



Azienda Casa Emilia-Romagna
Parma

BILANCIO

PREVENTIVO

2016



IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

BRUNO MAMBRIANI
FRANCESCA CRAVERO
ROMANO BUSSANDRI

PRESIDENTE
VICEPRESIDENTE
CONSIGLIERE

IL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI

ROBERTO ARDUINI
PIERLUIGI BOLDROCCHI
ELISA VENTURINI

PRESIDENTE
REVISORE
REVISORE

IL DIRETTORE

ITALO TOMASELLI

I DIRIGENTI

GIAN PAOLO CALESTANI
MAURO BUSSOLATI

SERVIZIO TECNICO
STAFF AL SERVIZIO TECNICO

BILANCIO PREVENTIVO 2016

Delibera consiliare n.169 del 17/11/2015

INDICE

RELAZIONE DEL PRESIDENTE

RELAZIONE TECNICO-AMMINISTRATIVA

CONTO ECONOMICO

RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI
REVISORI DEI CONTI

RELAZIONE DEL PRESIDENTE

IL RAFFORZAMENTO DELLA MISSION AZIENDALE

In occasione dell'approvazione del bilancio di previsione 2015, quindi circa un anno fa, il Consiglio d'Amministrazione con propria formale deliberazione aveva assunto l'impegno di orientare il proprio operato, negli anni a venire, nel senso della costante ricerca del rafforzamento della mission aziendale, nella consapevolezza che così facendo si sarebbe data forza alla nostra azienda esaltandone le tipicità.

Avevamo altresì affermato che: "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".

Questa convinzione ci aveva portati a definire la missione aziendale e conseguentemente di identificare la nostra missione, in qualità di amministratori di questa azienda, con l'assunzione di un impegno preciso: "operare per incrementare e migliorare il patrimonio immobiliare gestito e, contemporaneamente, migliorare la vivibilità dei nostri condomini".

Impegno che veniva 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;
- 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 nostri inquilini.

Oggi possiamo sicuramente affermare che la nostra azione amministrativa nel corso del 2015 è stata coerente con quanto precede così come lo sarà ciò che abbiamo previsto per il 2016.

Ovviamente poco è possibile fare per migliorare la struttura dei nostri ricavi tipici che dipendono, più che dalle iniziative che possiamo mettere in campo, dall'andamento dei redditi dei nostri inquilini. Andamento che non solo influenza l'ammontare dei canoni di locazione che possiamo ritrarre ma, conseguentemente, anche l'ammontare degli investimenti che i Comuni possono destinare alla manutenzione straordinaria dei fabbricati.

Allora l'azione amministrativa non può che concentrarsi prioritariamente sull'ottimizzazione della struttura dei costi e sull'efficientamento dell'organizzazione interna chiamata a dare risposte sempre più puntuali ai bisogni dell'Utenza senza generare una espansione dei costi di struttura.

A questo proposito segnalò con soddisfazione che l'indagine di customer satisfaction volta alla nostra utenza e che si è rivolta ad un campione di n. 989 inquilini scelti in modo casuale; campione che ha consentito di realizzare n. 370 interviste che si sono sviluppate attraverso un questionario contenente 14 indicatori e precisamente:

- Qualità dell'alloggio;
- Accessibilità dell'alloggio;
- Utilizzabilità ed igiene degli spazi comuni;
- Informazioni per il rispetto dei regolamenti;
- Rendicontazione spese comuni;
- Cortesia ed educazione del personale;
- Trasparenza e chiarezza dei servizi;
- Modalità di accesso telefonico ai servizi;
- Tempestività d'intervento;
- Efficacia degli interventi;
- Insieme delle attività ACER.

Tutto quanto precede ha, alla fine, fatto registrare un sensibile miglioramento, rispetto all'ultima rilevazione eseguita nel 2012, dell'indice CSI (Customer Satisfaction Index) che si ottiene dalla ponderazione di due indicatori fondamentali: "la qualità percepita dall'utente" con "la qualità attesa" e precisamente:

CSI 2012	CSI 2015
67,86	77,04

con una valutazione complessiva di ACER (domanda overall) fornita dalle n. 370 risposte valide così sintetizzabile:

Soddisfatti	353	95,40%
Insoddisfatti	17	4,60%
Domande valide	370	100,00%

L'indagine dettagliata è ovviamente a disposizione

Un risultato sicuramente molto positivo ma che non ci deve semplicemente far inorgogliare ma piuttosto mostrarci quale è la strada per continuare a migliorare ed è questo quello che faremo.

INTERVENTI SUL FRONTE DEI RICAVI

Sul fronte dei ricavi tipici prendiamo atto, anche in sede di previsionale 2016, 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 2016, infatti i canoni di locazione preventivati per il 2016 registrano un calo sia nei confronti del pre-consuntivo 2015 (- 99.485,00) sia nei confronti del consuntivo 2014 (- 168.081,00) e ciò nonostante di un patrimonio gestito al 31.10.2015 che si attesta in n. 10.496 unità immobiliare rispetto a n. 10.091 al 31.12.2014 e precisamente:

	Forecast 2016	Pre consuntivo 2015	Differenza	%	Consuntivo 2014	Differenza
Cannoni alloggi in concessione ed ERP di proprietà	8775.502	8.887.935	(112.433)	(1,27%)	8.956.216	(180.714)
Fabbricati non ERP	843.128	830.180	12.948	1,56%	830.495	(12.633)

Si registra poi un decremento delle **prestazioni tecniche** sia rispetto al preconsuntivo 2015 e più marcatamente, rispetto al consuntivo 2014 e precisamente:

	Forecast 2016	Pre consuntivo 2015	Differenza	%	Consuntivo 2014	Differenza
Prestazioni tecniche	265.000,00	295.627,00	(30.627)	(10,36%)	484.735,00	(219.735)

A tal proposito già lo scorso anno avevamo segnalato: "forti motivi di preoccupazione a causa della mancanza di prospettive lavorative adeguate in termini di nuove progettazioni per un settore che impegna n. 11 dipendenti tra i quali n. 2 dirigenti" e coerentemente con tale affermazione abbiamo provveduto a concludere un accordo con Federmanager per l'uscita di n. 2 dirigenti che saranno accompagnati alla pensione. L'azione che precede risulta poi assolutamente in linea con la nuova impostazione organizzativa che vede la presenza di un solo Dirigente con funzioni di direzione generale e lo spostamento più verso la parte bassa della piramide, dei centri di responsabilità. Contiamo altresì di concordare, con almeno altri due funzionari, un ridimensionamento dell'orario lavorativo che potrebbe sfociare in n. 2 part-time a 18/20 ore settimanali.

