECESSARIE	1.000	2.000	1.000	0,06	50	100
ENTRATE PER SPESE MATERIALI EDIFICI	12.000	12.000	12.000	0,67	100	100
ENTRATE DA ENGENERING / SERVIZI DI CONSULENZA	180.000	190.000	180.000	10,07	95	100
ENTRATE DA SERVIZI ORGANIZZAZIONE CERTIFICAZIONI EDIFICI	5.000	6.000	5.000	0,28	83	100
ENTRATE IN BASE AL LISTINO PREZZI	36.000	35.000	37.000	2,07	106	103

ENTRATA DA INTERESSI REGOLARI E DI MORA	17.000	18.000	17.000	0,95	94	100
ENTRATE DA SUPERAMENTO BOLLI E VIDIMAZIONI	8.000	7.000	8.000	0,45	114	100
ENTRATE – SUPERAMENTO SPESE AVVOCATO E GEODETA	105.000	100.000	110.000	6,16	110	105
ENTRATE RINVIATE PER COPERTURA SPESE AMMORTAMNENTO BENI DA TRASFERIMENTO CAPITALE CITTA' PER INCUBATORE IMPRENDITORIALE	70.000	145.000	70.000	3,92	48	100
DOTAZIONI – TRASFERIMENTO MEZZI DELLA CITTA' PER COPERTURA SPESE MANUTENZIONE E SISTEMAZIONE IMPIANTI DI PROPRIETA' DELLA CITTA'	135.000	70.000	140.000	7,83	200	104
ENTRATE – RIMBORSO SPESE DALLA CITTA' PER FUNZIONAMENTO COWORKING	50.000	30.000	50.000	2,80	167	100
ENTRATE DA AFFITTO E SPESE PREFATTURATE PER L' UTILIZZO DEI VANI DELL' INCUBATORE D' IMPRESA+COWORKING	52.000	55.000	55.000	3,07	100	106
ENTRATE DA RIMBORSO SPESE PER CONTRATTI ADDETTI ALLE PULIZIE E RAPPRESENTANTI EDIFICI	120.000	120.000	120.000	6,27	100	100
ENTRATE STRAORDINARIE	2.000	2.000	2.000	0,11	100	100
ENTRATE DA ANNULLAMENTO OBBLIGHI NEI CONFRONTI DEI FORNITORI	0	0	0	0	0	100
TOTALE ENTRATE	**1.755.000**	**1.721.000**	**1.787.000**	**100**	**104**	**102**

Le entrate dai servizi di engineering e di consulenza vengono pianificate nell'importo di 180.000,00 kn. Sono lavori che fanno parte 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 ai vigenti listini dei prezzi della Rubini s.r.l. Le entrate per tali servizi si riferiscono ai clienti che acquistano immobili nel nucleo storico cittadino e non hanno un contratto di amministrazione, bensì stipulano un apposito contratto con la Rubini ai fini del controllo della ristrutturazione degli impianti, dell'ottenimento delle condizioni della sovrintendenza, la stesura dei preventivi dettagliati, le consulenze circa l'applicazione del materiale nelle ristrutturazioni e nella raccolta delle offerte. In questo gruppo di entrate d'affari annoveriamo i lavori di preparazione della documentazione per la notifica degli edifici ai concorsi banditi 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 manutenzione straordinaria degli impianti di proprietà della Città conformemente alla richiesta scritta, sono pianificate nell'importo di 140.000,00 kn.

Le entrate che si riversano sugli edifici sulla base dei rimborsi delle spese dei contratti riguardanti gli addetti alle pulizie e alla caldaia per gli edifici abitativi, nonché i

rappresentanti autorizzati dai comproprietari sono pianificate nell'importo di 120.000,00 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 110.000,00 kn e rappresentano un aumento del 5% rispetto alla stima nel 2018. Principalmente le entrate indicate sono il risultato della rifatturazione delle spese degli edifici condominiali, con le quali a loro nome commissioniamo l'ingaggio di geodeti e avvocati.

Le entrate in base al listino prezzi dell'amministratore sono pianificate nell'importo di 37.000,00 kn e riguardano i servizi di calcolo e di pagamento delle spese di gestione degli edifici, nonché altri servizi che rientrano nell'amministrazione ordinaria e non sono presentate negli altri introiti.

Le entrate dall'affitto e dalle spese rifatturate si riferiscono all'affitto dei vani d'affari nell'Incubatore imprenditoriale e Coworking, che vengono dati in affitto tramite concorso agli imprenditori che hanno appena costituito le proprie ditte o aziende, nonche' le entrate da rimborso delle spese di gestione degli stessi, per la qual cosa si prevede l'importo di 55.000,00 kn.

