



Azienda Casa Emilia-Romagna
Parma

BILANCIO

PREVENTIVO

2017



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

ITALO TOMASELLI

IL DIRETTORE

BILANCIO PREVENTIVO 2017

INDICE

RELAZIONE DEL PRESIDENTE

RELAZIONE TECNICO-AMMINISTRATIVA

CONTO ECONOMICO

RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI

IL RAFFORZAMENTO DELLA MISSION AZIENDALE

In questi primi tre anni dal suo insediamento il Consiglio di amministrazione, in coerenza con gli impegni assunti all'inizio del proprio mandato, ha orientato il proprio operato 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 a suo tempo 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”.

L'impegno che precede veniva così declinato:

- rafforzamento del ruolo di ACER quale “volano finanziario” al fine di consentire ai Comuni di implementare, dove necessario, e comunque eseguire interventi di manutenzione straordinaria sul patrimonio esistente da destinarsi alla locazione abitativa;
- implementazione delle “autogestioni condominiali” quale fattore di rafforzamento dell'autodeterminazione e del “vivere civile” della comunità condominiale;
- 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;
- 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 continuare ad affermare che la nostra azione amministrativa, anche nel corso del 2016, è stata coerente con quanto precede, così come lo sarà ciò che abbiamo previsto per il 2017.

Come ben sapete, poco è possibile fare per migliorare la struttura dei nostri ricavi tipici che dipendono, almeno sino a tutto il 31.12.2016, più che dalle iniziative che possiamo mettere in campo, dall'andamento dei redditi dei nostri inquilini. La Giunta Regionale aveva predisposto una radicale modifica delle modalità di calcolo dei canoni locativi che a far tempo dall'1.1.2017 dovevano essere meno dipendenti dal reddito degli inquilini e maggiormente influenzati dal canone oggettivamente attribuibile all'alloggio. Tale cambiamento era poi accompagnato da una rivisitazione verso il basso del reddito di permanenza. Al fine di meglio valutare l'impatto di tali cambiamenti, anche in relazione alle nuove modalità di calcolo dell'ISEE (che sostituisce definitivamente l'ISE), ha ritenuto di posticipare all'1.7.2017 l'entrata in vigore della nuova normativa di calcolo del canone locativa, riservandosi di apportarvi, se del caso, i necessari correttivi.

Fermo restando quanto precede, 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.

Quindi il problema da risolvere era: efficientare e diminuire i costi di struttura aumentando, se possibile, la soddisfazione per il servizio prestato dall'azienda sia verso gli inquilini che nei confronti dei Comuni proprietari.

Questa era la sfida che avevamo lanciato ed allora:

INTERVENTI SUL FRONTE DELLA CUSTOMER

Si aveva già avuta l'opportunità di segnalare la soddisfazione per i risultati dell'indagine di customer satisfaction rivolta alla nostra utenza, con 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.

Nel 2017 amplieremo la rilevazione al fine di misurare il grado di soddisfazione anche dei nostri Comuni proprietari degli immobili.

INTERVENTI SUL FRONTE DEI RICAVI

Pur nell'incertezza del dato normativo in ordine all'entrata in vigore del nuovo sistema di calcolo del canone di locazione di erp di cui alla delibera di GR 894/2016 abbiamo ritenuto, anche in considerazione del fatto che il Comune di Parma ha già il proprio nuovo regolamento di determinazione dei canoni di locazione, di preventivare un effetto positivo sui ricavi da canoni locativi. Così operando i canoni di locazione preventivati per il 2017 registrano un aumento rispetto al pre-consuntivo 2016 (+ 223.000,00) e una sostanziale stabilità rispetto al consuntivo 2015 (-

38.663,00) e ciò nonostante un patrimonio gestito al 31.10.2016 che si attesta in n. 10.572 unità immobiliari rispetto a n. 10.496 al 31.10.2015 e precisamente:

	Forecast 2017	Pre consuntivo 2016	Differenza	%	Consuntivo 2015	Differenza
Cannoni alloggi in concessione ed ERP di proprietà	8.820.000	8.597.000	223.000	2,59%	8.858.663	(38.663)
Fabbricati non ERP	970.000	992.221	(22.221)	(2,24%)	928.048	41.952

