



Azienda Casa Emilia-Romagna  
Parma

# BILANCIO PREVENTIVO

# 2015

## **IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**

**BRUNO MAMBRIANI**

**PRESIDENTE**

**FRANCESCA CRAVERO**

**VICEPRESIDENTE**

**ROMANO BUSSANDRI**

**CONSIGLIERE**

## **IL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI**

**ROBERTO ARDUINI**

**PRESIDENTE**

**PIERLUIGI BOLDROCCHI**

**REVISORE**

**ELISA VENTURINI**

**REVISORE**

## **IL DIRETTORE**

**ITALO TOMASELLI**

## **I DIRIGENTI**

**GIAN PAOLO CALESTANI**

**SERVIZIO TECNICO**

**MAURO BUSSOLATI**

**STAFF AL SERVIZIO TECNICO**

**BILANCIO PREVENTIVO 2015**  
**Delibera consiliare n. 128 del 11/11/2014**

**INDICE**

<b>RELAZIONE DEL PRESIDENTE</b>	<b>da pag. 5 a pag. 10</b>
RALAZIONE TECNICO – AMMINISTRATIVA	da pag. 11 a pag. 18
<b>CONTO ECONOMICO</b>	<b>da pag. 19 a pag. 31</b>

# RELAZIONE DEL PRESIDENTE AL BILANCIO DI PREVISIONE 2015

## LINEE GUIDA DI BUDGET

Assunte come proprie dal Consiglio d'Amministrazione in data 10.12.2014

### IL RAFFORZAMENTO DELLA MISSION AZIENDALE

E' intenzione di questo Consiglio d'Amministrazione orientare il proprio operato negli anni a venire nel senso della costante ricerca del rafforzamento della mission aziendale, nella consapevolezza che così facendo daremo forza alla nostra azienda e non solo "giustificeremo" la sua esistenza ed il suo scopo ultimo ma esalteremo ciò che la contraddistingue da tutte le altre.

Gestire una parte del welfare della nostra provincia, dare corpo alle politiche abitative dei nostri Comuni, dare un alloggio degno a chi ne ha bisogno ritraendone un affitto non proporzionato al valore dell'immobile ma compatibile con il reddito di chi lo occupa, trovare le risorse finanziarie per migliorare lo stato manutentivo del patrimonio immobiliare dei Comuni e, dove ve n'è necessità, incrementare detto patrimonio, fare tutto quanto precede all'interno di un sistema pubblico che opera con risorse finanziarie non adeguate alla domanda di sostegno che in questi anni è progressivamente cresciuta a causa di una lunga crisi economica che ha costantemente eroso i redditi di sempre più ampie fasce della popolazione, e fare tutto questo realizzando un risultato positivo di bilancio rappresenta sicuramente una mission aziendale molto impegnativa che solo un'azienda che abbia un forte orgoglio ed una forte consapevolezza del proprio ruolo può sperare di portare a compimento.

Noi non siamo un'azienda privata che opera in regime di libero mercato, noi operiamo all'interno di un "settore" che ci impone limiti e regole ben più complicate di quelle che regolano comunemente il mercato di riferimento di un'azienda italiana. Quindi dobbiamo sforzarci di essere più bravi degli altri, più efficienti, sempre più efficienti, non stancarci mai di chiederci se quello che stiamo facendo lo stiamo facendo al meglio, se la nostra organizzazione è la migliore possibile o se possiamo migliorarla, il tutto nella consapevolezza che la migliore qualità possibile può essere solo ricercata ma non può mai essere raggiunta.

Tutto quanto sopra dobbiamo perseguirlo per un unico scopo: liberare risorse finanziarie per dare una risposta sempre più adeguata alle esigenze abitative di chi vive in questa provincia e si trova in difficoltà.

Quindi quale è l'impegno che riteniamo di dover assumere per i prossimi anni sottolineandolo sino al punto di trasformarlo nella parte fondante della nostra mission?

La risposta che noi diamo a questa domanda è: l'incremento ed il miglioramento del patrimonio immobiliare gestito, unitamente al miglioramento della vivibilità dei nostri condomini. Impegno che può essere così declinato:

- a) rafforzamento del ruolo di ACER quale "volano finanziario" al fine di consentire ai ns. Comuni di implementare, dove necessario, e comunque eseguire interventi di manutenzione straordinaria sul patrimonio esistente da destinarsi alla locazione abitativa (vedi apposito capitolo della presente relazione);
- b) implementazione delle "autogestioni condominiali" quale fattore di rafforzamento dell'autodeterminazione e del "vivere civile" della comunità condominiale;
- c) rafforzamento della collaborazione con i nostri Comuni, con i loro Servizi sociali e con le Forze dell'Ordine al fine di contrastare e se possibile, prevenire fenomeni di vandalismo e/o di comportamenti che in alcuni casi degenerano in veri e propri reati;
- d) rafforzamento del controllo e della presenza di ACER all'interno dei ns. condomini con avvio del monitoraggio costante e periodico dello stato manutentivo dei fabbricati e verifica dei "comportamenti" dei ns. inquilini. Quanto precede verrà realizzato oltre che con l'implementazione delle "autogestioni condominiali" e delle "amministrazioni condominiali" che vedono ACER quale vero e proprio amministratore dei condomini che registrano la presenza anche di "proprietari privati", anche attraverso la creazione di un nucleo di controllo formato da tre tecnici, che dotati di adeguati strumenti informatici in grado di

scambiare informazioni con la nostra banca dati, almeno una volta all'anno, andranno a controllare fisicamente, sia lo stato di manutenzione dei fabbricati, di regolare conduzione dei singoli alloggi, sia eventuali situazioni di difficile convivenza.

### INTERVENTI SUL FRONTE DEI RICAVI

Sul fronte dei ricavi non possiamo non prendere atto in sede di previsionale 2015 che il perdurare della crisi economica che tutti ben conosciamo, ha provocato una decisa erosione dei redditi famigliari ed un forte effetto depressivo sui consumi con immediate conseguenze negative sull'ammontare degli affitti attivi di competenza per l'anno in corso e conseguentemente sulle stime per l'anno 2015.

Rispetto al consuntivo 2013 (ed in alcuni casi anche rispetto al preconsuntivo 2014) sono stati infatti previsti in calo - o quantomeno stazionari - sia i ricavi per affitti su immobili abitativi, a causa del calo dei redditi famigliari dai quali dipendono (immobili ERP), sia i ricavi per affitti di immobili commerciali, a causa delle difficoltà economiche dei conduttori che costantemente richiedono revisioni al ribasso e precisamente:

	Forecast 2015	Pre consuntivo 2014	Differenza	%	Consuntivo 2013	Differenza
Cannoni alloggi in concessione ed ERP di proprietà	8.821.000	8.966.443	(145.443)	(1,62%)	8.835.497	(14.497)
Fabbricati non ERP	828.000	827.895	zero		895.455	(67.455)

Si registra poi un decremento, rispetto al preconsuntivo 2014, dei ricavi diversi per € 200.000 compensato dall'aumento dei "corrispettivi e rimborsi d'amministrazione" (+ 140.000) e dai ricavi per prestazioni tecniche (+ 100.000) - anche se proprio questo settore di attività, che impegna n. 11 dipendenti tra i quali n. 2 Dirigenti, è quello che per il futuro segnala forti motivi di preoccupazione a causa della mancanza di prospettive lavorative adeguate in termini di nuove progettazioni.

Se questa è la situazione e data l'assoluta rigidità della struttura dei ricavi "core business", immaginiamo di operare per dare corpo ai sotto elencati rimedi:

- 1) Operare, per quanto ci sarà possibile, quale "volano finanziario" per i nostri Comuni al fine di finanziare, in una logica di "Project financing" la costruzione di nuovi alloggi da destinare alla locazione (soprattutto alloggi ERS che sono gli unici che hanno la possibilità di essere finanziati con questa modalità) e conseguentemente, attraverso l'incremento del patrimonio da noi gestito, produrre un incremento dei nostri ricavi "core". (vedi capitolo degli investimenti)
- 2) Ricerare nuove opportunità di ricavo entrando in settori collaterali ma comunque affini alla nostra attività "core" e nei quali siamo in grado di spendere le professionalità presenti in azienda, come sta avvenendo con il progetto che ci piace chiamare della "Gestione condominiale evoluta" attraverso il quale ci proponiamo quali gestori di condomini misti e/o totalmente privati avendo l'ambizione di gestire non solo i fabbricati, ma, con il tempo, operare per poter offrire servizi manutentivi e di assistenza domiciliare alle persone che li abitano;
- 3) Accertato che non siamo e non saremo nemmeno in un futuro di medio termine, più in grado di "alimentare" con progettazione interna, in maniera adeguata ai costi che l'azienda sostiene, il nostro Ufficio tecnico, dobbiamo aumentare la capacità, anche dei nostri tecnici, di proporci/si all'esterno con "mentalità privatistica" e con tenacia, premiando quei tecnici che riusciranno a reperire nuove opportunità lavorative per se e per l'azienda. Non è più tempo di aspettare che il lavoro arrivi; occorre procurarselo, se non ce lo procuriamo il lavoro non c'è, e questo non possiamo permettercelo.