Le spese 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 12.000,00 kn e si riferiscono al superamento delle spese materiali, i servizi postali, le 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 17.000,00 kn.

Altre entrate minori, presentate nella tabella, sono pianificate nell'importo complessivo di 36.000,00 kn e si riferiscono alle entrate dai preparativi della documentazione per i pignoramenti, le conciliazioni, la revisione dei crediti, nonché alle entrate dall'assicurazione, dalla certificazione degli edifici abitativi.

4.2. Uscite pianificate

Le spese complessive previste per il 2019 ammontano a 1.777.000,00 kn e, rispetto a quelle del 2018 di 1.737.500,00 kn, registrano un aumento del 2%.

Il piano delle uscite per il 2019 si basa sulla stima della realizzazione delle uscite per il 2018 e sulle attività pianificate per il 2019.

USCITE	TOTALE I-XII/2018 (stima)	PIANO 2018	PIANO 2019	PERCEN-TUALE NELLE USCITE COMPLES-SIVE DEL PIANO 2018	INDICE PIANO 2019/ PIANO 2018	INDICE PIANO 2019/ STIMA REALIZZA-ZIONE 2018
SPESE MATERIALI	**75.000**	**76.000**	**79.000**	**4,45**	**104**	**105**
MATERIALE PER PULIZIE	6.000	7.000	6.000	0,34	86	100
MATERIALE D'UFFICIO	20.000	23.000	21.000	1,18	91	105
SPESE INVENTARIO MINUTO	15.000	10.000	17.000	0,95	170	113
COMBUSTIBILE, ENERGIA ELETTRICA, ACQUA	34.000	36.000	35.000	1,97	97	103

SPESE SERVIZI	**391.500**	**344.500**	**396.000**	**22,28**	**115**	**101**
HPT- SERVIZI POSTALI	11.000	13.000	10.000	0,56	77	91
TELEFONO, CELLULARI, INTERNET	38.000	40.000	37.000	2,08	93	97
NOTAIO, AVVOCATI, PERITI E ALTRI SERVIZI INTELLETTUALI	145.000	150.000	145.000	8,16	97	100
SERVIZI CONTABILI	48.000	49.000	48.000	2,70	98	100
SPESE REVISIONI	24.000	24.000	24.000	1,35	100	100
MANUTENZIONE HARDWARE, SOFTWARE, WEB	39.000	40.000	40.000	2,25	100	102
SERVIZI MANUTENZIONE CORRENTE VANO D'AFFARI	17.000	15.000	18.000	1,01	120	106
SERVIZI AGENZIA STUDENTESCA	18.000	11.000	22.000	1,24	200	122
SERVIZI GESTIONE COWORKING	48.000	0	48.000	2,70	0	100
SERVIZI COMUNALI	3.500	2.500	4.000	0,23	160	114
MANUTENZIONE D'INVESTIMENTO	**250.000**	**170.000**	**250.000**	**14,07**	**147**	**100**
SERVIZI DI MANUTENZIONE D'INVESTIMENTO	250.000	170.000	250.000	14,07	147	100
SPESE DEL PERSONALE	**641.000**	**637.000**	**653.000**	**36,75**	**103**	**102**
STIPENDI AL NETTO	387.000	385.000	395.000	22,23	102	102
CONTRIBUTI DA STIPENDI E IMPOSTE	145.000	143.000	146.000	8,22	102	101
CONTRIBUTI SU STIPENDI	93.000	92.000	94.000	5,29	102	101
SPESE DI TRASPORTO AL LAVORO	16.000	17.000	18.000	1,01	106	112
AMMORTAMENTO	**70.000**	**145.000**	**70.000**	**3,93**	**48**	**100**
AMMORTAMENTO	70.000	145.000	70.000	3,93	48	100
ALTRE SPESE	**267.000**	**271.000**	**284.000**	**15,98**	**105**	**106**
DIARIE E SPESE VIAGGIO	12.000	12.000	13.000	0,73	108	108
SPESE AUTO	24.000	24.000	25.000	1,41	104	104
SERVIZI BANCARI E PAGAMENTI CORRENTI	18.000	22.000	21.000	1,18	95	117
RETRIBUZIONI COMITATO DI CONTROLLO	4.000	6.000	4.000	0,23	67	100
SPESE DI RAPPRESENTANZA	10.000	11.000	11.000	0,62	100	110