Si registra poi un ulteriore decremento delle prestazioni tecniche sia rispetto al preconsuntivo 2016 sia, più marcatamente, rispetto al consuntivo 2015 e precisamente:

	Forecast 2017	Pre consuntivo 2016	Differenza	%	Consuntivo 2015	Differenza
Prestazioni tecniche	150.000,00	240.000	(90.000)	(37,50%)	383.678	(233.678)

INTERVENTI SUL FRONTE DEI COSTI

Dopo che in passato 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”, nel corso dell’esercizio 2016, a seguito dell’accordo sindacale con Federmanager e i sindacati firmatari del CCNI Federcasa, si è concordata l’uscita anticipata dal lavoro per i due dirigenti e due dipendenti di cat. A di profilo tecnico.

Si è dunque così concluso il percorso di analisi che ha portato, dopo il ridimensionamento del personale come sopraccitato, da una parte, alla ridefinizione della struttura organizzativa dell’azienda con uno spostamento “verso il basso” dei centri di responsabilità sotto il governo di un unico dirigente con funzioni di direzione generale e, dall’altra parte, al rafforzamento di quei settori aziendali che abbiamo ritenuto maggiormente strategici e bisognosi di nuove risorse umane dotate di particolare professionalità.

La nuova struttura risponderà ad una logica organizzativa fondata sulla definizione dei processi e degli obiettivi da raggiungere sia nel breve che nel lungo periodo e costituirà le fondamenta su cui poggeranno le azioni amministrative degli anni a venire.

Ovviamente quanto precede non ci impedirà di continuare a perseguire ogni opportunità di lavoro tecnico/professionale all’esterno dell’azienda, ma altresì di meglio utilizzare le risorse presenti in azienda.

Si riporta la sotto elencata tabella dimostrativa dei risparmi che andremo a conseguire in materia di costi del personale, nonostante gli interventi di rafforzamento per effetto anche di nuove assunzioni :

DIMINUZIONI	Interventi straordinari	Interventi ordinari				
	-476.467,00		Costi ispezione econtributi			
		-89.479,00	Dirigente	6.883,00		
		-97.929,00	Dirigente	7.533,00		
		-35.659,00	Cat A tecnico	2.743,00		

			-35.659,00	Cat A tecnico	2.743,00		
			-36.634,00	Cat A amministr.	2.818,00		
		-476.467,00	-295.360,00	-771.827,00	Totale riduzioni		
AUMENTI			44.000,00	Q2 Resp. finanziario			
			12.963,00	Aumenti livello riorganizzazione			
			22.834,00	Cat B tecnico		B3	
			12.000,00	Direttore			
			8.000,00	Altro/varie			
			12.500,00	Contributi correlati			
		0	112.297,00	112.297,00			
Diminuzione costo del personale su anno precedente				-183.063,00	TOTALE		
Diminuzione costo del personale su anno 2012				-335.159,00			

Confermiamo che, sul fronte dei costi, la nostra attività non potrà che continuare ad 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) Continuare nell'azione di razionalizzazione e di efficientamento della nostra organizzazione puntando sulla capacità della nuova struttura organizzativa di proporre continui interventi migliorativi.
 - 2) Particolare attenzione è da continuare a 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 e in parte concluso le seguenti iniziative:

- a) Fondo affitto;
- b) Agenzia per la locazione;

- c) Programma d'intervento straordinario di manutenzione su alloggi di risulta;
- d) Monitoraggio su alloggi gestiti del quale è terminata la fase di sperimentazione;
- e) Progetto agenzia del lavoro teso al miglioramento dei redditi dei nostri inquilini, attraverso la creazione di nuove opportunità di lavoro;
- f) 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;
- g) Avvio delle trattative per l'acquisizione in gestione di ulteriore patrimonio da parte di Asp Ad Personam e di altri alloggi ers di proprietà del Comune di Parma.