## INTERVENTI SUL FRONTE DEI COSTI

Sul fronte dei costi la nostra attività non potrà che essere rivolta ad una assoluta attenzione a perseguire e sfruttare ogni opportunità che possa portare ad una riduzione dei costi d'esercizio – fermo restando la qualità dei servizi erogati – e ciò al fine di liberare risorse finanziarie da destinarsi prioritariamente al rafforzamento patrimoniale dell'azienda ed al finanziamento della nostra attività "core".

Per realizzare quanto precede intendiamo:

1) perseguire la razionalizzazione e l'efficientamento della nostra organizzazione da ripensare all'interno di piano di riorganizzazione complessivo del personale secondo le seguenti linee guida:

A) ridisegno della struttura organizzativa dell'azienda ripensata "per processo" e con creazione di centri di responsabilità intermedi occupati da dipendenti che abbiano dimostrato capacità gestionali e decisionali, facendosi carico delle relative responsabilità. Il tutto sotto la più ampia responsabilità di un dirigente con funzioni di direzione generale;

B) dare sempre di più fiducia a quei dipendenti che hanno dimostrato di voler e saper fare. Creazione di percorsi decisionali più snelli. Meno burocrazia e più "fatti" nel pieno rispetto delle regole che devono rappresentare occasione di trasparenza e non l'alibi per non fare ciò che occorre;

C) adeguare l'organigramma aziendale alle mutate condizioni e prerogative di ACER Parma. Che significa prendere atto che avremo, rispetto al nostro passato di IACP, meno progettazione ma maggiore necessità di manutenzione dei fabbricati (che deve diventare sempre più programmata e sempre meno "d'emergenza") e maggiore controllo di quanto avviene in essi;

D) utilizzo del fondo produttività non per essere distribuito "a pioggia" su tutti i dipendenti ma perché possa rappresentare uno degli strumenti premianti da utilizzare a fronte di risultati effettivamente ottenuti da singoli, e/o gruppi, di nostri dipendenti. Risultati misurabili che abbiano generato benefici economici e/o miglioramenti qualitativi per l'azienda;

E) contenimento del costo del lavoro che non solo non dovrà aumentare ma per effetto delle politiche di efficientamento intraprese e della mancata sostituzione, almeno in parte, dei pensionamenti, dovrà progressivamente scendere. Sempre fermo restando la qualità del servizio offerto. Si segnala, per memoria, il recente rinnovo del CCN – non condiviso dall'azienda – che ha generato un maggior costo del lavoro per circa 80 mln annui. Altro strumento che è attualmente allo studio è l'utilizzo delle forme di prepensionamento previste dalla legislazione vigente che potrebbero rappresentare garantire un "passaggio morbido ed indolore" tra l'attuale e la futura organizzazione aziendale;

F) rafforzamento di quei settori di attività che oggi operano con elevati carichi di lavoro (pronto intervento, manutenzione e controllo) e potenziamento di alcuni settori decisivi per l'analisi ed il controllo degli andamenti aziendali come il settore amministrativo ed il controllo di gestione.

2) Particolare attenzione è da riporsi al recupero della morosità sui canoni e servizi, dato questo che impegna fortemente il nostro bilancio, pur conservando di distinguere tra morosità di tipo diverso e comunque accantonare i risultati positivi di gestione in un apposito fondo che ha il compito di salvaguardare il bilancio dagli effetti patrimoniali negativi di tale fenomeno. Già dall'anno in corso gli accantonamenti relativi all'art. 36 saranno divisi tra canoni incassati e canoni non incassati al fine di evitare di finanziare gli investimenti con canoni non incassati.

3) Conformemente all'evoluzione della normativa di settore ci adopereremo, anche nel prossimo esercizio, per sviluppare e gestire nuove forme di offerta a sostegno delle politiche abitative quali: fondi a sostegno della locazione sul mercato privato, contributi per la morosità incolpevole e soprattutto la costituzione di una agenzia per l'affitto con lo scopo di far incontrare sul mercato privato, domanda ed offerta, a canoni calmierati e a fronte della concessione di determinate garanzie da parte del pubblico e con l'auspicio che l'efficacia di tale intervento possa essere amplificata da una riduzione dei tributi locali ad ulteriore sostegno dell'iniziativa.

## INTERVENTI SUL FRONTE DEGLI INVESTIMENTI

### **1) COMUNE DI FIDENZA – Completamento costruzione edificio Porro Barabaschi**

L'edificio previsto per complessivi 28 alloggi e realizzazione di sala polivalente vedrà il termine dei lavori approssimativamente per la fine del mese di aprile 2015. Alla data attuale ( dopo pagamento del 5° Sal ) all'impresa spettano Euro 1.092.888,73 derivanti dal contratto di appalto a cui si aggiungono Euro 165.000, 00 a seguito dell'approvazione di variante.

I corrispettivi dovuti all'Impresa sono finanziati quanto ad Euro 733.085,86 da finanziamento comunale con fondi contratti quartiere II e quanto ad Euro 524.802,87 da Acer attraverso il piano straordinario di edilizia pubblica.

### **2) COMUNE DI FIDENZA – Completamento recupero edificio San Giovanni**

Si è recentemente avviato il cantiere per di recupero di 6 alloggi nell'edificio storico di proprietà comunale denominato San Giovanni. L'importo contrattuale ammonta ad Euro 476.387,86. Detto intervento è interamente finanziato con mutuo a carico del Comune di Fidenza.

### **3) COMUNE DI PARMA – Completamento costruzione edificio Erp Vicofertile Sud**

E' in via di completamento l'edificio che vede la realizzazione di 12 alloggi Erp. Esso è finanziato da Acer con risorse del secondo piano straordinario di edilizia pubblica. L'impegno finanziario per l'anno 2015 pari all'ultimo stato di avanzamento lavori ammonta complessivamente ad Euro 450.000,00

### **4) COMUNE DI PARMA – Completamento costruzione edificio Erp area Ex Pezziol**

E' in corso la costruzione di 12 alloggi nell'area ex Pezziol, il cui termine lavori è previsto per l'estate 2015. Il cantiere è finanziato con risorse del secondo piano straordinario Acer di edilizia pubblica e con Euro 500.000,00 da risorse del bilancio comunale. L'impegno finanziario complessivo risulta pari ad Euro 1.000.000,00 di cui metà a carico di Acer

### **5) COMUNE DI PARMA – Ipotesi avvio costruzione nuovo edificio Erp area Vicofertile Nord**

E' in corso di valutazione da parte del Comune di Parma l'ipotesi di avvio del suddetto cantiere con fondi derivanti dalle economie dei finanziamenti ministeriali della Legge 203/91.

La realizzazione potrebbe avviarsi nel corso dell'anno 2015, non si prevedono impegni finanziari diretti per Acer.

### **6) COMUNE DI PARMA – Ipotesi di avvio costruzione nuovo edificio Erp area ex Althea**

E' in corso di valutazione da parte del Comune di Parma l'ipotesi di avvio del suddetto cantiere con fondi derivanti dalle economie dei finanziamenti ministeriali della Legge 203/91.

La realizzazione potrebbe avviarsi nel corso dell'anno 2015, non si prevedono impegni finanziari diretti per Acer.

### **7) COMUNE DI PARMA – Ipotesi di avvio costruzione nuovo edificio Ers area Via Fleming**

Si è in attesa del finanziamento regionale pari al 70% del costo di costruzione dell'edificio per 23 alloggi di ers nell'area di proprietà Acer in Via Fleming a Parma.

L'impegno finanziario diretto di Acer è stimato in Euro 800.000,00

### **8) COMUNE DI FONTANELLATO – Ipotesi di avvio costruzione nuovo edificio Ers per 9 alloggi**

E' in fase di programmazione, interamente finanziata da Acer con proprie risorse di bilancio e con mutuo e quota di contributo comunale ad integrazione canoni di locazione, la realizzazione di un edificio di Ers per 9 alloggi nel Comune di Fontanellato.

L'impegno finanziario per Acer ammonta a complessivi Euro 1.046.700,00 di cui Euro 246.000,00 a carico del bilancio Acer ed Euro 800.000,00 tramite assunzione di mutuo

**9) COMUNE DI FORNOVO DI TARO – Avvio intervento realizzazione nuovo edificio Ers finanziato con contributo regionale bando Ers 2010**

Acer è impegnata all'acquisto dell'intervento privato che vede nel Comune di Fornovo di Taro la realizzazione di 20 alloggi di Ers finanziati con il bando regionale Ers 2010. L'acquisto al netto del contributo regionale comporterà un impegno finanziario per Acer pari a complessivi Euro 1.115.000,00 da finanziarsi con mutuo.