Ovviamente quanto precede non ci impedirà di continuare a perseguire ogni opportunità di lavoro tecnico/professionale all'esterno dell'azienda.

INTERVENTI SUL FRONTE DEI COSTI

Confermiamo che, 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" che significa incremento del numero e miglioramento qualitativo degli alloggi ERP ed ERS gestiti. Obiettivo da perseguirsi anche attraverso la dismissione di "beni patrimonio" destinati ad uso diverso da quello abitativo. Devono intendersi qui pienamente riconfermati tutti gli obiettivi già declinati nella relazione al bilancio di previsione relativo all'esercizio in corso e precisamente:

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 volere 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 continua a segnalare, per memoria, che il rinnovo, nel corso del 2014, del CCNL – non condiviso dall'azienda – ha generato un maggior costo del lavoro per circa 80 mila euro annui;

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 cercando 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.

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 e soprattutto per contrastare le vecchie e nuove emergenze del "settore casa";

Ci preme evidenziare che in attuazione delle linee programmatiche e degli impegni come sopra assunti abbiamo avviato, nel corso del 2015, le seguenti iniziative:

a) Fondo affitto;

b) Agenzia per la locazione;

c) Programma d'intervento straordinario di manutenzione su alloggi di risulta;

d) Avvio monitoraggio su alloggi gestiti;

e) Avvio programma di riorganizzazione interna:

e 1) Pre-pensionamento n. 2 Dirigenti ufficio tecnico;

e 2) Riduzione del costo del lavoro;

e 3) Premio di produttività legato ai risultati;

e 4) Ridefinizione processi e centri di responsabilità aziendali;

f) Avvio dello studio di un progetto teso al miglioramento, attraverso la creazione di nuove opportunità di lavoro, dei redditi dei nostri inquilini;

g) Inaugurazione di n. 3 (n. 1 a Fidenza e n. 2 a Parma) nuovi fabbricati da destinarsi alla locazione permanente per un totale di circa n. 50 nuovi alloggi;

h) Avvio dello studio di fattibilità e della necessaria riprogettazione per l'adeguamento alle caratteristiche dell'ERP al fine di rendere possibile il cantieramento nel corso del 2016 di n. 2 nuovi fabbricati in Parma, nelle aree di Vicofertile Nord ed ex-Althea, per ulteriori n. 50 alloggi;

i) Prosecuzione dei contatti, anche con CARIPARMA, per l'acquisizione in gestione (ed in parte in proprietà) degli alloggi costituenti il patrimonio della società Casadesso in liquidazione, totalmente partecipata dal Comune di Parma;

Per quanto concerne l'andamento previsionale dei costi 2016 prevediamo una riduzione complessiva dell' 1,34% (-) 161.285 rispetto al preconsuntivo 2015 e del 7,66% (-) 981.167 rispetto al consuntivo 2014 e precisamente:

	Forecast 2016	Pre consuntivo 2015	Differenza	%	Consuntivo 2014	Differenza	%
Sp. Generali	500.750,00	482.838,00	17.912,00	3,71%	551.935,00	-51.185,00	-9,27%
Sp. Di amministrazione	849.000,00	837.090,00	11.910,00	1,42%	1.094.901,00	-245.901,00	-22,46%
Sp. Di manutenzione	3.085.000,00	3.130.500,00	-45.500,00	-1,45%	3.229.053,00	-144.053,00	-4,46%
Sp. Per gestione servizi	1.325.000,00	1.422.000,00	-97.000,00	-6,82%	1.508.401,00	-183.401,00	-12,16%
Sp. Attività costruttiva	23.000,00	15.500,00	7.500,00	48,39%	18.066,00	4.934,00	27,31%
Sp. Godim.to Beni di terzi	79.000,00	59.000,00	20.000,00	33,90%	28.190,00	50.810,00	180,24%
Sp. Person.le dipendente	2.801.500,00	2.862.500,00	-61.000,00	-2,13%	2.932.820,00	-131.320,00	-4,48%
Sp. Verie/ammort.ti/sval.	777.000,00	766.805,00	10.195,00	1,33%	984.028,00	-207.028,00	-21,04%
Acc.to F.do art. 36	2.392.698,00	2.418.000,00	-25.302,00	-1,05%	2.466.721,00	-74.023,00	-3,00%
Totali	11.832.948,00	11.994.233,00	-161.285,00	-1,34%	12.814.115,00	-981.167,00	-7,66%

INTERVENTI SUL FRONTE DEGLI INVESTIMENTI

1) COMUNE DI FIDENZA – Completamento costruzione edificio Porro Barabaschi

L'edificio per complessivi 28 alloggi e realizzazione di sala polivalente è stato inaugurato in data 17 ottobre 2015.

Ha comportato un investimento complessivo pari ad € 4.088.000,00

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, interamente finanziato con mutuo a carico del Comune di Fidenza.

3) COMUNE DI FIDENZA – Acquisto edificio da Coop. Nuova Speranza in liquidazione

A seguito di numerosi incontri con il liquidatore si è ormai concretizzata l'opportunità di acquisire un edificio, oggi ancora in corso di costruzione, sito in Fidenza (PR) nel comparto Vanazza Venzola composto da n. 12 alloggi da destinare alla locazione permanente. La costruzione era stata originariamente finanziata il bando regionale Ers 2010. L'acquisto al netto del contributo regionale comporterà un impegno finanziario per Acer pari a circa Euro 510.000,00 da finanziarsi con mutuo. Siamo in attesa delle necessarie determinazioni da parte del Liquidatore.

4) COMUNE DI PARMA – Completamento costruzione edificio Erp Vicofertile Sud

L'edificio per la realizzazione di 12 alloggi erp è stato inaugurato in data 12 maggio 2015.

Ha comportato un investimento complessivo pari ad € 2.039.000,00

5) COMUNE DI PARMA – Completamento costruzione edificio Erp area Ex Pezzoli

L'edificio per la realizzazione di 12 alloggi erp è stato inaugurato in data 26 ottobre 2015

Ha comportato un investimento complessivo pari ad € 1.940.000,00

6) 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 2016, non si prevedono impegni finanziari diretti per Acer

7) 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 2016, non si prevedono impegni finanziari diretti per Acer

8) COMUNE DI PARMA – ipotesi di avvio costruzione nuovo edificio Ers area Via Fleming

Essendo sostanzialmente sfumata l'ipotesi di ottenere un 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, sono incorso trattative con le imprese che hanno edificato altri lotti del comparto per addivenire alla cessione dell'area in oggetto.