Per quanto concerne l'andamento previsionale dei costi 2017 prevediamo una riduzione complessiva dell'1 % circa (-) 116.455 rispetto al preconsuntivo 2015 e del 7,29% (-) 942.852 rispetto al consuntivo 2015 e precisamente:

	Forecast 2017	Pre consuntivo 2016	Differenza	%	Consuntivo 2015	Differenza	%
Sp. Generali	504.000,00	475.450,00	28.550,00	6,00%	551.935,00	-47.935,00	-8,68%
Sp. Di amministrazione	843.000,00	804.000,00	39.000,00	4,85%	1.094.901,00	-251.901,00	-23,01%
Sp. Di manutenzione	3.285.000,00	3.182.000,00	103.000,00	3,23%	3.229.053,00	-55.947,00	-1,73%
Sp. Per gestione servizi	1.200.000,00	1.211.000,00	- 11.000,00	-0,90%	1.508.401,00	-308.401,00	-20,45%
Sp. Attività costruttiva	24.000,00	26.000,00	- 2.000,00	-7,69%	18.066,00	5.934,00	32,85%
Sp. Godim.to Beni di terzi	79.000,00	77.000,00	2.000,00	2,60%	28.190,00	50.810,00	180,24%
Sp. Person.le dipendente	2.653.500,00	3.323.000,00	- 669.500,00	-20,14%	2.932.820,00	-279.320,00	-9,52%
Sp. Verie/ammort.ti/sval.	927.000,00	575.505,00	351.495,00	61,08%	1.088.265,00	-161.265,00	-14,81%
Acc.to F.do art. 36	2.460.000,00	2.418.000,00	42.000,00	1,74%	2.466.721,00	-6.721,00	-0,27%
Totali	11.975.500,00	12.091.955,00	-116.455,00	-0,96%	12.918.352,00	-942.852,00	-7,29%

INTERVENTI SUL FRONTE DEGLI INVESTIMENTI

- 1) **COMUNE DI FIDENZA** – Completamento recupero edificio San Giovanni.
Risulta sostanzialmente completato 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.
- 2) **COMUNE DI FIDENZA** – Acquisto edificio da Coop. Nuova Speranza in liquidazione.
A seguito di numerosi incontri con il liquidatore è in corso di concretizzazione 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.
- 3) **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 2017, non si prevedono impegni finanziari diretti per Acer.
- 4) **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 2017, non si prevedono impegni finanziari diretti per Acer

5) 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, dopo aver dato adeguata pubblicità alla nostra volontà di cedere l'area, abbiamo stipulato compromessi di vendita con l'unica società che si è proposta per l'acquisto.

6) COMUNE DI FORNOVO DI TARO – Programma straordinario manutenzione su patrimonio comunale.

Acer ha proposto un piano straordinario di manutenzione straordinaria su patrimonio di proprietà comunale per complessivi Euro 550.000,00 da finanziarsi parte con risorse Acer e parte con contributo comunale rateizzato in due anni.

7) 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.

8) 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.

9) COMUNE DI NOCETO – Programma straordinario manutenzione su patrimonio comunale.

Acer ha proposto un piano straordinario di manutenzione straordinaria su patrimonio di proprietà comunale per complessivi Euro 178.000,00 da finanziarsi parte con risorse Acer e parte con contributo comunale rateizzato in due anni.

10) COMUNE DI PARMA – Acquisizione concessione patrimonio società ex Casadesso.

Il prossimo 1 dicembre è prevista la conclusione dell'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 2.280.905,00. Al predetto costo si assommano i corrispettivi per l'acquisto di n.4 alloggi e n. 6 autorimesse di proprietà di Casadesso siti nel complesso edilizio del Botteghino per un valore di Euro 407.000.

11) 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.

12) 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.

13) 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 accordataci ed auspicando la condivisione delle sopra estese linee programmatiche per l'anno 2017, 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 2017 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		12.140.000
2. Costi della produzione (-)	-	11.975.500
3. Proventi e oneri finanziari (-)	+	1.480
4. Rettifiche di valori di attività finanziarie (-)		
5. Imposte sul reddito d'esercizio (-)	-	101.665
6. Utile d'esercizio		61.355

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 9.790.000.