**10) COMUNE DI BORGOTARO – Programma straordinario manutenzione su patrimonio comunale**

Acer ha proposto un piano straordinario di manutenzione straordinaria su patrimonio di proprietà comunale per complessivi Euro 436.000,00 da finanziarsi parte con risorse Acer e parte con contributo comunale rateizzato in tre anni

**11) COMUNE DI BUSSETO - Programma straordinario manutenzione su patrimonio comunale**

Acer ha proposto un piano straordinario di manutenzione straordinaria su patrimonio di proprietà comunale per il recupero dell'edificio in Via Giordano per complessivi Euro 1.188.000,00 da finanziarsi parte con risorse Acer, parte con contributo comunale rateizzato e parte con contributo regionale.

**12) COMUNE DI PARMA – Acquisizione concessione patrimonio società ex Casadesso**

Nel corso dell'anno 2015 dovrebbe vedersi concretizzata l'ipotesi di subentro alle concessioni di gestione del patrimonio abitativo di Ers ex Casadesso. A fronte dell'assunzione in gestione di 122 alloggi Acer subentrerà ai mutui in corso per un importo stimato intorno ad Euro 2.500.000,00.

Acer ha altresì manifestato, se e in quanto occorrente, la propria disponibilità a valutare l'acquisizione degli immobili di proprietà di Casadesso siti nel complesso edilizio del Botteghino.

**13) COMUNE DI PARMA – Ipotesi di acquisto patrimonio Cassa Edile residence Aedilia**

Acer sta perfezionando con la Cassa Edile di Parma un contratto di locazione per circa 22 alloggi di Ers da destinare agli aspiranti assegnatari del bando Ers del Comune di Parma. L'ipotesi prevede altresì la facoltà di acquisto dell'immobile ad un valore di stima in corso di valutazione.

**14) COMUNE DI SOLIGNANO – acquisizione concessione patrimonio comunale di Ers parzialmente finanziato da Fondazione Cariparma**

Acer sta acquisendo al gestione di 9 alloggi di Ers del Comune di Solignano.

Tabella risorse finanziarie occorrenti per Acer:

1)	Porro Barabaschi-Fidenza	Euro	524.802,87	Mutuo BPLodi
2)	Vicofertile Sud- Parma	Euro	450.000,00	Mutuo Biis
3)	Ex Pezziol – Parma	Euro	500.000,00	Mutuo Biis
4)	Via Fleming – Parma	Euro	800.000,00	Mutuo da contrarre
5)	Intervento Fontanellato	Euro	800.000,00	Mutuo da contrarre
6)	Intervento Fontanellato	Euro	246.000,00	Autofinanziamento Acer
7)	Acquisto Ers Comune di Fornovo	Euro	1.115.000,00	Mutuo da contrarre
8)	Manut. straord Borgotaro	Euro	436.000,00	Autofinanziamento Acer
9)	Manut. Straord. Busseto	Euro	800.000,00	Mutuo da contrarre
10)	Subentro gestioni Casadesso	Euro	2.500.000,00	Mutui Cariparma
11)	Residence Aedilia	Euro	1.200.000,00	Mutuo da contrarre

Tabella nuovi alloggi in gestione

1)	Porro Barabaschi-Fidenza	28 alloggi erp
2)	San Giovanni - Fidenza	06 alloggi erp
3)	Vicofertile Sud	12 alloggi erp



4)	Ex Pezziol	12 alloggi erp
5)	Via Fleming – Parma	22 alloggi ers
6)	Intervento Fontanellato	09 alloggi ers
7)	Acquisto Fornovo di Taro	20 alloggi ers
8)	Casadesso	122 alloggi ers
9)	Residence Aedilia	22 alloggi ers
10)	Comune di Solignano	09 alloggi ers

Totale erp: 58 alloggi      Totale ers: 204 alloggi      totale generale : 262 alloggi

Ringraziando fin da ora per la fiducia accordatami ed auspicando la condivisione delle sopra estese linee programmatiche per l'anno 2015, che hanno il fine ultimo di rafforzare il ruolo di ACER Parma quale attuatore delle politiche abitative promosse dai Comuni della provincia di Parma, sottopongo al Vostro esame e spero alla Vostra approvazione il contenuto del bilancio previsionale 2015 e della presente relazione di accompagnamento.

Con ossequio

Il Presidente di ACER Parma  
Dott. Bruno Mambriani

# RELAZIONE TECNICO - AMMINISTRATIVA

## Premessa

Il Bilancio Preventivo 2015, come di consueto, è stato predisposto in conformità alle vigenti disposizioni, contenute nel Titolo V della Legge Regionale 8 Agosto 2001 n. 24, e viene presentato secondo quanto disposto dalle norme statutarie e regolamentari dell'Azienda.

Esso si compone del Bilancio di Previsione Economico, sotto forma di Conto Economico scalare di cui all'art. 2425 del Codice Civile, di una relazione programmatica del Presidente dell'Azienda che determina strategie e obiettivi per il successivo esercizio e della presente relazione tecnica che ha il compito di illustrare con maggiore definizione le previsioni di entrata e di spesa contenute nel bilancio.

## Il Conto Economico

Il Conto Economico, è stato impostato secondo lo schema del Codice Civile desunto dalla Direttiva Cee nella forma a scalare. La redazione del Conto economico di previsione è avvenuta seguendo i consolidati principi contabili, quali: la prudenza, la certezza e la competenza.

Il nuovo Conto Economico si compone delle seguenti voci:

1. Valore della produzione		12.129.060,00
2. Costi della produzione (-)	-	11.878.100,00
3. Proventi e oneri finanziari (+/-)	+	18.000,00
4. Rettifiche di valori di attività finanziarie (-)		
5. Proventi e oneri straordinari (+/-)	-	20.000,00
6. Imposte sul reddito d'esercizio (-)	-	170.000,00
7. Utile d'esercizio		78.960,00

## Analisi delle singole voci:

### 1. Valore della produzione

Al Valore della produzione vengono imputati i seguenti conti:

#### ▪ **Canoni di locazione:**

I canoni di locazione sono previsti per un valore complessivo pari a Euro 9.654.060,00.

La contabilizzazione dei canoni di locazione è molto diversa a seconda che si tratti di patrimonio affidato in gestione tramite convenzione o concessione.

Infatti nel primo caso si rilevano rapporti debito/credito nei confronti degli enti proprietari che dunque non hanno rilevanza contabile nel conto economico di Acer, mentre nel secondo caso vengono rilevati i ricavi da canoni e i conseguenti costi correlati.

Le voci rilevate al conto economico, sono così formate:

canoni alloggi proprietà Acer non erp	per Euro	177.000,00
canoni alloggi proprietà Acer erp	per Euro	94.000,00
canoni alloggi proprietà Stato	per Euro	5.060,00
canoni locali uso diverso	per Euro	651.000,00
canoni alloggi in concessione	per Euro	8.727.000,00

I canoni degli alloggi proprietà Acer non erp riguardano alloggi di proprietà dell'azienda acquisiti e/o recuperati senza il contributo pubblico e dunque esclusi definitivamente dall'edilizia residenziale pubblica e destinati dall'azienda all'edilizia residenziale sociale con applicazione di canoni di locazione a canone concordato.

I canoni degli alloggi di proprietà dello Stato sono stati previsti per i soli alloggi residui non ancora trasferiti, si tratta di n. 3 alloggi siti nel territorio del solo Comune di Parma.

Il trasferimento degli alloggi demaniali è avvenuto, su richiesta dei comuni medesimi, ai sensi dell'art. 46 comma 3 della Legge 23 dicembre 2000 n. 388.

I canoni dei locali ad uso diverso si riferiscono agli immobili extra abitativi che rimangono di proprietà ACER, il cui dettaglio si trova nella tabella allegata. Detti canoni di locazione risultano in diminuzione rispetto ai precedenti esercizi per effetto delle sfittanze e delle richieste di riduzione canone accordate, a seguito della grave crisi economica del commercio, specie di quello ubicato in zone periferiche.

I canoni degli alloggi in concessione si riferiscono agli alloggi di proprietà dei Comuni, di cui in

particolare 3.953 di proprietà del Comune di Parma e 667 del Comune di Fidenza i cui canoni sono rilevati tra i ricavi d'esercizio.

Essi ormai rappresentano la totalità degli alloggi di proprietà comunale, dal momento che sono conclusi i trasferimenti ex Legge 24/2001.

