



ASP COLLEGIO MORIGI – DE CESARIS

RELAZIONE ILLUSTRATIVA AL  
DOCUMENTO DI BUDGET

2026

1) Caratteristiche e requisiti delle prestazioni da erogare

L'impegno dell'ASP nel corso del 2026 è quello di mantenere e consolidare i servizi tradizionalmente gestiti, ossia la gestione del Collegio Morigi e San Vincenzo che attualmente ospitano complessivamente 161 studenti di cui 89 nel fabbricato sede e 72 nel San Vincenzo.

Al Collegio San Vincenzo sono disponibili 89 posti, di cui 55 a rette calmierate per il DSU.

2) Risorse finanziarie ed economiche necessarie alla realizzazione degli obiettivi.

		<b>Preventivo 2025</b>	<b>Preventivo 2026</b>
<b>A</b>	<b>Valore della produzione</b>		
	<i>Ricavi da attività per servizi alla persona</i>	<b>696.800,00</b>	<b>884.000,00</b>
<b>1</b>	rette	725.000,00	880.000,00
<b>2</b>	oneri a rilievo sanitario		
<b>3</b>	concorsi rimborsi e recuperi da attività per servizi alla persona		
1	rimborsi spese per attività in convenzione		
2	rimborsi da attività atipiche		
<b>4</b>	altri ricavi		
1	trasferimenti per progetti vincolati		
2	altri ricavi diversi	1.800	4.000
3	ricavi da servizi affidati		
	<i>Costi capitalizzati</i>	<b>99.000,00</b>	<b>99.000,00</b>
<b>1</b>	incrementi di immobilizzazioni per lavori interni		
<b>2</b>	quota per utilizzo contributi in conto capitale e donazioni vincolate ad investimenti	99.000,00	99.000,00
	<i>Variazioni delle rimanenze</i>		
	<i>Proventi e ricavi diversi</i>	<b>376.800,00</b>	<b>379.800,00</b>
<b>1</b>	Proventi e ricavi da utilizzo del patrimonio immobiliare	<b>289.800,00</b>	<b>289.800,00</b>
1	fitti attivi da fondi e terreni	6.800,00	6.800,00
	1) Podere Partitore	0,00	0

	2) Podere Torriani	6.800,00	6.800,00
2	fitti attivi da fabbricati urbani	283.000,00	283.000,00
<b>2</b>	<b>Concorsi rimborsi e recuperi per attività diverse</b>	<b>37.000,00</b>	<b>40.000,00</b>
1	rimborsi spese condominiali ed altre	37.000,00	40.000,00
2	rimborsi INAIL		
3	rimborsi assicurativi		
4	vitalizi e legati		
5	altri rimborsi da personale dipendente		
6	altri rimborsi diversi	0,00	0,00
	rimborsi finanziamenti	0	.0,00
<b>3</b>	<b>plusvalenze ordinarie</b>		
<b>4</b>	<b>sopravvenienze attive ed insussistenze del passivo ordinarie</b>	<b>0</b>	
<b>5</b>	<b>altri ricavi istituzionali</b>	<b>15.000,00</b>	<b>15.000,00</b>
<b>6</b>	<b>ricavi da attività commerciale</b>	<b>35.000,00</b>	<b>35.000,00</b>
	<b>Contributi in conto esercizio</b>		
<b>1</b>	<b>contributi dalla Regione</b>		
<b>2</b>	<b>contributi dalla Provincia</b>		
<b>3</b>	<b>contributi dai Comuni dell'ambito distrettuale</b>		
<b>4</b>	<b>contributi dall'Azienda Sanitaria</b>		
<b>5</b>	<b>contributi dallo Stato e da altri Enti pubblici</b>		
<b>6</b>	<b>altri contributi da privati</b>		
	<b>TOTALE VALORE DELLA PRODUZ.</b>	<b>1.202.600,00</b>	<b>1.362.800,00</b>
<b>B</b>	<b>Costi della produzione</b>		
	<i>Acquisto beni:</i>	<b>12.170,00</b>	<b>11.170,00</b>
<b>1</b>	<b>beni socio sanitari</b>	<b>5.000,00</b>	<b>5.000,00</b>
<b>2</b>	<b>beni tecnico-economali</b>	<b>7.170,00</b>	<b>6.170,00</b>
1	materiali di pulizia	1.000,00	1.000,00
2	articoli per manutenzione	2.500,00	2.500,00
3	cancelleria, stampati e mat. di consumo	2.000,00	2.000,00
4	materiale di guardaroba	1.600,00	1.600,00
5	acquisto valori bollati	70,00	70,00
	<i>Acquisti di servizi</i>	<b>577.300,00</b>	<b>687.500,00</b>
<b>1</b>	<b>per la gestione dell'attività socio sanitaria e socio assistenziale</b>		