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	170.000
canoni alloggi proprietà Acer erp	per Euro	85.000
canoni alloggi proprietà Stato	per Euro	5.000
canoni locali uso diverso	per Euro	650.000
canoni alloggi proprietà terzi (Cassa Edile)	per Euro	60.000
canoni alloggi in concessione	per Euro	8.820.000

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 3.996 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 500.000,00 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 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 205.000 e sono così suddivisi:

- Per attività costruttiva Euro 150.000
- 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 310.000. 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 12.140.000.

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 504.000.

Le spese di amministrazione dei fabbricati sono previste per Euro 843.000. Le principali voci infatti riguardano le assicurazioni al patrimonio e le spese condominiali e per autogestioni a carico della proprietà. La voce comprende altresì la spesa per bollettazione e riscossione canoni.

Le spese di manutenzione sono previste in lieve aumento rispetto al precedente anno, per un totale di Euro 3.285.000, 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 24.000,00 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 2.653.500, in forte diminuzione rispetto al pre consuntivo 2016. Essi sono stimati rispetto all'attuale dotazione organica in servizio al 01/11/2016 e alle ipotesi del suo ampliamento per gli effetti della riorganizzazione. Tra i costi sono infatti previste la nuova assunzione del Responsabile amministrativo e di un collaboratore tecnico per l'ampliamento dell'attività di controllo sui fabbricati. Non si prevede per l'esercizio 2017 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 Euro 22.000,00
(per natura o destinazione)
- 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.

E' stato previsto un accantonamento generico per attività di sviluppo aziendale di Euro 140.000.

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 2.460.000. Detta voce suddivisa in una quota disponibile pari ad euro 1.640.000 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 820.000 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 680.000 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 615.000 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 2016.

3. Proventi e oneri finanziari

La gestione finanziaria dell'Azienda chiude in disavanzo per complessivi Euro 1.480.

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 1.500 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 163.020.

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 31/10/2016

Il Patrimonio dell'Azienda rappresentato dai seguenti cespiti immobiliari:

Alloggi		107
Non Alloggi	Area	8
	Autorimessa	300
	Locale vario	23
	Magazzino	18
	Negozi	52
	Posto Auto	8
	Terreno	2
Ufficio	3	
		521

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 31/10/2016

A.S.P. Rodolfo Tanzi	Alloggi	33
	Non Alloggi	22
AUSL	Alloggi	4
CasAdesso S.r.l.	Alloggi	18
Cassa Edile delle Maestranze Edili 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	32
	Non Alloggi	8
COMUNE DI FONTEVIVO	Alloggi	10
COMUNE DI FORNOVO DI TARO	Alloggi	115
	Non Alloggi	62
COMUNE DI LANGHIRANO	Alloggi	73
	Non Alloggi	47
COMUNE DI LESIGNANO BAGNI	Alloggi	13
	Non Alloggi	6
COMUNE DI MEDESANO	Alloggi	50
	Non Alloggi	19

COMUNE DI MEZZANI	Alloggi	16
	Non Alloggi	6
COMUNE DI MONCHIO DELLE CORTI	Alloggi	1
COMUNE DI MONTECHIARUGOLO	Alloggi	44
	Non Alloggi	36
COMUNE DI NEVIANO DEGLI ARDUINI	Alloggi	8
COMUNE DI NOCETO	Alloggi	51
	Non Alloggi	13
COMUNE DI PARMA	Alloggi	3.996
	Non Alloggi	1.966
COMUNE DI PELLEGRINO PARMENSE	Alloggi	11
COMUNE DI POLESINE ZIBELLO	Alloggi	26
	Non Alloggi	9
COMUNE DI ROCCABIANCA	Alloggi	38
	Non Alloggi	13
COMUNE DI SALA BAGANZA	Alloggi	52
	Non Alloggi	21
COMUNE DI SALSOMAGGIORE TERME	Alloggi	139
	Non Alloggi	90
COMUNE DI SAN SECONDO PARMENSE	Alloggi	46
	Non Alloggi	26
COMUNE DI SISSA TRECASALI	Alloggi	39
	Non Alloggi	26
COMUNE DI SOLIGNANO	Alloggi	15
	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	15
COMUNE DI TRAVERSETOLO	Alloggi	37
	Non Alloggi	23
COMUNE DI VARANO DE' MELEGARI	Alloggi	29
	Non Alloggi	11
COMUNE DI VARSÌ	Alloggi	2
DEMANIO DELLO STATO	Alloggi	3
	Non Alloggi	4
I.A.C.P. PARMA	Non Alloggi	1
PARMABITARE Soc.Cons.R.L.	Alloggi	179
	Non Alloggi	183
PIO ISTITUTO MANARA	Alloggi	4
PROPRIETA' CONDOMINIALE	Non Alloggi	17
PROPRIETARI MISTI	Non Alloggi	36
PROPRIETARI PRIVATI	Alloggi	143
	Non Alloggi	87
PROVINCIA DI PARMA	Alloggi	2
	Non Alloggi	2
Totale complessivo		10.051