Ai suddetti alloggi nel corso dell'anno 2105 si aggiungeranno quelli relativi agli edifici in fase di costruzione e quelli inerenti le nuove gestioni in corso di acquisizione. I canoni di locazione relativi a questi alloggi non sono al momento rilevati al conto economico, seguendo un criterio prudenziale..

Il bilancio delle singole attività di gestione di erp è allegato in calce alla presente. e suddiviso tra comuni in concessione e comuni in convenzione

#### ▪ **Corrispettivi e rimborsi di amministrazione:**

Si compongono delle voci inerenti i corrispettivi per la gestione stabili di proprietà di terzi, dei compensi per le gestioni condominiali e delle parti comuni, di rimborsi da parte degli inquilini per stipulazioni e registrazioni contratti.

Il totale pari a Euro 570.000,00 è rappresentato dalle seguenti principali voci:

- corrispettivi per le gestioni dei patrimoni di terzi che vengono determinati ancora secondo le convenzioni in essere per una quota mensile pari ad Euro 40,00 + Iva al mese per ciascun dei rimanenti 60 alloggi gestiti;
- corrispettivi per la gestione del patrimonio in concessione alla società Parmabitare. Euro 22,00 + Iva al mese per ciascun dei 202 alloggi gestiti ;
- corrispettivi per altre attività per conto terzi di tipo amministrativo quali: gestione bandi assegnazione e graduatorie comunali e presenze;
- compensi per amministrazioni condominiali;
- varie: progetti comunali, altre gestioni;

#### ▪ **Corrispettivi e rimborsi di manutenzione:**

In questa voce compaiono i corrispettivi per la gestione manutenzione degli alloggi di proprietà di terzi e i rimborsi per esercizio di opere di manutenzione ordinaria a carico degli inquilini, per un totale di Euro.

#### ▪ **Rimborsi per la gestione dei servizi:**

I rimborsi per la gestione di servizi condominiali e delle parti comuni (acqua, energia elettrica, ascensori, riscaldamento, pulizia parti comuni e verde, etc.) ammontano complessivamente a Euro .

Detti valori trovano correlazione con i costi riportati alla voce 7.4 dei costi della produzione, eccezion fatta per i costi relativi agli alloggi sfitti, che vengono sostenuti da Acer.

#### ▪ **Ricavi delle prestazioni tecniche:**

Si compongono dei corrispettivi tecnici per esecuzione di opere e lavori di nuova costruzione, recupero edilizio e manutenzione straordinaria.

Essi ammontano complessivamente a Euro 505.000,00 e sono così suddivisi:

- Per attività costruttiva Euro 450.000,00
- Per attività manutentiva Euro 15.000,00
- .Per attività tecnica di servizio Euro 40.000,00

Le competenze dell'attività costruttiva sono rappresentate in particolare dagli interventi costruttivi posti in essere per conto dei Comuni, della società Parmabitare e per conto di altre aziende casa della Regione.

L'attività tecnica di servizio prevede in particolare la gestione del procedimento delle misurazione alloggi per cittadini stranieri, ma anche attività di frazionamento e di accatastamento patrimoniale per conto degli enti titolari.

#### **Altri ricavi e proventi:**

Alla voce Altri Ricavi e Proventi vengono contabilizzati i proventi e i ricavi diversi per un totale di Euro 400.000,00. Essi si riferiscono prevalentemente a rimborsi da inquilini per imposta di bollo sui canoni di locazione e per imposta di registro sui contratti di locazione, a rimborsi da assicurazioni per danni a fabbricati e a diritti di segreteria per appalti lavori.

Il valore della produzione ammonta complessivamente a Euro 12.129.060,00.

## **2. Costi della produzione**

Si compongono dei costi per servizi (tra i quali compaiono le spese generali incrementate per € 5.000,00 da attribuire ad eventuali consulenze richieste dall'Organo di Vigilanza, le spese di amministrazione, le spese di manutenzione stabili, le spese di gestione dei servizi e le spese dell'attività costruttiva) dei costi per il personale dipendente, degli ammortamenti e degli oneri diversi di gestione (tra i quali compaiono le imposte indirette e le tasse)

Le spese generali sono previste in linea con le diminuzioni già effettuate nei precedenti esercizi.

Il suddetto contenimento, nonostante l'aumento dei prezzi di prodotti e servizi e l'impatto dell'aumento dell'iva prevalentemente non detraibile per Acer, è possibile grazie ad una continua riorganizzazione volta all'ulteriore guadagno di margini di efficienza e di economicità che permette la graduale riduzione di spese.

Esse sono previste per Euro 540.450,00.

Le spese di amministrazione dei fabbricati, in aumento rispetto alle previsioni dell'anno in corso, sono previste per Euro 776.150,00. Le principali voci riguardano le assicurazioni al patrimonio e le spese condominiali a carico della proprietà.

Le spese di manutenzione sono previste in aumento rispetto all'anno precedente, per un totale di Euro 3.100.000,00, comprendono l'attività ordinaria di pronto intervento, il recupero degli alloggi vuoti e le spese manutentive nei condomini.

Le spese dell'attività costruttiva sono in ulteriore diminuzione rispetto alle previsioni dell'anno precedente, previste per Euro 23.000,00 comprendono a titolo precauzionale attività di consulenza tecnica e legale esterna.

Per quanto attiene alle spese di gestione dei servizi valgono le considerazioni già fatte per le corrispondenti voci di ricavo che compaiono nel valore della produzione.

La voce godimento beni di terzi si riferisce al noleggio di macchine fotocopiatrici, di un server IBM AS/400 da destinare agli applicativi contabili dell'Azienda, per un costo complessivo pari a Euro 22.000,00 .

I costi del personale, compresi gli accantonamenti di varia natura ammontano a complessivi Euro 2.905.000,00. e riguardano l'attuale dotazione organica in servizio al 01/10/2014. Non si prevede per l'esercizio 2015 l'utilizzo di personale temporaneo in quanto non sono previste attività straordinarie che necessitano di ulteriore impiego di personale. La previsione complessiva tiene conto dei seguenti principali fatti:

- diminuzione di costi del personale per effetto di trattamenti di quiescenza
- riduzione di oneri per trattamenti incentivanti, fatta salva una quota di incremento per incentivare le aree di attività che subiscono riduzioni numeriche
- riduzione di costi per lavoro straordinario e di altri costi aggiuntivi

Gli ammortamenti e svalutazioni sono previsti per un totale di Euro 63.000,00 così suddivisi:

- Ammortamenti immobilizzazioni immateriali per Euro 18.000,00
- ammortamenti immobili materiali strumentali per Euro 15.000,00  
(per natura o destinazione)
- ammortamento macchine, mobili, attrezzature per Euro 30.000,00

L'ammortamento macchine, mobili, attrezzature è rilevato in aumento a seguito delle previsioni di ampliamento e sostituzione delle dotazioni strumentali dell'Azienda. Tutti gli ammortamenti sono stati previsti nella misura fiscale di legge.

La voce altri accantonamenti prevede l'accantonamento al fondo di sviluppo politiche abitative di cui all'art. 36 della Legge Regionale 24/2011 per un valore complessivo di Euro 2.440.000,00. Detta voce suddivisa in una quota disponibile pari ad euro 1.550.000,00 principalmente impiegata dai Comuni in accordo con Acer per l'ammortamento dei piani straordinari, nuova attività di manutenzione straordinaria e/o incremento di patrimonio erp e in una seconda quota indisponibile pari ad euro 890.000,00 da utilizzarsi a copertura di morosità pregressa su contratti di inquilini di erp assistiti dai comuni. L'ammontare del fondo è contabilizzato pari alla differenza tra il monte canoni di edilizia pubblica, e i costi sostenuti per le manutenzioni e la gestione.

Gli oneri diversi di gestione ammontano a complessivi Euro 708.000,00 essi comprendono:

- I contributi associativi diversi riguardano le iscrizioni ACER a Federcasa, Cispel e QUASCO, per un totale di Euro
- Le spese sociali per l'utenza sono rilevate per Euro 25.000,00.

- Le imposte indirette pari a Euro 670.000,00 sono composte da imposta di bollo su ricevute di affitto, da imposta di registro su contratti di locazione, da imposta comunale immobiliare su patrimonio di proprietà ACER e da iva indetraibile ai sensi dell'art. 19 del DPR 633/72 (operazioni esenti + imponibili). In particolare nella voce è contenuta una previsione di IMU/TASI per Euro 185.000,00 prevista per i soli immobili ad uso extra abitativo di proprietà Acer. L'IMU prevista in bilancio è calcolata applicando le aliquote fissate dai Comuni per l'anno 2014.

### **3. Proventi e oneri finanziari**

La gestione finanziaria dell'Azienda chiude in avanzo per complessivi Euro 18.000,00.