<b>2</b>	<b>servizi esternalizzati</b>	<b>204.000,00</b>	<b>357.300,00</b>
1	servizio smaltimento rifiuti	5.500,00	5.500,00
2	servizio lavanderia	1.000,00	1.800,00
3	servizio disinfestazione ed igienizzazione	72.000,00	75.000,00
4	servizio di ristorazione	111.000,00	259.000,00
5	servizio terzo responsabile caldaie	4.000,00	4.000,00
6	RSPP e vigilanza	10.000,00	12.700,00
<b>3</b>	<b>trasporti</b>		
<b>4</b>	<b>consulenze socio sanitarie e socio assistenziali</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>5</b>	<b>altre consulenze</b>	<b>44.000,00</b>	<b>26.000,00</b>
1	consulenze amministrative	5.000,00	5.000,00
2	consulenze tecniche	18.000,00	10.000,00
3	consulenze legali	21.000,00	10.000,00
<b>6</b>	<b>lavoro interinale ed altre forme di collaborazione</b>	<b>61.000,00</b>	<b>9.000,00</b>
<b>7</b>	<b>utenze</b>	<b>208.800,00</b>	<b>223.000,00</b>
1	spese telefoniche	3.300,00	7.000,00
2	energia elettrica	97.000,00	81.000,00
3	gas riscaldamento	98.000,00	90.000,00
4	acqua	10.500,00	45.000,00
<b>8</b>	<b>manutenzioni e riparazioni ordinarie e cicliche</b>	<b>24.000,00</b>	<b>35.000,00</b>
1	manutenzioni fabbricati	10.000,00	10.000,00
2	manutenzioni impianti	14.000,00	25.000,00
<b>9</b>	<b>costi per organi istituzionali</b>	<b>14.900,00</b>	<b>14.900,00</b>
1	indennità Presidente / Amministratore unico	12.000,00	12.000,00
2	gettoni di presenza		
3	rimborso spese trasferte	300,00	300,00
4	compenso al revisore dei conti	2.600,00	2.600,00
<b>10</b>	<b>assicurazioni</b>	<b>10.500,00</b>	<b>11.500,00</b>
1	fabbricati	8.000,00	9.000,00
2	convittori	2.500,00	2.500,00
<b>11</b>	<b>altri</b>	<b>10.100,00</b>	<b>10.100,00</b>
1	aggiornamento e formazione personale dip.	2.500,00	2.500,00
2	Premi all'eccellenza	4.000,00	4.000,00
3	abbonamenti cinema e teatro, attività interne	3.600,00	3.600,00

4	servizi esterni in appalto	0,00	0,00
	<i>Godimenti di beni di terzi</i>	<b>2.500,00</b>	<b>1.800,00</b>
<b>1</b>	Affitti/noleggi	2.500,00	1.800,00
<b>2</b>	canoni di locazione finanziaria		
<b>3</b>	Anticipazioni finanziamento	0,00	0,00
	<i>Costo del personale dipendente</i>	<b>173.600,00</b>	<b>201.000,00</b>
<b>1</b>	salari e stipendi	<b>135.600,00</b>	<b>155.000,00</b>
1	comp.ze fisse	95.000,00	115.000,00
2	comp. Var.	38.000,00	38.000,00
3	altre competenze	2.000,00	2.000,00
<b>2</b>	oneri sociali	<b>37.800,00</b>	<b>45.800,00</b>
1	oneri su competenze	37.000,00	45.000,00
2	inail	800,00	800,00
<b>3</b>	trattamento di fine rapporto		
<b>4</b>	altri costi	<b>200,00</b>	<b>200,00</b>
1	rimborso spese per formazione e aggiornamenti		
2	rimborso spese trasferte	200,00	200,00
3	altri costi personale dipendente somministrazioni		
	<i>Ammortamenti e svalutazioni</i>	<b>219.000,00</b>	<b>211.000,00</b>
<b>1</b>	ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali	23.000,00	26.000,00
<b>2</b>	ammortamenti delle immobilizz. materiali	196.000,00	185.000,00
<b>3</b>	svalutazione delle immobilizzazioni		
<b>4</b>	svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide		
	<i>Variazione delle rimanenze di materie prime e dei beni di consumo</i>		
<b>1</b>	variazione delle rimanenze di materie prime e dei beni di consumo socio-sanitari		
<b>2</b>	variazione delle rimanenze di materie prime e di beni di consumo tecn.- econom.		
	<i>Accantonamento ai fondi rischi</i>	<b>3.000,00</b>	<b>3.000,00</b>
	<i>Altri accantonamenti</i>	<b>3.000,00</b>	<b>3.000,00</b>
	<i>Oneri diversi di gestione</i>	<b>167.380,00</b>	<b>173.750,00</b>
<b>1</b>	costi amministrativi	<b>60.280,00</b>	<b>68.250,00</b>
1	spese postali	150,00	150,00