Dotazione organica al 31/10/2016 n. 52

LIVELLO	NUMERO DIPENDENTI
C3(PT)	1
C2	1
C1	1
B3	1
B2	8
B1	17
A3	3
A2	1
A1	11
Q2	3
Q1	4
DIRIGENTI	1

Preventivi delle gestioni dei Comuni in concessione:

COMUNI	CANONI 2017	ALL ERP	ALL ERS	CORR. ERP	CORR. ERS	MARGINE ACER	MANUTENZIONE	ART.36
BARDI	18.644,04	25		44		13.200,00	3.840,00	1.604,04
BERCETO	62.153,28	57		44		30.096,00	21.753,65	10.303,63
BORGOTARO	130.530,60	115		44		60.720,00	45.685,71	24.124,89
BUSSETO	77.051,40	70		44		36.960,00	26.967,99	13.123,41
CALESTANO	25.315,20	15		44		7.920,00	8.860,32	8.534,88
COLLECCHIO	223.505,64	161		44		85.008,00	78.226,97	60.270,67
COLORNO	107.637,24	84		44		44.352,00	37.673,03	25.612,21
FELINO	73.098,96	52		44		27.456,00	25.584,64	20.058,32
FIDENZA	924.172,20	695		44		366.960,00	323.460,27	233.751,93
FONTANELLATO	39.963,96	32		44		16.896,00	13.987,39	9.080,57
FORTEVIVO	10.099,80	10		44		5.280,00	2.015,00	2.804,80
FORNOVO TARO	145.750,08	115		44		60.720,00	51.012,53	34.017,55
LANGHIRANO	118.631,40	73		44		38.544,00	41.520,99	38.566,41
LESIGNANO BAGNI	17.831,28	13		44		6.864,00	6.240,95	4.726,33
MEDESANO	70.540,68	50		44		26.400,00	24.689,24	19.451,44
MEZZANI	18.515,40	16		44		8.448,00	6.480,39	3.587,01
MONTECHIARUGOLO	63.518,28	44		44		23.232,00	22.231,40	18.054,88
NEVIANO ARDUINI	7.916,00	8		44		4.224,00	2.770,60	921,4
NOCETO	66.658,08	51		44		26.928,00	23.330,33	16.399,75
PARMA	5.944.450,05	3.952	44	44	28	2.101.440,00	2.080.557,52	1.762.452,53
PELLEGRINO	9.612,36	11		44		5.808,00	2.800,00	1.004,36
POLESINE ZIBELLO	28.507,20	26		44		13.728,00	9.977,52	4.801,68
ROCCABIANCA	29.048,64	38		44		20.064,00	3.980,00	5.004,64
SALA BAGANZA	44.763,96	52		44		27.456,00	15.667,39	1.640,57
SALSOMAGGIORE	199.642,92	139		44		73.392,00	69.875,02	56.375,90
SAN SECONDO	68.358,60	46		44		24.288,00	23.925,51	20.145,09
SISSA TRECASALI	50.158,20	39		44		20.592,00	17.555,37	12.010,83
SOLIGNANO	1.729,80	4	11	44	28	5.808,00	605,43	-4.683,63
SORAGNA	16.684,68	16		44		8.448,00	5.839,64	2.397,04
SORBOLO	83.532,60	59		44		31.152,00	29.236,41	23.144,19
TORRILE	52.115,88	42		44		22.176,00	18.240,56	11.699,32
TRAVERSETOLO	48.624,36	37		44		19.536,00	17.018,53	12.069,83
VARANO MELEGARI	36.250,32	29		44		15.312,00	12.687,61	8.250,71
VARSÌ	651,48	2		44		576	75	0,48
TOTALE	8.815.664,57	6.178				3.279.984,00	3.074.372,89	2.461.307,66