Gli interessi attivi sui depositi, rilevati in base alla giacenza media di cassa ammontano a complessivi Euro 5.000,00.

Sono rilevati altresì interessi da assegnatari e interessi diversi per un totale di Euro 15.000,00 e interessi attivi diversi per Euro 1.000,00.

Sono rilevati interessi passivi a carico di Acer per mutui ante trasferimento immobiliare per un totale di Euro 3.000,00.

### **Risultato prima delle imposte**

Il risultato prima delle imposte sul reddito è positivo ed è pari a Euro 253.960,00.

### **4. Imposte sul reddito:**

Le imposte sul reddito azzerano il risultato di esercizio dell'Azienda, in quanto esse non vengono determinate in misura proporzionale al predetto in quanto gli immobili non strumentali sono assoggettati alle imposte dirette con il meccanismo del reddito fondiario autonomo e non a costi e ricavi di esercizio.

Ad esse si aggiungono le imposte differite per contributi in conto capitale di anni pregressi, plusvalenze e sopravvenienze.

#### **Investimenti**

Allo Stato Patrimoniale confluiranno gli ultimi investimenti per interventi costruttivi e di recupero edilizio e di manutenzione straordinaria finanziati con le Leggi 457/78 e 179/92 e 560/93, il cui dettaglio è esposto nella relazione programmatica.

### **Patrimonio dell'Azienda al 31/10/2014**

Il Patrimonio dell'Azienda rappresentato dai seguenti cespiti immobiliari

Alloggi		108
Non Alloggi	Area	4
	Autorimessa	302
	Locale vario	26
	Magazzino	18
	Negozi	53
	Posto Auto	8
	Terreno	2
	Ufficio	2
		<b>523</b>

Ai valori patrimoniali dell'Azienda si assommano inoltre, i beni mobili strumentali per i quali in corso d'anno si prevede un aumento di dotazione patrimoniale strumentale per Euro 20.000,00 per acquisto mobili e rinnovo apparecchiature informatiche ed autovetture di servizio.

## Patrimonio di terzi in gestione al 31/10/2014

A.S.P. Rodolfo Tanzi	Alloggi	33
	Non Alloggi	22
AUSL	Alloggi	4
COMUNE DI BARDI	Alloggi	25
	Non Alloggi	6
COMUNE DI BEDONIA	Alloggi	15
	Non Alloggi	4
COMUNE DI BERCETO	Alloggi	57
	Non Alloggi	15
COMUNE DI BORE	Alloggi	1
COMUNE DI BORGO VAL DI TARO	Alloggi	115
	Non Alloggi	83
COMUNE DI BUSSETO	Alloggi	70
	Non Alloggi	17
COMUNE DI CALESTANO	Alloggi	15
	Non Alloggi	13
COMUNE DI COLLECCHIO	Alloggi	159
	Non Alloggi	86
COMUNE DI COLORNO	Alloggi	85
	Non Alloggi	41
COMUNE DI FELINO	Alloggi	52
	Non Alloggi	14
COMUNE DI FIDENZA	Alloggi	667
	Non Alloggi	314
COMUNE DI FONTANELLATO	Alloggi	32
	Non Alloggi	8
COMUNE DI FONTEVIVO	Alloggi	10
COMUNE DI FORNOVO DI TARO	Alloggi	115
	Non Alloggi	62
COMUNE DI LANGHIRANO	Alloggi	74
	Non Alloggi	47
COMUNE DI LESIGNANO BAGNI	Alloggi	13
	Non Alloggi	6
COMUNE DI MEDESANO	Alloggi	49
	Non Alloggi	21
COMUNE DI MEZZANI	Alloggi	16
	Non Alloggi	6
COMUNE DI MONCHIO DELLE CORTI	Alloggi	1
COMUNE DI	Alloggi	44

MONTECHIARUGOLO		
	Non Alloggi	36
COMUNE DI NEVIANO DEGLI ARDUINI	Alloggi	8
COMUNE DI NOCETO	Alloggi	51
	Non Alloggi	13
COMUNE DI PARMA	Alloggi	3.953
	Non Alloggi	1.956
COMUNE DI PELLEGRINO PARMENSE	Alloggi	11
COMUNE DI POLESINE PARMENSE	Alloggi	7
COMUNE DI ROCCABIANCA	Alloggi	38
	Non Alloggi	13
COMUNE DI SALA BAGANZA	Alloggi	40
	Non Alloggi	22
COMUNE DI SALSOMAGGIORE TERME	Alloggi	139
	Non Alloggi	90
COMUNE DI SAN SECONDO PARMENSE	Alloggi	46
	Non Alloggi	26
COMUNE DI SISSA	Alloggi	30
	Non Alloggi	25
COMUNE DI SOLIGNANO	Alloggi	4
	Non Alloggi	4
COMUNE DI SORAGNA	Alloggi	16
	Non Alloggi	1
COMUNE DI SORBOLO	Alloggi	59
	Non Alloggi	32
COMUNE DI TORRILE	Alloggi	42
	Non Alloggi	8
COMUNE DI TRAVERSETOLO	Alloggi	37
	Non Alloggi	23
COMUNE DI TRECASALI	Alloggi	9
	Non Alloggi	1
COMUNE DI VARANO DE' MELEGARI	Alloggi	29
	Non Alloggi	11
COMUNE DI VARSI	Alloggi	2
COMUNE DI ZIBELLO	Alloggi	19
	Non Alloggi	9
DEMANIO DELLO STATO	Alloggi	3
	Non Alloggi	4
I.A.C.P. PARMA	Non Alloggi	1

PARMABITARE Soc.Cons.R.L.	Alloggi	180
	Non Alloggi	184
PIO ISTITUTO MANARA	Alloggi	4
PROPRIETARI MISTI	Non Alloggi	53
PROVINCIA DI PARMA	Alloggi	2
	Non Alloggi	2
<b>Totale complessivo</b>		<b>9.660</b>

#### **Dotazione organica al 31/10/2014**

<b>LIVELLO</b>	<b>NUMERO DIPENDENTI</b>
C2	1
C1	1
B3	3
B2	8
B1	18
A3	3
A2	1
A1	11
Q2	3
Q1	4
DIRIGENTI	3



### Preventivi delle gestioni dei Comuni in concessione:

COMUNI	CANONI	ALLOGGI	GESTIONE ACER	MANUTENZIONE	MUTUI	ART.36	morosità stimata dell'esercizio	ART. DISPONIBILE	36
BARDI	21.948,00	25	13.200,00	7.681,80		1.066,20	5.319,94		-4.253,74
BERCETO	66.444,00	57	30.096,00	23.255,40		13.092,60	4.686,75		8.405,85
BORGOTARO	146.892,00	115	60.720,00	51.412,20		34.759,80	10.500,27		24.259,53
BUSSETO	86.088,00	70	36.960,00	30.130,80		18.997,20	1.640,39		17.356,81
CALESTANO	25.500,00	15	7.920,00	8.925,00		8.655,00			8.655,00
COLLECCHIO	236.496,00	159	83.952,00	82.773,60		69.770,40	25.347,28		44.423,12
COLORNO	126.552,00	89	46.992,00	44.293,20		35.266,80	18.054,71		17.212,09
FELINO	70.716,00	52	27.456,00	24.750,60		18.509,40	5.507,37		13.002,03
FIDENZA	955.068,00	667	352.176,00	334.273,80		268.618,20	92.297,68		176.320,52
FONTANELLATO	42.276,00	32	16.896,00	14.796,60		10.583,40	4.005,85		6.577,55
FONTEVIVO	10.776,00	10	5.280,00	3.771,60		1.724,40	1.911,94		-187,54
FORNOVO TARO	155.424,00	115	60.720,00	54.398,40		40.305,60	5.695,66		34.609,94
LANGHIRANO	123.720,00	74	39.072,00	43.302,00		41.346,00	10.403,05		30.942,95
LESIGNANO BAGNI	19.200,00	13	6.864,00	6.720,00		5.616,00	2.649,32		2.966,68
MEDESANO	63.024,00	49	25.872,00	22.058,40		15.093,60	5.121,17		9.972,43
MEZZANI	18.312,00	16	8.448,00	6.409,20		3.454,80	5.245,17		-1.790,37
MONTECHIARUGOLO	64.848,00	44	23.232,00	22.696,80		18.919,20	3.629,90		15.289,30
NOCETO	72.204,00	51	26.928,00	25.271,40		20.004,60	9.253,64		10.750,96
PARMA	5.781.408,00	3.953	2.087.184,00	2.023.492,80		1.670.731,20	582.005,02		1.088.726,18
PELLEGRINO	10.224,00	11	5.808,00	3.578,40		837,60			837,60
POLESINE	6.588,00	7	3.696,00	2.305,80		586,20	1.059,53		-473,33
ROCCABIANCA	31.704,00	38	20.064,00	11.096,40		543,60	11.538,87		-10.995,27
SALA BAGANZA	47.712,00	40	21.120,00	16.699,20		9.892,80	6.378,15		3.514,65
SALSOMAGGIORE	191.088,00	139	73.392,00	66.880,80	489,00	50.326,20	29.449,45		20.876,75
SAN SECONDO	65.280,00	46	24.288,00	22.848,00		18.144,00	4.179,99		13.964,01
SISSA	42.144,00	30	15.840,00	14.750,40		11.553,60	4.623,42		6.930,18
SOLIGNANO	2.512,00	4	2.112,00	400,00		0,00	3.531,10		-3.531,10
SORAGNA	16.560,00	16	8.448,00	5.796,00		2.316,00	1.964,81		351,19
SORBOLO	84.948,00	59	31.152,00	29.731,80		24.064,20	18.889,24		5.174,96
TORRILE	49.104,00	42	22.176,00	17.186,40		9.741,60	5.740,55		4.001,05
TRAVERSETOLO	46.836,00	37	19.536,00	16.392,60		10.907,40	8.335,09		2.572,31
TRE CASALI	14.052,00	9	4.752,00	4.918,20		4.381,80			4.381,80
VARANO MELEGARI	31.956,00	29	15.312,00	11.184,60		5.459,40	1.846,39		3.613,01
VARSÌ	1.236,00	2	576,00	432,60		227,40			227,40
<b>TOTALE</b>	<b>8.726.928,00</b>	<b>6.115</b>	<b>3.228.240,00</b>	<b>3.054.614,80</b>	<b>489,00</b>	<b>2.445.496,20</b>	<b>890.811,70</b>		<b>1.554.684,50</b>