2	spese di rappresentanza	300,00	200,00
3	spese condominiali	44.000,00	40.000,00
4	quote associative	350,00	350,00
5	spese di tesoreria	2.930,00	5.000,00
6	abbonamenti	550,00	550,00
7	altri – pubblicazione bandi/canoni software	12.000,00	22.000,00
8	spese associazione ex convittori		
<b>2</b>	<b>imposte non sul reddito</b>	<b>97.500,00</b>	<b>99.500,00</b>
1	Imu	88.000,00	90.000,00
2	consorzio bonifica	5.700,00	5.700,00
3	Tasi	0,00	0,00
3	imposte di registro	3.800,00	3.800,00
<b>3</b>	<b>Tasse</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>4</b>	<b>altri</b>	<b>4.900,00</b>	<b>4.000,00</b>
<b>5</b>	<b>minusvalenze ordinarie</b>		
<b>6</b>	<b>sopravvenienze passive ed insussistenze dell'attivo ordinarie</b>	<b>4.700,00</b>	<b>2.000,00</b>
<b>7</b>	<b>contributi erogati ad aziende non profit</b>		
	<b>Costi della produzione</b>	<b>1.157.350,00</b>	<b>1.292.220,00</b>
	<b>DIFFERENZA FRA VALORI E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)</b>	<b>45.250,00</b>	<b>70.580,00</b>
	<b>Proventi e oneri finanziari</b>		
	<i>Proventi da partecipazioni</i>		
<b>1</b>	<b>in società partecipate</b>		
<b>2</b>	<b>da altri soggetti</b>		
	<i>Altri proventi finanziari</i>	<b>0,00</b>	
<b>1</b>	<b>interessi attivi su titoli dell'attivo circolante</b>		
<b>2</b>	<b>interessi attivi bancari e postali</b>	<b>0,00</b>	
<b>3</b>	<b>proventi finanziari diversi</b>		
	<i>Interessi passivi ed altri oneri finanziari</i>	<b>1.500,00</b>	<b>1.500,00</b>
<b>1.</b>	<b>su mutui</b>	<b>1.500,00</b>	<b>0,00</b>
<b>2.</b>	<b>Bancari</b>	<b>0,00</b>	<b>1.500,00</b>

### **Rettifiche di valore di attività finanziarie**

#### *Rivalutazioni*

- 1** di partecipazioni
- 2** di altri valori mobiliari

#### *Svalutazioni*

- 1** di partecipazioni
- 2** di altri valori mobiliari

### **Proventi e oneri straordinari**

#### *Proventi da:*

- 1** donazioni, lasciti ed erogazioni liberali
- 2** plusvalenze straordinarie
- 3** sopravvenienze attive ed insussistenze del passivo straordinarie

#### *Oneri da:*

- 1** minusvalenze ordinarie
- 2** sopravvenienze passive ed insussistenze dell'attivo straordinarie

TOTALE

	<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>43.750,00</b>	<b>69.080,00</b>
<b><i>Imposte sul reddito</i></b>			
<b>1</b>	irap	9.700,00	13.000,00
<b>2</b>	Ires	34.000,00	56.000,00
	<b><i>Utile o (perdita) di esercizio</i></b>	<b>50,00</b>	<b>80,00</b>

Di seguito vengono esposti i dettagli ed i commenti delle principali voci:

### **- Ricavi da attività per servizi alla persona**

Derivano dalle rette previste dalle tariffe, per le camere ad uso privato singole e doppie con applicazione dell'aumento ISTAT. Per quanto riguarda le camere disponibili al San Vincenzo, si è tenuto conto di n. 55 posti a rette calmierate in camera doppia.