9) COMUNE DI FONTANELLATO – ipotesi di avvio costruzione nuovo edificio Ers per 9 alloggi

Abbiamo concordato con UNICREDIT la possibilità di ottenere il finanziamento necessario, in aggiunta a quanto messo a disposizione da parte di ACER, per la realizzazione dell'opera ed abbiamo rimodulato il relativo piano economico-finanziario. Siamo in attesa delle conseguenti decisioni da parte del Comune di Fontanellato.

L'impegno finanziario per Acer ammonta a complessivi Euro 1.010.000,00 di cui Euro 310.000,00 a a carico del bilancio ACER ed Euro 700.000,00 con mutuo

10) COMUNE DI FORNOVO DI TARO – avvio intervento realizzazione nuovo edificio Ers finanziato con contributo regionale bando ers 2010

Acer è impegnata all'acquisto di n. 2 edifici costituenti parte di un intervento privato che vede nel Comune di Fornovo di Taro la realizzazione di n. 6 edifici. Trattasi di n. 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 circa Euro 1.100.000,00, da finanziarsi con mutuo.

11) 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

12) 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 e parte con contributo comunale rateizzato.

13) COMUNE DI PARMA – acquisizione concessione patrimonio società ex Casadesso
Nel corso dell'anno 2016 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. Costo comprensivo della proposta, a suo tempo formulata, di acquisizione degli immobili di proprietà di Casadesso siti nel complesso edilizio del Botteghino.

14) COMUNE DI PARMA – ipotesi di acquisto patrimonio cassa Edile residence Aedilia
Acer ha concluso con Cassa Edile 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, con oneri a carico del Comune di Parma, ad un valore di stima in corso di valutazione.

15) COMUNE DI SOLIGNANO – acquisizione concessione patrimonio comunale di Ers parzialmente finanziato da Fondazione Cariparma
Acer ha acquisito la gestione di 9 alloggi di Ers del Comune di Solignano.

16) COMUNE di MONTECHIARUGOLO – Ristrutturazione ex complesso scolastico in località Tripoli
Il Comune ci ha manifestato la propria intenzione di affidare ad Acer la gestione di n. 7 alloggi in corso di costruzione in frazione Monticelli Terme nonché di definire un piano straordinario teso alla realizzazione di n. 4/5 alloggi nel complesso scolastico, oggi dismesso, in località Tripoli. L'operazione dovrebbe prevedere il rientro dell'impegno finanziario di Acer, stimato in circa euro 100.000,00, attraverso i canoni locativi ritraibili conseguenti all'affidamento in gestione ad Acer stessa dei due complessi immobiliari per un periodo di circa 20 anni.

Ringraziando fin da ora per la fiducia accordatami ed auspicando la condivisione delle sopra estese linee programmatiche per l'anno 2016, 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 2016 e della presente relazione di accompagnamento.

Con ossequio

Il Presidente di ACER Parma
Dott. Bruno Mambriani

RELAZIONE TECNICO - AMMINISTRATIVA

Premessa

Il Bilancio Preventivo 2016 è stato predisposto in conformità alle vigenti disposizioni, contenute nel Titolo V della Legge Regionale 8 Agosto 2001 n. 24 e sue successive modificazioni e/o integrazioni, nelle 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		12.079.406
2. Costi della produzione (-)	-	11.832.948
3. Proventi e oneri finanziari (+/-)	+	4.020
4. Rettifiche di valori di attività finanziarie (-)		
5. Proventi e oneri straordinari (+/-)	-	
6. Imposte sul reddito d'esercizio (-)	-	165.000
7. Utile d'esercizio		85.478

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 9.618.630.

Ormai pressoché tutte le gestioni di patrimoni sociali di terzi sono affidati ad Acer tramite concessioni

Molto diversa risulta infatti la contabilizzazione delle poste, a seconda che si tratti di convenzione o di 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	165.000
canoni alloggi proprietà Acer erp	per Euro	72.000
canoni alloggi proprietà Stato	per Euro	5.050
canoni locali uso diverso	per Euro	615.000
canoni alloggi in concessione	per Euro	8.698.452
canoni alloggi beni proprietà di terzi	per Euro	63.128

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 3.992 di proprietà del Comune di Parma e 695 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.

I canoni alloggi beni di proprietà di terzi sono riferiti ai 28 alloggi in Parma di proprietà della cassa Edile recentemente acquisiti in locazione per metterli a disposizione delle locazioni ers del Comune di Parma.

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 573.776,00 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;
- compensi per gestioni attività fondo affitto ed agenzie per la locazione;
- 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 185.000 .

▪ 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 1.120.000 .

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 265.000 e sono così suddivisi:

- Per attività costruttiva Euro 210.000
- Per attività manutentiva Euro 15.000
- Per attività tecnica di servizio Euro 40.000

Le competenze dell'attività costruttiva sono rappresentate in particolare dagli interventi di manutenzione straordinaria finanziati dallo Stato con la Legge 80/2014, dall'attività costruttiva in Fidenza, nonché dalle attività finanziate con gli artt. 36 e dai piani straordinari.

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 317.000. 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 12.079.406.

2. Costi della produzione

Si compongono dei costi per servizi (tra i quali compaiono le spese generali, 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 500.750.

Le spese di amministrazione dei fabbricati, in aumento rispetto alle previsioni dell'anno in corso, sono previste per Euro 849.000, in particolare per effetto della previsione in aumento dei costi assicurativi. Le principali voci infatti riguardano le assicurazioni al patrimonio e le spese condominiali a carico della proprietà.

Le spese di manutenzione sono previste tendenzialmente in linea rispetto al precedente anno, per un totale di Euro 3.085.000, comprendono l'attività ordinaria di pronto intervento, il recupero degli alloggi vuoti e le spese manutentive nei condomini. Le suddette spese sono stimate a preventivo in relazione alle concessioni, in misura pari al 35% del monte canoni di locazione, la riduzione del monte canoni produce una conseguente riduzione del budget manutentivo ordinario di cui l'azienda autonomamente dispone.

Le spese dell'attività costruttiva sono previste in ugual misura rispetto alle previsioni dell'anno precedente, 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, ed altre apparecchiature informatiche, per un costo complessivo pari a Euro 24.000,00.