## Conto Economico di previsione:

CONTO ECONOMICO 2014				valori di bilancio	
CODICE	DESCRIZIONE	DEL	SOTTOCONTO	CONTO	MASTRO
		CONTO			
A)		VALORE DELLA			
		PRODUZIONE			
	<b>01</b>	<b>RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI</b>			<b>11.729.060,00</b>
	<b>01.01</b>	<b>RICAVI DELLE VENDITE</b>			<b>0,00</b>
	01.01.01	Di edilizia agevolata e/o convenzionata			
	01.01.02	Di altro tipo			
	01.01.03	Di materiali e scorte			
	<b>01.02</b>	<b>RICAVI DELLE PRESTAZIONI DELLA GESTIONE IMMOBILIARE</b>			<b>11.224.060,00</b>
	01.02.01	Canoni di locazione		9.654.060,00	
	01.02.01.01	Alloggi di proprietà Acer non erp	177.000,00		
		Alloggi di proprietà Acer erp	94.000,00		
	01.02.01.02	Alloggi di proprietà Stato	5.060,00		
	01.02.01.03	Locali ad uso diverso	651.000,00		
	01.02.01.04	Canoni alloggi in concessione	8.727.000,00		
	01.02.02	Corrispettivi e rimborsi di Amministrazione		570.000,00	
	01.02.03	Corrispettivi e rimborsi di Manutenzione		170.000,00	
	01.02.04	Corrispettivi e rimborsi per la gestione dei servizi		830.000,00	
	<b>01.03</b>	<b>RICAVI DELLE PRESTAZIONI TECNICHE</b>			<b>505.000,00</b>
	01.03.01	Attività costruttiva		450.000,00	
	01.03.02	Attività manutentiva		15.000,00	
	01.03.03	Attività tecnica di servizio		40.000,00	

	<b>02</b>	<b>VARIAZIONI DELLE RIMANENZE DI PRODOTTI IN CORSO DI LAVORAZIONE, SEMILAVORATI, FINITI</b>			
	<b>03</b>	<b>VARIAZIONI DI LAVORI IN CORSO SU ORDINAZIONE</b>			
	<b>04</b>	<b>INCREMENTI DI IMMOBILIZZAZIONI PER LAVORI INTERNI</b>			
	<b>04.01</b>	<b>CAPITALIZZAZIONE COSTI ATTIVITA' COSTRUTTIVA</b>			
	<b>04.02</b>	<b>CAPITALIZZAZIONE COSTI ATTIVITA' MANUTENTIVA</b>			
	<b>05</b>	<b>ALTRI RICAVI E PROVENTI</b>			<b>400.000,00</b>
	<b>05.01</b>	<b>CONTRIBUTI IN C/ESERCIZIO</b>			<b>0,00</b>
	5.01.01	Contributi dello Stato		0,00	
	05.01.01.01	Per interventi manutentivi alloggi di proprietà			
	05.01.01.02	Per altre attività istituzionali			
	05.01.01.03	Per utilizzo rientri dalla Gestione Speciale manutenzione			
	5.01.02	Contributi di altri Enti		0,00	
	05.01.02.01	Per interventi manutentivi alloggi di proprietà			
	05.01.02.02	Per altre attività istituzionali			
	<b>05.02</b>	<b>RIMBORSI DELLA GESTIONE SPECIALE</b>			<b>0,00</b>
	05.02.01	Rate ammortamento mutui		0,00	

	05.02.01.01	Alloggi e locali costruiti con contributo dello Stato			
	05.02.01.02	Servizi residenziali realizzati con contributo dello Stato			
	05.02.02	Rimborsi diversi		0,00	
	05.02.02.01	Invim su alloggi ceduti			
	05.02.02.02	Differenza quote esercizi precedenti alloggi in proprietà			
	05.02.02.03	Differenza quote esercizi precedenti alloggi dello Stato			
	05.02.02.04	Rimborso I.C.I.			
	<b>05.03</b>	<b>PROVENTI E RICAVI DIVERSI</b>			<b>400.000,00</b>
	05.03.01	Recupero spese istruttoria pratiche diverse		30.000,00	
	05.03.02	Recupero spese registro + bollo		170.000,00	
	05.03.03	Rimborsi da assicurazioni per danni a fabbricati			
	05.03.04	Rimborsi da assicurazioni per danni ai dipendenti			
	05.03.05	Altri proventi e ricavi diversi		195.000,00	
	05.03.06	Diritti di segreteria per appalti lavori ad imprese		5.000,00	
		<b>TOTALE A)</b>			<b>12.129.060,00</b>
B)		COSTI DELLA PRODUZIONE			
	<b>06</b>	<b>MATERIE PRIME SUSSIDIARIE DI CONSUMO E MERCI</b>			
	<b>06.01</b>	<b>MATERIALI E SCORTE</b>			<b>0,00</b>
	06.01.01	Costi di acquisto di materiali edili		0,00	
	<b>07</b>	<b>COSTI PER SERVIZI</b>			<b>5.739.600,00</b>
	<b>07.01</b>	<b>SPESE GENERALI</b>			<b>540.450,00</b>

	07.01.01	Indennità, compensi e rimborsi Amministratori e Revisori		130.000,00	
	07.01.02	Spese di rappresentanza		750,00	
	07.01.03	Affitti e spese per servizi e manutenzione uffici		135.000,00	
	07.01.04	Postali e telefoniche		90.000,00	
	07.01.05	Cancelleria, stampati e pubblicazioni		28.000,00	
	07.01.06	Gestioni automezzi		29.000,00	
	07.01.07	Manutenzione macchine da scrivere e da calcolo		700,00	
	07.01.08	Gestione sistema informativo		78.000,00	
	07.01.09	Partecipazione a concorsi, seminari e convegni		2.500,00	
	07.01.10	Consulenze e prestazioni professionali		40.000,00	
	07.01.11	Spese su depositi bancari e postali		1.500,00	
	07.01.12	Spese di pubblicità		5.000,00	
	<b>07.02</b>	<b>SPESE AMMINISTRAZIONE DI</b>			<b>776.150,00</b>
	07.02.01	Assicurazione degli stabili		52.150,00	
	07.02.02	Bollettazione e riscossione canoni		70.000,00	
	07.02.03	Stipulazione contratti di affitto			
	07.02.04	Procedimenti legali		170.000,00	
	07.02.05	Quote amministrazione per alloggi in condominio	..	420.000,00	
	07.02.06	Rimborsi quote amministrazione stabili autogestiti		55.000,00	
	07.02.07	Istruttoria pratiche diverse		7.000,00	
	07.02.08	Anagrafe utenza			
	07.02.09	Indennità e rimborsi componenti Comm. Ass. Alloggi			
	07.02.10	Spese traslochi e custodia mobilio		2.000,00	
	<b>07.03</b>	<b>SPESE MANUTENZIONE DI</b>			<b>3.100.000,00</b>