RETTE	880.000,00
-------	------------

**- Quota per utilizzo contributi in conto capitale e donazioni vincolate ad investimenti**

Si tratta della quota che sterilizza gli ammortamenti sui beni conferiti in sede di costituzione dell'ASP.

**- Proventi e ricavi da utilizzo del patrimonio immobiliare**

A questa voce afferiscono in particolare:

FITTI ATTIVI DA FONDI E TERRENI	6.800,00
FITTI ATTIVI DA FABBRICATI URBANI	283.000,00

**- Concorsi, rimborsi e recuperi per attività diverse**

In questa voce sono ricompresi i rimborsi per spese condominiali anticipate dall'Ente :

RIMBORSO SPESE CONDOMINIALI ED ALTRE	40.000,00
--------------------------------------	-----------

Si segnala che in alcuni contratti ancora in essere era previsto il rimborso forfettario, causando perdite per l'Asp.

**- Altri ricavi istituzionali**

Si tratta della quota derivante dal servizio di vicinato solidale:

ALTRI RICAVI ISTITUZIONALI	15.000,00
----------------------------	-----------

**- Ricavi da attività commerciale**

Questa voce rappresenta l'incasso del canone di concessione del cortile ad uso parcheggio e dei ricavi da affidamento del servizio mensa:

FITTI ATTIVI E CONCESSIONI	35.000,00
----------------------------	-----------

**- Acquisto di beni tecnico economici**

In particolare è previsto l'acquisto dei seguenti beni:

BENI SOCIO – SANITARI	5.000,00
MATERIALE DI PULIZIA	1.000,00
ARTICOLI PER MANUTENZIONE	2.500,00
CANCELLERIA, STAMPATI E MAT. DI CONSUMO	1.500,00
MATERIALE DI GUARDAROBA	1.600,00
ACQUISTO VALORI BOLLATI	70,00



#### **- Servizi esternalizzati**

All'interno di questa voce sono compresi:

SERVIZIO LAVANDERIA	1.800,00
SERVIZIO DISINFESTAZIONE ED IGIENIZZAZIONE	75.000,00
SERVIZIO DI RISTORAZIONE	259.000,00
SERVIZIO RSPP E VIGILANZA ANTIINCENDIO	12.000,00
SERVIZIO RIFIUTI	5.500,00
SERVIZIO TERZO RESPONSABILE	4.000,00

Gli importi sono calcolati tenendo conto di un servizio di pulizie affidato nel mese di giugno 2024 . Il servizio di vigilanza qui valutato è quello relativo alle telecamere del San Vincenzo e del servizio antincendio in entrambi i Collegi. Il servizio ristorazione è calcolato sui contratti di ospitalità che includono 20 pasti mensili per studente.

#### **- Consulenze**

In questa voce confluiscono:

CONSULENZE AMMINISTRATIVE	5.000,00
CONSULENZE TECNICHE	10.000,00
CONSULENZE LEGALI	10.000,00

Altre forma flessibili con partita iva sono state inserite in lavoro interinale ed altre forme di collaborazione per € 9.000,00.

#### **- Utenze**

Si tratta di:

SPESE TELEFONICHE	7.000,00
ENERGIA ELETTRICA	81.000,00
GAS RISCALDAMENTO	90.000,00
ACQUA	45.000,00

Le somme previste per luce e gas tengono conto dei nuovi contratti gas e luce a prezzi più competitivi.

#### **- Manutenzioni e riparazioni ordinarie e cicliche**

Questa voce afferisce le manutenzioni su beni mobili ed immobili, non ricomprese negli accantonamenti dedicati a consuntivo, ove per altro sono costituiti idonei fondi:

MANUTENZIONI FABBRICATI	10.000,00
MANUTENZIONI IMPIANTI	25.000,00

**- Costi per organi istituzionali**

INDENNITA' PRESIDENTE	12.000,00
RIMBORSO SPESE TRASFERTE	300,00
COMPENSI AL REVISORE DEI CONTI	2.600,00

**- Assicurazioni**

FABBRICATI	9.000,00
CONVITTORI ASSISTENTI E ALTRE FIGURE	2.500,00

Si è mantenuta polizza per le figure degli assistenti, con i quali è stato stipulato anche contratto di comodato modale, al fine di evitare possibili cause di lavoro.