CONTO ECONOMICO		PREVENTIVO 2017	PRECONSUNTIVO 2016	DIFFERENZE 2017/2016	CONSUNTIVO 2015	DIFFERENZE 2017/2015
DESCRIZIONE DEL CONTO		CONTO	CONTO		CONTO	
A)	VALORE DELLA PRODUZIONE	12.140.000,00	12.223.221,00	-83.221,00	13.088.027,00	-948.027,00
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	9.790.000,00	9.589.221,00	200.779,00	9.786.711,00	3.289,00
01.02.01.01	Alloggi di proprietà Acer non erp	170.000,00	175.490,00	-5.490,00	178.516,00	-8.516,00
	Alloggi di proprietà Acer erp	85.000,00	89.340,00	-4.340,00	92.491,00	-7.491,00
01.02.01.02	Alloggi di proprietà Stato	5.000,00	5.001,00	-1,00	5.062,00	-62,00
01.02.01.03	Locali ad uso diverso	650.000,00	659.500,00	-9.500,00	651.979,00	-1.979,00
	Alloggi Cassa Edile	60.000,00	62.890,00	-2.890,00		60.000,00
01.02.01.04	Canoni alloggi in concessione	8.820.000,00	8.597.000,00	223.000,00	8.858.663,00	-38.663,00
01.02.02	Corrispettivi e rimborsi di Amministrazione	500.000,00	500.000,00	0,00	528.440,00	-28.440,00
01.02.03	Corrispettivi e rimborsi di Manutenzione	185.000,00	190.000,00	-5.000,00	177.072,00	7.928,00
01.02.04	Corrispettivi e rimborsi per la gestione dei servizi	1.120.000,00	1.150.000,00	-30.000,00	1.137.791,00	-17.791,00
01.03	RICAVI DELLE PRESTAZIONI TECNICHE					
01.03.01	Attività costruttiva	150.000,00	240.000,00	-90.000,00	383.678,00	-233.678,00
01.03.02	Attività manutentiva	15.000,00	10.000,00	5.000,00	13.002,00	1.998,00
01.03.03	Attività tecnica di servizio (misurazioni e altro)	40.000,00	39.000,00	1.000,00	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					
05.01.01	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					
05.01.02	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	310.000,00	315.000,00	-5.000,00	295.325,00	14.675,00
05.03.01	Istruttoria pratiche diverse	30.000,00	35.000,00	-5.000,00	22.801,00	7.199,00
05.03.05	Altri proventi e ricavi diversi	280.000,00	280.000,00	0,00	269.547,00	10.453,00
05.03.06	Diritti segreteria a favore dell'ente			0,00	2.975,00	-2.975,00
05.04	PLUSVALENZE	30.000,00	190.000,00	-160.000,00	677.953,00	-647.953,00
	Vendita di beni patrimoniali immobiliari		130.000,00	-130.000,00	22.071,00	-22.071,00
	Vendita di altri beni				1.400,00	-1.400,00
	Sopravvenienze attive	30.000,00	60.000,00	-30.000,00	654.482,00	-624.482,00
B)	COSTI DELLA PRODUZIONE	11.975.500,00	12.091.955,00	-116.455,00	12.918.352,00	-942.852,00