La voce fitti passivi di immobili riguarda il canone di locazione dell'immobile di proprietà della Cassa Edile destinato all'ers del Comune di Parma.

I costi del personale, compresi gli accantonamenti di varia natura ammontano a complessivi Euro 2.801.500 e sono stimati rispetto all'attuale dotazione organica in servizio al 01/11/2015, con alcuni correttivi in ribasso. Non si prevede per l'esercizio 2016 un particolare 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
- mantenimento 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
- riduzione di costi per effetto di agevolazioni contributive e trattamenti pensionistici anticipati con oneri a carico dell'azienda

Gli ammortamenti e svalutazioni sono previsti per un totale di Euro 67.000,00 così suddivisi:

- Ammortamenti immobilizzazioni immateriali per Euro 19.000,00
- ammortamenti immobili materiali strumentali (per natura o destinazione) per Euro 22.000,00
- ammortamento macchine, mobili, attrezzature per Euro 26.000,00

L'ammortamento macchine, mobili, attrezzature è rilevato in aumento a seguito dell'avvenuto ampliamento e sostituzione delle dotazioni strumentali dell'Azienda. Anche l'ammortamento degli immobili strumentali è previsto in aumento per effetto dell'acquisizione del nuovo ufficio e dei lavori di ripristino della sede. Tutti gli ammortamenti sono contabilizzati 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 2.392.698. Detta voce suddivisa in una quota disponibile pari ad euro 1.791.398 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 601.300 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 690.000 essi comprendono:

- I contributi associativi diversi riguardano le iscrizioni ACER a Federcasa, Cispel ed Ervet, per un totale di Euro 25.000
- Le spese sociali per l'utenza sono rilevate per Euro 10.000.
- Le imposte indirette pari a Euro 655.000 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 180.000,00 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 2015.

3. Proventi e oneri finanziari

La gestione finanziaria dell'Azienda chiude in avanzo per complessivi Euro 4.020.

Gli interessi attivi sui depositi, rilevati in base alla giacenza media di cassa ammontano a complessivi Euro 1.000.

Sono rilevati altresì interessi da assegnatari e interessi diversi per un totale di Euro 7.000 e interessi attivi diversi per Euro 20.

Sono rilevati interessi passivi a carico di Acer su depositi cauzionali di inquilini non erp per un totale di Euro 4.000.

Risultato prima delle imposte

Il risultato prima delle imposte sul reddito è positivo ed è pari a Euro 250.478.

4. Imposte sul reddito:

Le imposte sul reddito riducono il risultato di esercizio dell'Azienda più che proporzionalmente, 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 31/10/2015

Il Patrimonio dell'Azienda rappresentato dai seguenti cespiti immobiliari

Alloggi		108
Non Alloggi	Area	8
	Autorimessa	299
	Locale vario	24
	Magazzino	19
	Negozi	52
	Posto Auto	8
	Terreno	2
	Ufficio	2
		522

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 30.000,00 per acquisto mobili e rinnovo apparecchiature informatiche ed autovetture di servizio.

Patrimonio di terzi in gestione al 31/10/2015

A.S.P. Rodolfo Tanzi	Alloggi	33
	Non Alloggi	22
AUSL	Alloggi	4
Cassa Edile delle Maestranze Edili e Affini della Provincia di Parma	Alloggi	24
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	161
	Non Alloggi	86
COMUNE DI COLORNO	Alloggi	84
	Non Alloggi	40
COMUNE DI FELINO	Alloggi	52
	Non Alloggi	25
COMUNE DI FIDENZA	Alloggi	695
	Non Alloggi	316

COMUNE DI FONTANELLATO	Alloggi Non Alloggi	32 8
COMUNE DI FONTEVIVO	Alloggi	10
COMUNE DI FORNOVO DI TARO	Alloggi Non Alloggi	115 62
COMUNE DI LANGHIRANO	Alloggi Non Alloggi	74 47
COMUNE DI LESIGNANO BAGNI	Alloggi Non Alloggi	13 6
COMUNE DI MEDESANO	Alloggi Non Alloggi	50 21
COMUNE DI MEZZANI	Alloggi Non Alloggi	16 6
COMUNE DI MONCHIO DELLE CORTI	Alloggi	1
COMUNE DI MONTECHIARUGOLO	Alloggi Non Alloggi	44 36
COMUNE DI NEVIANO DEGLI ARDUINI	Alloggi	8
COMUNE DI NOCETO	Alloggi Non Alloggi	51 13
COMUNE DI PARMA	Alloggi Non Alloggi	3.994 1.964
COMUNE DI PELLEGRINO PARMENSE	Alloggi	11
COMUNE DI POLESINE PARMENSE	Alloggi	7
COMUNE DI ROCCABIANCA	Alloggi Non Alloggi	38 13
COMUNE DI SALA BAGANZA	Alloggi Non Alloggi	40 22
COMUNE DI SALSOMAGGIORE TERME	Alloggi Non Alloggi	139 90
COMUNE DI SAN SECONDO PARMENSE	Alloggi Non Alloggi	46 26
COMUNE DI SISSA	Alloggi Non Alloggi	30 25
COMUNE DI SOLIGNANO	Alloggi Non Alloggi	15 4
COMUNE DI SORAGNA	Alloggi Non Alloggi	16 1
COMUNE DI SORBOLO	Alloggi Non Alloggi	59 32
COMUNE DI TORRILE	Alloggi Non Alloggi	42 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 VARSÌ	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
	Non Alloggi	53
PROPRIETARI MISTI	Alloggi	104
	Non Alloggi	85
PROVINCIA DI PARMA	Alloggi	2
	Non Alloggi	2
Totale complessivo		9.975

Dotazione organica al 31/10/2015 n. 54

LIVELLO	NUMERO DIPENDENTI
C3(PT)	1
C2	1
C1	1
B3	1
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 2016	ALLOGGI	CORR.	MARGINE ACER	MANUTENZIONE	ART.36	morosità stimata	ART. 36 DISPONIBILE
BARDI	18.528,00	25	44,00	13.200,00	4.500,00	828,00	2.300,00	-1.472,00
BERCETO	64.752,00	57	44,00	30.096,00	22.663,20	11.992,80	1.200,00	10.792,80
BORGOTARO	135.156,00	115	44,00	60.720,00	47.304,60	27.131,40	7.500,00	19.631,40
BUSSETO	82.728,00	70	44,00	36.960,00	28.954,80	16.813,20	3.800,00	13.013,20