**- Altri servizi**

A tale voce corrisponde:

AGGIORNAMENTO E FORMAZIONE PERS. DIP.	2.500,00
PREMI ALL'ECCELLENZA	4.000,00
ABBONAMENTI E ATTIVITA' INTERNE	3.600,00
SERVIZI ESTERNI IN APPALTO	0,00

I servizi esterni che riguardavano la figura di referente per il Vicinato solidale sono stati inseriti in Altre forme di collaborazione.

**- Godimento di beni di terzi**

In questa voce il noleggio delle stampanti.

**- Costi per il personale – Salari e stipendi**

Sono previste in questa voce:

COMPETENZE FISSE	115.000,00
COMPETENZE VARIABILI	38.000,00
ALTRE COMPETENZE	2.000,00

Sono in essere due contratti a tempo determinato inquadrati nell'ex livello C; uno dei due ha sostituito l'interinale.

**- Costi per il personale – Oneri sociali**

Questa voce comprende la parte di costi legata alle retribuzioni a carico dell'Ente:

ONERI SOCIALI	45.800,00
---------------	-----------

**- Altri costi**

Tale voce comprende:

RIMBORSO SPESE TRASFERTE	200,00
--------------------------	--------

**- Ammortamenti**

AMMORTAMENTI IMMOBILIZZAZIONI	211.000,00
-------------------------------	------------

**- Accantonamenti**

Le risorse destinate agli accantonamenti sono previste dalla normativa contabile al fine di costituire fondi per rischi ed oneri a fronte di debiti di natura determinata, di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio siano indeterminati o l'ammontare o la data di sopravvenienza.

Gli altri accantonamenti sono invece, come negli scorsi anni, più correttamente collocati nel bilancio consuntivo.

ACCANTONAMENTO AI FONDI RISCHI	3.000,00
ALTRI	3.000,00

**- Oneri diversi di gestione**

Tale voce contiene tutti i costi della gestione non allocabili ad una delle voci precedenti:

SPESE POSTALI	150,00
SPESE DI RAPPRESENTANZA	200,00
SPESE CONDOMINIALI	40.000,00
QUOTE ASSOCIATIVE	350,00
SPESE DI TESORERIA	5.000,00
ABBONAMENTI	550,00
PUBBLICAZIONI BANDI/CANONI SOFTWARE	22.000,00
IMU	90.000,00
CONSORZIO BONIFICA	5.700,00
IMPOSTE DI REGISTRO	3.800,00
ALTRI (PRO RATA)	4.000,00

**- Tasse**

la TARI è stata inserita in servizio smaltimento rifiuti

### **- Proventi ed oneri finanziari**

La voce prevede per il 2026:

INTERESSI ATTIVI BANCARI	0,00
INTERESSI PASSIVI ANTICIPAZIONE	1.500,00

Per l'anno 2026 si chiederà il rinnovo dell'anticipazione di cassa di € 600.000.

### **- Imposte sul reddito**

IRAP	13.000,00
IRES	56.000,00

### **3) Priorità d'intervento**

Nell'ambito delle linee strategiche:

#### **1) Affermazione dell'Azienda come gestore unico delle residenze universitarie che fanno riferimento all'intero territorio provinciale:**

- Rinnovo dei servizi appaltati dal Comune per la gestione delle attuali residenze universitarie sul territorio, con particolare riferimento al progetto "vicinato solidale";
- Visto l'aumento degli iscritti dell'Università di Parma per la facoltà di Medicina in lingua inglese a Piacenza, si ritiene opportuno proseguire con la nuova convenzione con Er.go, oltre a mantenere come utenti i lavoratori del settore scolastico.

#### **2) Partecipazione attiva e supporto alla rete dei collegi privati:**

- prosecuzione nel ruolo di Collegio capofila dell'Associazione dei Collegi
- ruolo propulsivo per la realizzazione delle iniziative a favore degli studenti universitari ospiti dei collegi della città.

#### **3) Gestione patrimonio immobiliare:**

A) lavori di recupero/ristrutturazione di Palazzo Scotti:

- restauro del soffitto a cassettoni al 1° piano del palazzo sede, rinviato dopo l'alienazione dell'area in Castelvetro;
- appartamento Via S. Bartolomeo n. 10

B) valorizzazione del patrimonio immobiliare dell'Azienda:

- manutenzioni immobili ad uso locativo In Via XX Settembre 81

- impianto climatizzazione sede Via Taverna 37, rinviato ad anno successivo
- acquisto arredi per sala in Via San Vincenzo, scopo affitto

4) Modalità di attuazione dei servizi erogati e modalità di coordinamento con altri Enti del territorio

L' ASP proseguirà nella gestione dei servizi a favore degli studenti delle scuole superiori e delle università attraverso convenzioni per il servizio abitativo e ristorativo con gli atenei presenti in Piacenza, Università Cattolica e Politecnico, Università di Parma e Conservatorio, con altri studenti universitari e con l'accoglienza degli studenti delle medie superiori provenienti dalla parte montana della provincia o dalle province limitrofe.