	07.03.01	Materiali utilizzati per manutenzione stabili		10.000,00	
		Manutenzione stabili Acer non erp		15.000,00	
	07.03.02	Manutenzione stabili Acer e Demanio Erp		20.000,00	
	07.03.03	Manutenzione stabili in concessione		2.665.000,00	
	07.03.04	Rimborso quote manutenzione stabili autogestiti		90.000,00	
	07.03.05	Manutenzione alloggi in condominio Acer		300.000,00	
	07.03.06	Spese funzionamento magazzini e laboratori			
	<b>07.04</b>	<b>SPESE DI GESTIONE DEI SERVIZI</b>			<b>1.300.000,00</b>
	07.04.01	Acqua		70.000,00	
	07.04.02	Illuminazione		380.000,00	
	07.04.03	Asporto immondizie			
	07.04.04	Pulizia parti comuni		90.000,00	
	07.04.05	Pulizia spazi a verde		10.000,00	
	07.04.06	Custodia			
	07.04.07	Sorveglianza			
	07.04.08	Riscaldamento		150.000,00	
	07.04.09	Acqua calda centralizzata			
	07.04.10	Ascensori		95.000,00	
	07.04.11	Autoclave			
	07.04.12	Servizi a rimborso alloggi in condominio		300.000,00	
	07.04.13	Altri servizi		205.000,00	
	<b>07.05</b>	<b>SPESE DELL'ATTIVITA' COSTRUTTIVA</b>			<b>23.000,00</b>
	07.05.01	Progettazioni			
	07.05.02	Direzione e assistenza lavori			
	07.05.03	Commissioni e collaudi		4.000,00	
	07.05.04	Consulenze tecniche		4.000,00	
	07.05.05	Procedimenti legali		5.000,00	
	07.05.06	Altre spese tecniche		10.000,00	
	<b>08</b>	<b>GODIMENTO BENI DI TERZI</b>			<b>22.000,00</b>

	<b>08.01</b>	<b>NOLEGGIO MACCHINE ELETTRICHE E INFORMATICHE</b>		<b>22.000,00</b>	
	<b>09</b>	<b>COSTI PER IL PERSONALE</b>			<b>2.905.500,00</b>
	<b>a</b>	<b>SALARI E STIPENDI</b>			
	<b>09.01</b>	Retribuzioni ed indennità al personale		1.925.000,00	
	<b>b</b>	<b>ONERI SOCIALI</b>			
	<b>09.02</b>	Contributi assicurativi e previdenziali		540.000,00	
	<b>c</b>	<b>TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO</b>			
	<b>09.03</b>	Al Fondo T.F.R.		195.000,00	
	<b>d</b>	<b>TRATTAMENTO DI QUIESCENZA E SIMILI</b>			
	<b>09.04</b>	Pensioni a carico dell'Ente		1.500,00	
	<b>e</b>	<b>ALTRI COSTI</b>			<b>293.500,00</b>
	<b>09.05</b>	Altri costi del personale		140.000,00	
	09.05.01	Lavoro straordinario	34.000,00		
	09.05.02	Diarie e trasferte	21.000,00		
	09.05.03	Altri oneri (mensa, vestiario)	80.000,00		
	09.05.04	Fondo incentivazione			
	09.05.05	Fondo formazione personale	5.000,00		
	<b>09.06</b>	Accantonamenti		104.000,00	
	09.06.01	Al Fondo Ferie residue			
	09.06.02	Al Fondo di incentivazione	60.000,00		
	09.06.03	Al Fondo incentivi L. 109	24.000,00		
	09.06.04	Al Fondo retribuzione risultato	20.000,00		

	09.06.05	Al Fondo retribuzioni arretrate			
	<b>10</b>	<b>AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI</b>			<b>63.000,00</b>
	<b>a</b>	<b>AMMORTAMENTO DELLE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI</b>		<b>18.000,00</b>	
	<b>10.01</b>	<b>Costi pluriennali</b>	18.000,00		
	<b>b</b>	<b>AMMORTAMENTO DELLE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI</b>		<b>45.000,00</b>	
	<b>10.02</b>	<b>Quote di ammortamento di alloggi locali e servizi residenziali</b>	15.000,00		
	10.02.01	Ammortamento locali	15.000,00		
	10.02.02	Ammortamento locali in uso diretto			
	10.02.03	Ammortamento servizi residenziali			
	<b>10.03</b>	<b>Quote di ammortamento finanziario di alloggi locali e servizi residenziali</b>			
	10.03.01	Ammortamento locali			
	10.03.02	Ammortamento locali in uso diretto			
	10.03.03	Ammortamento servizi residenziali			
	<b>10.04</b>	<b>Quote di ammortamento macchine, mobili attrezzature e automezzi</b>	30.000,00		
	10.04.01	Macchine			
	10.04.02	Mobili	8.000,00		
	10.04.03	Macchine ordinarie per ufficio			
	10.04.04	Macchine elettriche ed	10.000,00		



		elettroniche			
	10.04.05	Attrezzature varie			
	10.04.06	Autovetture	12.000,00		
	10.04.07	Autofurgoni e motofurgoni			
	<b>d</b>	<b>SVALUTAZIONE DEI CREDITI COMPRESI NELL'ATTIVO IRCOLANTE C</b>			<b>0,00</b>
	<b>10.05</b>	<b>Accantonamento al fondo rischi su crediti verso assegnatari e altri</b>			
	<b>11</b>	<b>VARIAZIONI DELLE RIMANENZE DI MATERIE PRIME SUSSIDIARIE DI CONSUMO E MERCI</b>			
	<b>12</b>	<b>ACCANTONAMENTO PER RISCHI</b>			<b>0,00</b>
	<b>12.01</b>	<b>AL FONDO PLUSVALENZE</b>			<b>0,00</b>
	<b>13</b>	<b>ALTRI ACCANTONAMENTI</b>			<b>2.440.000,00</b>
	<b>13.01</b>	<b>AL FONDO POLITICHE ABITATIVE ART:36 COMUNI IN CONCESSIONE quota disponibile</b>		1.550.000,00	
		<b>Quota non disponibile</b>		890.000,00	
	<b>13.02</b>	<b>AL FONDO IMPOSTE SUL REDDITO</b>		0,00	
	<b>14</b>	<b>ONERI DIVERSI DI GESTIONE</b>			<b>708.000,00</b>
	<b>14.01</b>	<b>SOMME RICAVATE DALL'ALIENAZIONE DI ALLOGGI</b>			
	<b>14.02</b>	<b>RIENTRI FINANZIARI ART. 36</b>			
	<b>14.03</b>	<b>SPESE SOCIALI PER L'UTENZA</b>		13.000,00	

	<b>14.04</b>	<b>CONTRIBUTI ASSOCIATIVI DIVERSI</b>		25.000,00	
	<b>14.05</b>	<b>SPESE E PERDITE DIVERSE</b>			
	<b>14.06</b>	<b>IMPOSTE INDIRETTE, TASSE E CONTRIBUTI</b>		670.000,00	
	14.06.01	Imposte di bollo		110.000,00	
	14.06.02	Imposta di registro		350.000,00	
	14.06.03	Invim su cessione alloggi e locali			
	14.06.04	Invim su cessione immobili diversi			
	14.06.05	Ilor			
	14.06.06	Altre imposte e tasse		25.000,00	
	14.06.07	Iva indetraibile pro-rata			
	14.06.08	Imposta Comunale Immobiliare		185.000,00	
	<b>14.07</b>	<b>IMPOSTE E TASSE ESERCIZI PRECEDENTI</b>			<b>0,00</b>
	14.07.01	Altre imposte e tasse			
		<b>TOTALE B)</b>			<b>11.878.100,00</b>
	<b>DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A - B)</b>				<b>250.960,00</b>
C)		PROVENTI E ONERI FINANZIARI			
	<b>15</b>	<b>PROVENTI DA PARTECIPAZIONI</b>			<b>0,00</b>
	<b>15.01</b>	<b>PROVENTI DELLE PARTECIPAZIONI</b>		0,00	
	15.01.01	Partecipazioni in Società		0,00	
	<b>16</b>	<b>ALTRI PROVENTI</b>			<b>21.000,00</b>

		<b>FINANZIARI</b>			
	<b>c</b>	<b>DA TITOLI ISCRITTI NELL'ATTIVO CIRCOLANTE</b>			<b>0,00</b>
		<b>CHE NON COSTITUISCONO PARTECIPAZIONI</b>			
	<b>16.01</b>	Interessi su titoli a reddito fisso		0,00	
	16.01.01	Titoli emessi o garantiti dallo Stato			
	16.01.02	Obbligazioni e cartelle fondiarie			
	16.01.03	Altri titoli a reddito fisso			
	<b>d</b>	<b>PROVENTI DIVERSI DAI PRECEDENTI</b>		<b>21.000,00</b>	
	<b>16.02</b>	Interessi su depositi	5.000,00		
	16.02.01	Presso Banche			
	16.02.02	Presso Amministrazione Postale			
	16.02.03	Presso Tesoreria Provinciale			
	<b>16.03</b>	Interessi da assegnatari	15.000,00		
	16.03.01	Per dilazione debiti			
	16.03.02	Per indennità di mora su canoni scaduti			
	16.03.03	Per rivalutazione monetaria			
	<b>16.04</b>	Interessi da cessionari			
	16.04.01	Di alloggi concessi in p.v.			
	16.04.02	Di alloggi costruiti con contributo dello Stato e ceduti			
	16.04.03	Di alloggi costruiti con contributo di altri Enti e ceduti			
	16.04.04	Di alloggi costruiti senza contributo e ceduti			