CALESTANO	23.448,00	15	44,00	7.920,00	8.206,80	7.321,20	1.400,00	5.921,20
COLLECCHIO	236.484,00	161	44,00	85.008,00	82.769,40	68.706,60	16.500,00	52.206,60
COLORNO	107.508,00	84	44,00	44.352,00	37.627,80	25.528,20	10.000,00	15.528,20
FELINO	72.540,00	52	44,00	27.456,00	25.389,00	19.695,00	1.900,00	17.795,00
FIDENZA	948.000,00	695	44,00	366.960,00	331.800,00	249.240,00	34.000,00	215.240,00
FONTANELLATO	42.684,00	32	44,00	16.896,00	14.939,40	10.848,60	1.300,00	9.548,60
FORTEVIVO	10.644,00	10	44,00	5.280,00	3.725,40	1.638,60	3.400,00	-1.761,40
FORNOVO TARO	157.344,00	115	44,00	60.720,00	55.070,40	41.553,60	15.800,00	25.753,60
LANGHIRANO	119.592,00	74	44,00	39.072,00	41.857,20	38.662,80	3.500,00	35.162,80
LESIGNANO BAGNI	19.596,00	13	44,00	6.864,00	6.858,60	5.873,40	1.200,00	4.673,40
MEDESANO	67.524,00	50	44,00	26.400,00	23.633,40	17.490,60	1.000,00	16.490,60
MEZZANI	20.952,00	16	44,00	8.448,00	7.333,20	5.170,80	2.300,00	2.870,80
MONTECHIARUGOLO	67.488,00	44	44,00	23.232,00	23.620,80	20.635,20	3.900,00	16.735,20
NOCETO	74.616,00	51	44,00	26.928,00	26.115,60	21.572,40	2.300,00	19.272,40
PARMA	5.786.892,00	3.992	44,00	2.107.776,00	2.025.412,20	1.653.703,80	430.000,00	1.223.703,80
PELLEGRINO	8.484,00	11	44,00	5.808,00	2.500,00	176,00	0,00	176,00
POLESINE	6.888,00	7	44,00	3.696,00	2.410,80	781,20	1.300,00	-518,80
ROCCABIANCA	29.340,00	38	44,00	20.064,00	9.000,00	276,00	6.000,00	-5.724,00
SALA BAGANZA	48.564,00	40	44,00	21.120,00	16.997,40	10.446,60	3.800,00	6.646,60
SALSOMAGGIORE	185.976,00	139	44,00	73.392,00	65.091,60	47.492,40	22.000,00	25.492,40
SAN SECONDO	66.828,00	46	44,00	24.288,00	23.389,80	19.150,20	6.600,00	12.550,20
SISSA	44.952,00	30	44,00	15.840,00	15.733,20	13.378,80	5.400,00	7.978,80
SOLIGNANO	9.000,00	15	44,00	5.808,00	1.650,00	1.542,00	200,00	1.342,00
SORAGNA	16.956,00	16	44,00	8.448,00	5.934,60	2.573,40	2.800,00	-226,60
SORBOLO	78.996,00	59	44,00	31.152,00	27.648,60	20.195,40	4.900,00	15.295,40
TORRILE	50.244,00	42	44,00	22.176,00	17.585,40	10.482,60	1.000,00	9.482,60
TRAVERSETOLO	48.888,00	37	44,00	19.536,00	17.110,80	12.241,20	2.500,00	9.741,20
TRE CASALI	12.852,00	9	44,00	4.752,00	4.498,20	3.601,80	500,00	3.101,80
VARANO MELEGARI	33.360,00	29	44,00	15.312,00	11.676,00	6.372,00	1.000,00	5.372,00
VARSÌ	648,00	2	44,00	576,00	0,00	72,00	0,00	72,00
TOTALE	8.698.452,00	6.191		3.266.256,00	3.039.008,20	2.393.187,80	601.300,00	1.791.887,80

CONTO ECONOMICO			PREVENTIVO 2016	PRECONSUNTIVO 2015	DIFFERENZE 2016/2015	CONSUNTIVO 2014	DIFFERENZE 2016/2014
	DESCRIZIONE DEL CONTO	CONTO	CONTO		CONTO		
A)	VALORE DELLA PRODUZIONE	12.079.406,00	12.158.178,00	-78.772,00	12.410.074,00	-330.668,00	
	01	RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI					
	01.01	RICAVI DELLE VENDITE					
	01.01.01	Di edilizia agevolata e/o convenzionata					
	01.01.02	Di altro tipo					
	01.01.03	Di materiali e scorte					
	01.02	RICAVI DELLE PRESTAZIONI DELLA GESTIONE IMMOBILIARE					
	01.02.01	Canoni di locazione	9.618.630,00	9.718.115,00	-99.485,00	9.786.711,00	-168.081,00
	01.02.01.01	Alloggi di proprietà Acer non erp	165.000,00	166.797,00	-1.797,00	178.516,00	-13.516,00
		Alloggi di proprietà Acer erp	72.000,00	72.193,00	-193,00	92.491,00	-20.491,00
	01.02.01.02	Alloggi di proprietà Stato	5.050,00	5.061,00	-11,00	5.062,00	-12,00
	01.02.01.03	Locali ad uso diverso	615.000,00	622.507,00	-7.507,00	651.979,00	-36.979,00
		Alloggi Cassa Edile	63.128,00	40.876,00	22.252,00		63.128,00
	01.02.01.04	Canoni alloggi in concessione	8.698.452,00	8.810.681,00	-112.229,00	8.858.663,00	-160.211,00
	01.02.02	Corrispettivi e rimborsi di Amministrazione	573.776,00	520.000,00	53.776,00	528.440,00	45.336,00
	01.02.03	Corrispettivi e rimborsi di Manutenzione	185.000,00	186.870,00	-1.870,00	177.072,00	7.928,00
	01.02.04	Corrispettivi e rimborsi per la gestione dei servizi	1.120.000,00	1.122.566,00	-2.566,00	1.137.791,00	-17.791,00
	01.03	RICAVI DELLE PRESTAZIONI TECNICHE					
	01.03.01	Attività costruttiva	210.000,00	250.000,00	-40.000,00	383.678,00	-173.678,00
	01.03.02	Attività manutentiva	15.000,00	10.627,00	4.373,00	13.002,00	1.998,00
	01.03.03	Attività tecnica di servizio (misurazioni e altro)	40.000,00	35.000,00	5.000,00	88.055,00	-48.055,00
	02	VARIAZIONI DELLE RIMANENZE DI PRODOTTI IN CORSO DI LAVORAZIONE, SEMILAVORATI, FINITI					
	03	VARIAZIONI DI LAVORI IN CORSO SU ORDINAZIONE					
	04	INCREMENTI DI IMMOBILIZZAZIONI PER LAVORI INTERNI					
	04.01	CAPITALIZZAZIONE COSTI ATTIVITA' COSTRUTTIVA					
	04.02	CAPITALIZZAZIONE COSTI ATTIVITA' MANUTENTIVA					
	05	ALTRI RICAVI E PROVENTI					
	05.01	CONTRIBUTI IN C/ESERCIZIO					