Anche nel 2026 l'ASP proseguirà nel processo di consolidamento del rapporto di fiducia con i propri principali interlocutori.

Rimangono pertanto come obiettivi:

- una maggiore e migliore reattività agli input provenienti dagli utenti,
- il perseguimento di una sempre maggiore efficienza ed efficacia nelle attività e negli interventi;
- un coinvolgimento attivo soprattutto degli studenti.

5) Programmazione dei fabbisogni delle risorse umane e modalità di reperimento delle stesse.

L'organico dell'ASP all'01.01.2026 sarà pari a complessive 4 unità inquadrate nel Comparto Regioni ed Autonomie Locali, di cui n. 2 a tempo determinato

<b>AREA</b>	<b>N°</b>
AREA DIREZIONE/AMMINISTRATIVA/CONTABILE	1
AREA TECNICA	1
AREA AMMINISTRATIVA	2

La trasformazione del lavoratore interinale in dipendente a tempo determinato ha portato un buon risparmio.

6) Indicatori e parametri per la verifica

<b>INDICATORE</b>	<b>MODALITA' DI RILEVAZIONE</b>
Copertura posti letto	Determinazione della percentuale di copertura dei posti letto.
Giornate vuote	Determinazione del n° di giornate nelle quali il posto letto non è coperto, con un confronto con lo stesso periodo dell'anno precedente.

Livello di assenze	Determinazione dei giorni medi di assenza per dipendente, con un confronto con lo stesso periodo dell'anno precedente.
Ferie godute	Determinazione dei giorni di ferie goduti rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.
Costo del personale	Determinazione dell'incidenza (in %) del costo del personale sui ricavi generati dall'attività istituzionale.
Costi generali	Rappresentazione dell'incidenza (in %) dei costi generali sui costi aziendali.
Patrimonio non locato	Determinazione del n° di giornate complessive in cui il patrimonio immobiliare aziendale rimane non locato, per tipologia di immobile (commerciale, abitativo, agricolo). Determinazione del numero medio di giorni per rilocare un immobile (per tipologia di immobili).

## 7) Programma degli investimenti da realizzarsi

Nel 2026 sono previsti i seguenti interventi:

DESCRIZIONE PROGRAMMA	IMPORTO COMPLESSIVO PREVISTO NEL PIANO
Ripristino di n. 4 unità abitative poste in Via XX Settembre 81 con collegamento alla rete gas ad uso riscaldamento e sostituzione serramenti: primo step rifacimento tetto e facciata	600.000,00
Acquisto arredi per n. 1 aula/sala	20.000

Gli interventi verranno finanziati con fondi propri per la prima parte relativa a tetto e facciata. Questi lavori hanno subito un arresto, per cui la facciata è rinviata al 2026 per mancata autorizzazione da parte del Comune all'ampliamento delle fasce orarie di carico e scarico, con un aggravio di costi. La seconda parte dell'intervento, di circa 600.000,00 è rinviata, come per tutti gli altri interventi nel piano degli investimenti, a una fase successiva alle alienazioni in programma.

## 8) Piano di valorizzazione e gestione del patrimonio

La consistenza patrimoniale dell'ASP Collegio Morigi – De Cesaris all'01/01/2026 risulta la seguente:

DESTINAZIONE	N°
Abitazione	23
Negozi/uffici	8
Fondi	1
Area edificabile	1

Si prevede di bandire nuova gara per alienare l'area agricola in Castelvetro e il palazzo in Gossolengo; i tentativi esperiti nei recenti mesi sono andati deserti. Per l'area edificabile in Castelvetro bisognerà aspettare il rinnovo del Piano regolatore del Comune di Castelvetro, che definisca se l'area verrà mantenuta edificabile.

Più in generale, la gestione del patrimonio immobiliare ha come obiettivo la massimizzazione dei ricavi derivanti dalla locazione del patrimonio immobiliare assicurando rendite in linea con i valori di mercato, ed il recupero dei crediti con particolare attenzione al tempestivo incasso degli affitti.

Rimane determinante il continuo monitoraggio delle morosità degli inquilini al fine di intervenire e limitare i danni.