SPESE LAVORO A CONTRATTO	9.000	15.000	12.000	0,68	80	133
DOTAZIONE INTEGRATIVA, DONI PER BAMBINI, STRENNE NATALIZIE, AIUTI	18.000	17.000	20.000	1,13	118	111
SPESE PREMI ASSICURATIVI	47.000	35.000	49.000	2,76	140	104
CONTRIBUTO: FORESTALE, IDRICO, QUOTE ASSOCIATIVE	4.000	4.000	4.000	0,23	100	100
SPESE ADDETTI ALLE PULIZIE E RAPPRESENTANTI DEGLI EDIFICI	117.000	120.000	120.000	6,72	100	103
IMPOSTA SULLA DITTA, TASSE VARIE E ALTRO	4.000	5.000	5.000	0,28	100	125
ALTRE USCITE DI GESTIONE	**29.000**	**34.000**	**30.000**	**1,69**	**88**	**103**
SPESE PUBBLICAZIONI SPECIALIZZATE E SEMINARI	13.000	15.000	14.000	0,79	93	108
TASSE GIURIDICHE E BOLLI PER PUBBLICAZIONI SULLA GAZZETTA UFFICIALE	12.000	14.000	12.000	0,68	86	100
CONFORMAZIONI CREDITI ANNULLATI	1.000	1.000	1.000	0,06	100	100
ALTRE SPESE DI GESTIONE	3.000	4.000	3.000	0,17	75	100
USCITE FINANZIARIE	**14.000**	**15.000**	**15.000**	**0,84**	**100**	**107**
INTERESSI SUI PRESTITI, INTERESSI DI MORA	14.000	15.000	15.000	0,84	100	107
TOTALE USCITE	**1.737.500**	**1.692.500**	**1.777.000**	**100**	**105**	**102**

Le uscite per le spese materiali sono pianificate nell'importo di 79.000,00 kn e sono aumentate di 4.000,00 kn rispetto a quanto previsto nel 2018.

Le uscite per le spese dei servizi sono pianificate nell'importo di 396.000,00 kn e considerato che nel 2018 erano pianificate 391.500,00 kn registriamo un aumento dell'1%. Nell'ambito delle spese per i servizi pianifichiamo le spese dei servizi dell'avvocato, del geodeta e di altri servizi professionali considerati gli imminenti concorsi di rinnovamento energetico degli edifici abitativi e ai concorsi per la ristrutturazione delle facciate e dei tetti nel nucleo storico della città di Rovigno. Per i servizi esterni di manutenzione del software e dell'hardware e del sito internet pianifichiamo un importo pari a 40.000,00 kn, il che costituisce il 2,25% delle spese complessive. Le spese di telefono, di cellulare, internet, servizi postali sono pianificate nell'importo di 47.000,00 kn (2,64%) e sono al livello dello scorso anno. Le altre spese dei servizi che sono pianificate conformemente agli importi numerici sono presentate nella tabella e rientrano nelle spese previste per il 2018.

Le uscite per le spese di manutenzione d'investimento sono pianificate nell'importo di 250.000,00 kn, ossia allo stesso livello del 2018.

Le uscite per le spese del personale – stipendi. Le spese per il personale sono pianificate nell'importo di 653.000,00 kn (36,75% nella struttura delle uscite complessive) e sono aumentate del 2% rispetto al 2018.

Le spese di ammortamento sono pianificate nell'importo di 70.000,00 kn.

Le altre spese sono pianificate nell'ammontare di 284.000,00 kn il che è del 4% in più di quanto pianificato per il 2018.

Le altre spese di gestione sono pianificate nell'importo di 30.000,00 kn e rimangono al livello di quanto pianificato per il 2018.

Le uscite finanziarie, gli interessi per i prestiti ai fini dell'utilizzo del saldo in meno consentito, il tutto ai fine del finanziamento intermedio degli edifici abitativi, sono pianificate nell'importo di 15.000,00 kn e aumenteranno di 1.000,00 kn in considerazione di quanto pianificato per il 2018.

4.3. Guadagno pianificato

Qualora le entrate e le uscite programmate venissero realizzate, si pianifica di ottenere un guadagno pari a 10.000,00 kn.

TOTALE	TOTALE I-XII 2018 (stima)	PIANO 2018	PIANO 2019	INDICE PIANO 2019/ PIANO 2018	INDICE PIANO 2019/STIMA REALIZZAZIONE 2018
ENTRATE	1.755.000	1.721.000	1.787.000	104	102
USCITE	1.737.500	1.692.500	1.777.000	105	102
DIFFERENZA	17.500	28.500	10.000	35	57

Rubini s.r.l. Rovigno
via A. Rismondo 18

Numero: I - /2018
Rovigno, 16 novembre 2018

Il Comitato di Controllo della Rubini s.r.l. di Rovigno, alla seduta tenutasi il 16 novembre 2018, ha emanato la seguente

D E L I B E R A

Viene accolto il programma di lavoro e il piano di gestione della società commerciale Rubini s.r.l. di Rovigno per il 2019.

La presidentessa del Comitato di controllo
mag.oec.Vinka Ivanišević Krančić, m.p.