5.01.01	Contributi dello Stato					
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					
05.01.02.01	Per interventi manutentivi alloggi di proprietà					
05.01.02.02	Per altre attività istituzionali					
05.02	RIMBORSI DELLA GESTIONE SPECIALE					
05.02.01	Rate ammortamento mutui					
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					
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.					
05.03	PROVENTI E RICAVI DIVERSI	317.000,00	315.000,00	2.000,00	295.325,00	21.675,00
05.03.01	Istruttoria pratiche diverse	30.000,00	20.000,00	10.000,00	22.801,00	7.199,00
05.03.05	Altri proventi e ricavi diversi	285.000,00	295.000,00	-10.000,00	269.547,00	15.453,00
05.03.06	Diritti segreteria a favore dell'ente	2.000,00		2.000,00	2.975,00	-975,00
B)	COSTI DELLA PRODUZIONE	11.832.948,00	11.994.233,00	-161.285,00	12.814.115,00	-981.167,00
06	MATERIE PRIME SUSSIDIARIE DI CONSUMO E MERCI					
06.01	MATERIALI E SCORTE					
06.01.01	Costi di acquisto di materiali edili					
07	COSTI PER SERVIZI					
07.01	SPESE GENERALI	500.750,00	482.838,00	17.912,00	551.935,00	-51.185,00
07.01.01	Indennità, compensi e rimborsi Amministratori e Revisori	140.000,00	140.000,00	0,00	142.638,00	-2.638,00
07.01.02	Spese di rappresentanza	750,00	1.020,00	-270,00	2.459,00	-1.709,00
07.01.03	Affitti e spese per servizi e manutenzione uffici	125.000,00	120.000,00	5.000,00	143.380,00	-18.380,00
07.01.04	Postali e telefoniche	86.000,00	82.000,00	4.000,00	91.684,00	-5.684,00
07.01.05	Cancelleria, stampati e pubblicazioni	28.000,00	27.000,00	1.000,00	24.214,00	3.786,00
07.01.06	Gestioni automezzi	21.000,00	15.000,00	6.000,00	23.208,00	-2.208,00
07.01.07	Manutenzione macchine da scrivere e da calcolo	500,00	400,00	100,00	350,00	150,00
07.01.08	Gestione sistema informativo	65.000,00	65.000,00	0,00	58.737,00	6.263,00

07.01.09	Partecipazione a concorsi, seminari e convegni	2.500,00	1.500,00	1.000,00	1.823,00	677,00
07.01.10	Consulenze e prestazioni professionali	25.000,00	24.918,00	82,00	61.818,00	-36.818,00
07.01.11	Spese su depositi bancari e postali	4.000,00	4.000,00	0,00	452,00	3.548,00
07.01.12	Spese di pubblicità	2.000,00	2.000,00	0,00	989,00	1.011,00
	Spese bancarie	1.000,00		1.000,00	183,00	817,00
07.02	SPESE DI AMMINISTRAZIONE	849.000,00	837.090,00	11.910,00	1.094.901,00	-245.901,00
07.02.01	Assicurazione degli stabili	75.000,00	53.290,00	21.710,00	52.150,00	22.850,00
07.02.02	Bollettazione e riscossione canoni	80.000,00	79.800,00	200,00	76.260,00	3.740,00
07.02.03	Stipulazione contratti di affitto					
07.02.04	Procedimenti legali	220.000,00	286.000,00	-66.000,00	266.577,00	-46.577,00
07.02.05	Quote amministrazione per alloggi in condominio	390.000,00	340.000,00	50.000,00	635.527,00	-245.527,00
07.02.06	Rimborsi quote amministrazione stabili autogestiti	75.000,00	74.000,00	1.000,00	55.967,00	19.033,00
07.02.07	Istruttoria pratiche diverse	7.000,00	4.000,00	3.000,00	8.420,00	-1.420,00
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		2.000,00		2.000,00
07.03	SPESE DI MANUTENZIONE	3.085.000,00	3.130.500,00	-45.500,00	3.229.053,00	-144.053,00
07.03.01	Materiali utilizzati per manutenzione stabili	10.000,00	10.500,00	-500,00	10.347,00	-347,00
	Manutenzione stabili Acer non erp	15.000,00				
07.03.02	Manutenzione stabili Acer e Demanio Erp	20.000,00	15.000,00	5.000,00		20.000,00
07.03.03	Manutenzione stabili in concessione	2.650.000,00	2.750.000,00	-100.000,00	2.777.934,00	-127.934,00
07.03.04	Rimborso quote manutenzione stabili autogestiti	90.000,00	75.000,00	15.000,00	115.979,00	-25.979,00
07.03.05	Manutenzione alloggi in condominio Acer	300.000,00	280.000,00	20.000,00	324.793,00	-24.793,00
07.03.06	Spese funzionamento magazzini e laboratori					
07.04	SPESE DI GESTIONE DEI SERVIZI	1.325.000,00	1.422.000,00	-97.000,00	1.508.401,00	-183.401,00
07.04.01	Acqua	50.000,00	52.000,00	-2.000,00	80.992,00	-30.992,00
07.04.02	Illuminazione	225.000,00	240.000,00	-15.000,00	286.677,00	-61.677,00
07.04.03	Asporto immondizie					
07.04.04	Pulizia parti comuni	120.000,00	120.000,00	0,00	156.307,00	-36.307,00
07.04.05	Pulizia spazi a verde	40.000,00	40.000,00	0,00	43.678,00	-3.678,00
07.04.06	Custodia					
07.04.07	Sorveglianza					
07.04.08	Riscaldamento	120.000,00	120.000,00	0,00	168.029,00	-48.029,00
07.04.09	Acqua calda centralizzata	60.000,00	60.000,00	0,00		
07.04.10	Ascensori				96.652,00	-96.652,00
07.04.11	Autoclave					
07.04.12	Servizi a rimborso alloggi in condominio	480.000,00	540.000,00	-60.000,00	443.117,00	36.883,00
07.04.13	Altri servizi	230.000,00	250.000,00	-20.000,00	232.949,00	-2.949,00
07.05	SPESE DELL'ATTIVITA' COSTRUTTIVA	23.000,00	15.500,00	7.500,00	18.066,00	4.934,00
07.05.01	Progettazioni					
07.05.02	Direzione e assistenza lavori					
07.05.03	Commissioni e collaudi	4.000,00		4.000,00		4.000,00
07.05.04	Consulenze tecniche	4.000,00	11.000,00	-7.000,00	5.017,00	-1.017,00