	16.04.05	Di locali ceduti			
	16.04.06	Di alloggi e locali dello Stato ceduti			
	16.04.07	Di alloggi di Edilizia agevolata e/o convenzionata			
	16.04.08	Di altri immobili ceduti			
	<b>16.05</b>	Interessi attivi diversi	1.000,00		
	16.05.01	Su mutui da erogare			
	16.05.02	Su crediti diversi			
	<b>17</b>	<b>ONERI FINANZIARI</b>			<b>3.000,00</b>
	<b>17.01</b>	<b>Interessi e altri oneri verso Imprese controllate</b>			
	<b>17.02</b>	<b>Interessi e altri oneri verso Imprese collegate</b>			
	<b>17.03</b>	<b>Interessi e altri oneri verso altri</b>			
	17.03.01	Interessi bancari			
	17.03.01.01	Su depositi di c/c			
	17.03.01.02	Su prestiti			
	17.03.02	Interessi su mutui		3.000,00	
	17.03.02.01	Alloggi, locali e serv. resid. costr. con contr. dello Stato	3.000,00		
	17.03.02.02	Alloggi, locali e serv. resid. costr. con contr. altri Enti			
	17.03.02.03	Alloggi, locali e serv. resid. costr. senza contributo			
	17.03.02.04	attività costruttive autofinanziate			
	17.03.02.05	Interessi su piani investimenti straordinari			
	17.03.03	Interessi su altri debiti			

	17.03.03.01	Interessi e oneri su sconto ed incasso effetti			
	17.03.03.02	Interessi su debiti verso fornitori			
	17.03.03.03	Interessi su depositi cauzionali			
	17.03.03.04	Interessi ed oneri diversi			
		<b>TOTALE C)</b>			<b>18.000,00</b>
D)		RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE			
	<b>18</b>	<b>RIVALUTAZIONI</b>			
	<b>19</b>	<b>SVALUTAZIONI</b>			
E)		PROVENTI E ONERI STRAORDINARI			
	<b>20</b>	<b>PROVENTI STRAORDINARI</b>			<b>0,00</b>
	20.01	Vendita di beni patrimoniali immobiliari			
	20.02	Vendita di altri beni			
	20.03	Sopravvenienze attive			
	<b>21</b>	<b>ONERI STRAORDINARI</b>			<b>20.000,00</b>
	21.01	Minusvalenze patrimoniali da alienazione immobili			
	21.02	Minusvalenze patrimoniali da alienazione altri beni			
	21.03	Spese, perdite diverse e sopravvenienze passive		20.000,00	
	21.03.01	<b>Spese e perdite diverse</b>			
	21.03.01.01	Eliminazione crediti			
	21.03.01.02	Scarto cartelle e			

		obbligazioni fondiarie			
	21.03.01.03	Altre perdite e spese diverse			
	21.03.02	<b>Sopravvenienze passive</b>			
		<b>TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE (20 - 21)</b>			<b>-20.000,00</b>
		<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A - B +/-C +/- D +/- E)</b>			<b>248.960,00</b>
	22	<b>IMPOSTE SUL REDDITO DI ESERCIZIO</b>			<b>170.000,00</b>
	22.01	<b>IRES</b>		90.000,00	
	22.02	<b>IRAP</b>		80.000,00	
	22.03	<b>IMPOSTE SUL REDDITO ESERCIZI PRECEDENTI</b>			
	26	<b>UTILE O PERDITA DI ESERCIZIO A-B+C+D+E-IMPOSTE REDDITO</b>			<b>78.960,00</b>
	26.01	<b>UTILE D'ESERCIZIO</b>			
	26.02	<b>PERDITA D'ESERCIZIO</b>			

## **ALLEGATO**

# **ESAME DELLA PROPOSTA DI BILANCIO PREVISIONALE 2015 E DOCUMENTI ALLEGATI**

### **VERIFICHE PRELIMINARI**

Signori membri della Conferenza degli Enti,

noi sottoscritti revisori ai sensi dell'articolo 16 punto 4 lettera c) dello statuto vigente:

- ricevuto lo schema di bilancio di previsione approvato nella seduta del Consiglio di Amministrazione del 11 novembre 2014, e i relativi seguenti allegati obbligatori:

- relazione del Presidente;
- relazione tecnico – amministrativa;
- conto economico;

- viste le disposizioni di legge che regolano l'intervento pubblico nel settore abitativo ed in particolare la L. Regionale 24/2001e seguenti modifiche e integrazioni

- visto lo statuto dell'Azienda in essere approvato dalla Conferenza degli Enti con delibera numero 62 nella seduta del 7 agosto 2014 e in particolare l'art. 19 relativo alla formazione ad approvazione dei bilanci

- visto lo statuto dell'Azienda, con particolare riferimento alle funzioni attribuite all'organo di revisione previste all'art. 16;

- visto il regolamento di contabilità in vigore e in particolare art. 3 comma IV;

- attestando di aver partecipato alle sedute del Consiglio di Amministrazione e confermando che le stesse si sono tenute nel pieno rispetto dello Statuto dell'Azienda;

terminato l'esame richiesto dalle normative vigenti, di seguito riportiamo le nostre considerazioni.

### **ESAME DI BILANCIO**

Il bilancio preventivo é atto amministrativo-contabile essenziale all'ACER ed è strumento politico amministrativo per l'attività dell'Azienda in quanto pianifica, programma e indirizza l'impegno dei fattori produttivi per il raggiungimento degli obiettivi dell'Azienda.

Il sottoscritti revisori sottolineano che il bilancio di previsione 2015:

- è stato redatto secondo lo schema previsto dall'art. 2425 del c.c. come dettato dall'art. 19 punto 2 dello statuto sociale;

- è correlato da tutti i documenti obbligatori in vigore previsti dalla Legge, dallo Statuto e dal Regolamento di contabilità dell'Azienda;

- è stato correttamente predisposto in tempi tali da permettere alla Conferenza degli Enti il rispetto dei termini dettati dall'art. 19 punto 3 dello statuto;

- è predisposto in ottemperanza ai criteri previsti dall'art. 2423 bis del c.c. così come dettato dallo statuto e dal regolamento di contabilità nonché dalle norme di riferimento;

In riferimento a tutto quanto sopra richiamato di seguito vengono riportate le previsioni di bilancio per l'esercizio 2015:

A) Valore della Produzione	€ 12.129.060,00
B) Costo della Produzione	€ 11.878.100,00
Differenza tra valore e costo della Produzione	€ 250.960,00
C) Proventi ed oneri finanziari	€ 18.000,00
E) Proventi ed oneri straordinari	€ 20.000,00
Risultato prima delle imposte	€ 248.960,00
Imposte sul reddito	€ 170.000,00
Risultato dell'esercizio	€ 78.960,00

### **COMMENTI**

Alla luce delle verifiche effettuate, il Collegio dei revisori a commento dell'esame del bilancio di Previsione 2015, ritiene di evidenziare alla Conferenza degli Enti.

- che il bilancio di previsione 2015 è stato redatto nel rispetto delle normative vigenti in materia e in ottemperanza a tutti gli articoli dello Statuto e del Regolamento di contabilità dell'Azienda;

- che il bilancio è correlato dalla relazione del Presidente, dalla Relazione Tecnica ove vengono rappresentati con completezza i contenuti più significativi della gestione operativa esponendo in modo chiaro le attività pianificate per il 2015 nonché dal piano triennale degli investimenti per gli anni 2015-2017 e pertanto risultano correttamente presentati tutti gli allegati obbligatori;

- che nel bilancio sono stati inseriti tutte le obbligazioni già assunte e che si intenderanno presumibilmente assumere nel corso del 2015,

A conclusione dell'esame del Bilancio di Previsione 2015 il Collegio non ha rilievi particolari da comunicare alla Conferenza degli Enti ma suggerisce di valutare la possibilità di procedere all'accantonamento del risultato positivo emergente in apposito fondo a copertura del rischio morosità.

Parma, 19 novembre 2014

Il Collegio dei Revisori.

Roberto Arduini (presidente)

Pierluigi Boldrocchi (componente)

Elisa Venturini (componente)