07.05.05	Procedimenti legali	5.000,00		5.000,00		5.000,00
07.05.06	Altre spese tecniche	10.000,00	4.500,00	5.500,00	7.266,00	2.734,00
	Fondo garanzia				5.783,00	-5.783,00
08	GODIMENTO BENI DI TERZI	79.000,00	59.000,00	20.000,00	28.190,00	50.810,00
08.01	Noleggio macchine elettriche ed elettroniche	24.000,00	24.000,00	0,00	28.190,00	-4.190,00
08.02	Fitti passivi di immobili	55.000,00	35.000,00	20.000,00		55.000,00
09	COSTI PER IL PERSONALE	2.801.500,00	2.862.500,00	-61.000,00	2.932.820,00	-131.320,00
a	SALARI E STIPENDI					
09.01	Retribuzioni ed indennità al personale	1.905.000,00	1.960.000,00	-55.000,00	2.013.879,00	-108.879,00
b	ONERI SOCIALI					
09.02	Contributi assicurativi e previdenziali	500.000,00	520.000,00	-20.000,00	539.043,00	-39.043,00
c	TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO					
09.03	Al Fondo T.F.R.	182.000,00	186.000,00	-4.000,00	187.189,00	-5.189,00
d	TRATTAMENTO DI QUIESCENZA E SIMILI					
09.04	Pensioni a carico dell'Ente	1.500,00	1.500,00	0,00	1.646,00	-146,00
e	ALTRI COSTI					
09.05	Altri costi del personale	131.000,00	118.000,00	13.000,00	126.871,00	4.129,00
09.05.01	Lavoro straordinario	32.000,00	36.000,00	-4.000,00	31.789,00	211,00
09.05.02	Diarie e trasferte	24.000,00	24.000,00	0,00	22.946,00	1.054,00
09.05.03	Altri oneri (mensa, vestiario)	70.000,00	58.000,00	12.000,00	57.663,00	12.337,00
09.05.04	Fondo incentivazione				10.000,00	-10.000,00
09.05.05	Fondo formazione personale	5.000,00		5.000,00	4.473,00	527,00
09.06	Accantonamenti	82.000,00	77.000,00	5.000,00	64.192,00	17.808,00
09.06.01	Al Fondo Ferie residue					
09.06.02	Al Fondo di incentivazione	45.000,00	40.000,00	5.000,00	44.192,00	808,00
09.06.03	Al Fondo incentivi L. 109	22.000,00	25.000,00	-3.000,00	20.000,00	2.000,00
09.06.04	Al Fondo retribuzione risultato	15.000,00	12.000,00	3.000,00		15.000,00
	fondo arr.ti contratto					
10	AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI					
a	AMMORTAMENTO DELLE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	19.000,00	19.000,00	0,00	19.136,00	-136,00
10.01	Costi pluriennali					
b	AMMORTAMENTO DELLE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI					

10.02	Quote di ammortamento di alloggi locali e servizi residenziali	22.000,00	15.000,00	7.000,00	10.865,00	11.135,00
10.02.01	Ammortamento locali					
10.02.02	Ammortamento locali in uso diretto					
10.02.03	Ammortamento servizi residenziali					
10.03	Quote di ammortamento finanziario di alloggi locali e servizi residenziali					
10.03.01	Ammortamento locali					
10.03.02	Ammortamento locali in uso diretto					
10.03.03	Ammortamento servizi residenziali					
10.04	Quote di ammortamento macchine, mobili attrezzature e automezzi	26.000,00	22.000,00	4.000,00	17.539,00	8.461,00
10.04.01	Macchine					
10.04.02	Mobili					
10.04.03	Macchine ordinarie per ufficio					
10.04.04	Macchine elettriche ed elettroniche					
10.04.05	Attrezzature varie					
10.04.06	Autovetture					
10.04.07	Autofurgoni e motofurgoni					
d	SVALUTAZIONE DEI CREDITI COMPRESI NELL'ATTIVO CIRCOLANTE					
10.05	Accantonamento al fondo rischi su crediti verso assegnatari e altri	20.000,00	30.000,00	-10.000,00	260.000,00	-240.000,00
11	VARIAZIONI DELLE RIMANENZE DI MATERIE PRIME SUSSIDIARIE DI CONSUMO E MERCI					
12	ACCANTONAMENTO PER RISCHI					
12.01	AL FONDO PLUSVALENZE					
13	ALTRI ACCANTONAMENTI (Al fondo sociale per utenza)					
13.01	AL FONDO POLITICHE ABITATIVE ART:36 Disponibile	1.791.398,00	1.810.000,00	-18.602,00	2.466.721,00	-675.323,00
	AL FONDO POLITICHE ABITATIVE ART:36 Non disponibile	601.300,00	608.000,00	-6.700,00		601.300,00
13.02	AL FONDO IMPOSTE SUL REDDITO					
14	ONERI DIVERSI DI GESTIONE					
14.01	SOMME RICAVATE DALL'ALIENAZIONE DI ALLOGGI					
14.02						
14.03	SPESE SOCIALI PER L'UTENZA	10.000,00	12.300,00	-2.300,00	9.236,00	764,00
14.04	CONTRIBUTI ASSOCIATIVI DIVERSI	25.000,00	24.505,00	495,00	24.505,00	495,00

14.05	SPESE E PERDITE DIVERSE						
14.06	IMPOSTE INDIRETTE, TASSE E CONTRIBUTI	655.000,00	644.000,00	11.000,00	642.747,00	12.253,00	
14.06.01	Imposte di bollo	100.000,00	108.000,00	-8.000,00	110.813,00	-10.813,00	
14.06.02	Imposta di registro	350.000,00	320.000,00	30.000,00	318.117,00	31.883,00	
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	25.000,00	0,00	18.051,00	6.949,00	
14.06.07	Iva indetraibile pro-rata				12.596,00	-12.596,00	
14.06.08	Imposta Municipale unica/Tasi	180.000,00	191.000,00	-11.000,00	183.170,00	-3.170,00	
14.07	IMPOSTE E TASSE ESERCIZI PRECEDENTI						
14.07.01	Altre imposte e tasse						
	TOTALE B)						
	DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A - B)	246.458,00	163.945,00	82.513,00	-404.041,00	650.499,00	
C)	PROVENTI E ONERI FINANZIARI						
15	PROVENTI DA PARTECIPAZIONI						
15.01	PROVENTI DELLE PARTECIPAZIONI						
15.01.01	Partecipazioni in Società						
16	ALTRI PROVENTI FINANZIARI						
c	DA TITOLI ISCRITTI NELL'ATTIVO CIRCOLANTE CHE NON COSTITUISCONO PARTECIPAZIONI						
16.01	Interessi su titoli a reddito fisso						
16.01.01	Titoli emessi o garantiti dallo Stato						
16.01.02	Obbligazioni e cartelle fondiarie						
16.01.03	Altri titoli a reddito fisso						
d	PROVENTI DIVERSI DAI PRECEDENTI						
16.02	Interessi su depositi	1.000,00	850,00	150,00	4.196,00	-3.196,00	
16.02.01	Presso Banche						
16.02.02	Presso Amministrazione Postale						
16.02.03	Presso Tesoreria Provinciale						
16.03	Interessi da assegnatari	7.000,00	7.800,00	-800,00	15.380,00	-8.380,00	

16.03.01	Per dilazione debiti						
16.03.02	Per indennità di mora su canoni scaduti						
16.03.03	Per rivalutazione monetaria						
16.04	Interessi da cessionari				842,00	-842,00	
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						
16.05	Interessi attivi diversi	20,00	20,00	0,00	22,00	-2,00	
16.05.01	Su mutui da erogare						
16.05.02	Su crediti diversi						
17	ONERI FINANZIARI						
17.01	Interessi e altri oneri verso Imprese controllate						
17.02	Interessi e altri oneri verso Imprese collegate						
17.03	Interessi e altri oneri verso altri						
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				156,00	-156,00	
17.03.02.01	Alloggi, locali e serv. resid. costr. con contr. dello Stato						
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 alloggi in concessione						
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	4.000,00	4.600,00			0,00	
17.03.03.04	Interessi ed oneri diversi						
	TOTALE C)	4.020,00	4.070,00	-50,00	20.284,00	-16.264,00	

D)		RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE					
	18	RIVALUTAZIONI					
	19	SVALUTAZIONI					
E)		PROVENTI E ONERI STRAORDINARI					
	20	PROVENTI STRAORDINARI	30.000,00	162.000,00	-132.000,00	677.953,00	-647.953,00
	20.01	Vendita di beni patrimoniali immobiliari		62.000,00	-62.000,00	22.071,00	-22.071,00
	20.02	Vendita di altri beni				1.400,00	-1.400,00
	20.03	Sopravvenienze attive	30.000,00	100.000,00	-70.000,00	654.482,00	-624.482,00
	21	ONERI STRAORDINARI	30.000,00	80.000,00	-50.000,00	104.237,00	-74.237,00
	21.01	Minusvalenze patrimoniali da alienazione immobili					
	21.02	Minusvalenze patrimoniali da alienazione altri beni					
	21.03	Spese, perdite diverse e sopravvenienze passive	30.000,00	80.000,00	-50.000,00	104.237,00	-74.237,00
	21.03.01	Spese e perdite diverse					
	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	Sopravvenienze passive					
		TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE (20 - 21)	0,00	82.000,00	-82.000,00	573.716,00	-573.716,00

			250.478,00	250.015,00	463,00	189.959,00	60.519,00
		RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A - B +/- C +/- D +/- E)					
	22	IMPOSTE SUL REDDITO DI ESERCIZIO					
	22.01	IRES	83.500,00	75.000,00		67.000,00	
	22.02	IRAP	50.000,00	95.000,00		90.000,00	
	22.03	IMPOSTE SUL REDDITO ESERCIZI PRECEDENTI					
	26	UTILE O PERDITA DI ESERCIZIO A- B+C+D+E-IMPOSTE REDDITO					
	26.01	UTILE D'ESERCIZIO	116.978,00	80.015,00	36.963,00	32.959,00	84.019,00
	26.02	PERDITA D'ESERCIZIO					

ESAME DELLA PROPOSTA DI BILANCIO PREVISIONALE 2016 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 17 novembre 2015, 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 l'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 2016:

- 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;

- e si compone delle seguenti previsioni di bilancio per l'esercizio 2016:

A) Valore della Produzione	€ 12.079.406,00
B) Costo della Produzione	€ 11.832.948,00
Differenza tra valore e costo della Produzione	€ 246.458,00

C) Proventi ed oneri finanziari	€	4.020,00
E) Proventi ed oneri straordinari	€	0,00
Risultato prima delle imposte	€	250.478,00
Imposte sul reddito	€	133.500,00
Risultato dell'esercizio	€	116.978,00

COMMENTI

Alla luce delle verifiche effettuate, il Collegio dei revisori a seguito dell'esame del bilancio di Previsione 2016, ritiene di evidenziare alla Conferenza degli Enti.

- che il bilancio di previsione 2016 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 2016 nonché dal piano triennale degli investimenti per gli anni 2016-2018 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 2016.

A conclusione dell'esame del Bilancio di Previsione 2016 il Collegio non ha rilievi particolari da comunicare alla Conferenza degli Enti ma suggerisce all'organo amministrativo di incrementare l'accantonamento al fondo rischi su "crediti verso assegnatari ed altri" di ulteriori 10.000,00 euro parificandolo all'accantonamento previsto per l'anno precedente. Si ricorda inoltre di procedere allo stanziamento di una somma ad esclusivo utilizzo dell'organo interno di vigilanza per le proprie necessità. Suggerisce inoltre di valutare la possibilità di procedere all'accantonamento del risultato positivo emergente in apposito fondo a copertura del rischio morosità e soprattutto di monitorare con estrema attenzione la situazione finanziaria, che a seguito di numerosi investimenti ed anticipazioni sui vari piani straordinari, presenta aspetti di criticità dovuti al disallineamento temporale tra entrate ed uscite.

Parma, 20 novembre 2015

Il Collegio dei Revisori.

Roberto Arduini (presidente)

Pierluigi Boldrocchi (componente)

Elisa Venturini (componente)