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	504.000,00	475.450,00	28.550,00	551.935,00	-47.935,00	
07.01.01	Indennità, compensi e rimborsi Amministratori e Revisori	145.000,00	143.000,00	2.000,00	142.638,00	2.362,00	
07.01.02	Spese di rappresentanza	1.000,00	950,00	50,00	2.459,00	-1.459,00	
07.01.03	Affitti e spese per servizi e manutenzione uffici	120.000,00	110.000,00	10.000,00	143.380,00	-23.380,00	
07.01.04	Postali e telefoniche	75.000,00	75.000,00	0,00	91.684,00	-16.684,00	
07.01.05	Cancelleria, stampati e pubblicazioni	25.000,00	27.000,00	-2.000,00	24.214,00	786,00	
07.01.06	Gestioni automezzi	20.000,00	18.000,00	2.000,00	23.208,00	-3.208,00	
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	60.000,00	5.000,00	58.737,00	6.263,00	
07.01.09	Partecipazione a concorsi, seminari e convegni	2.500,00	1.800,00	700,00	1.823,00	677,00	
07.01.10	Consulenze e prestazioni professionali (compreso ODV)	40.000,00	30.000,00	10.000,00	61.818,00	-21.818,00	
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	5.000,00	5.300,00	-300,00	989,00	4.011,00	
	Spese bancarie	1.000,00		1.000,00	183,00	817,00	
07.02	SPESE DI AMMINISTRAZIONE	843.000,00	804.000,00	39.000,00	1.094.901,00	-251.901,00	
07.02.01	Assicurazione degli stabili	80.000,00	80.000,00	0,00	52.150,00	27.850,00	
07.02.02	Bollettazione e riscossione canoni	80.000,00	78.000,00	2.000,00	76.260,00	3.740,00	
07.02.03	Stipulazione contratti di affitto						
07.02.04	Procedimenti legali	220.000,00	220.000,00	0,00	266.577,00	-46.577,00	
07.02.05	Quote amministrazione per alloggi in condominio	380.000,00	350.000,00	30.000,00	635.527,00	-255.527,00	
07.02.06	Rimborsi quote amministrazione stabili autogestiti	70.000,00	65.000,00	5.000,00	55.967,00	14.033,00	
07.02.07	Istruttoria pratiche diverse	10.000,00	8.000,00	2.000,00	8.420,00	1.580,00	
07.02.08	Anagrafe utenza						
07.02.09	Indennità e rimborsi componenti Comm. Ass. Alloggi						
07.02.10	Spese traslochi e custodia mobilio	3.000,00	3.000,00	0,00		3.000,00	
07.03	SPESE DI MANUTENZIONE	3.285.000,00	3.182.000,00	103.000,00	3.229.053,00	55.947,00	
07.03.01	Materiali utilizzati per manutenzione stabili	15.000,00	12.000,00	3.000,00	10.347,00	4.653,00	
	Manutenzione stabili Acer non erp	40.000,00					
07.03.02	Manutenzione stabili Acer e Demanio Erp	30.000,00	20.000,00	10.000,00		30.000,00	
07.03.03	Manutenzione stabili in concessione	2.750.000,00	2.730.000,00	20.000,00	2.777.934,00	-27.934,00	
07.03.04	Rimborso quote manutenzione stabili autogestiti	100.000,00	100.000,00	0,00	115.979,00	-15.979,00	
07.03.05	Manutenzione alloggi in condominio Acer	350.000,00	320.000,00	30.000,00	324.793,00	25.207,00	
07.03.06	Spese funzionamento magazzini e laboratori						
07.04	SPESE DI GESTIONE DEI SERVIZI	1.200.000,00	1.211.000,00	-11.000,00	1.508.401,00	-308.401,00	
07.04.01	Acqua	50.000,00	50.000,00	0,00	80.992,00	-30.992,00	
07.04.02	Illuminazione	270.000,00	270.000,00	0,00	286.677,00	-16.677,00	
07.04.03	Asporto immondizie						
07.04.04	Pulizia parti comuni	90.000,00	95.000,00	-5.000,00	156.307,00	-66.307,00	
07.04.05	Pulizia spazi a verde			0,00	43.678,00	-43.678,00	
07.04.06	Custodia						
07.04.07	Sorveglianza						
07.04.08	Riscaldamento	150.000,00	140.000,00	10.000,00	168.029,00	-18.029,00	
07.04.09	Acqua calda centralizzata			0,00			
07.04.10	Ascensori	60.000,00	56.000,00		96.652,00	-36.652,00	
07.04.11	Autoclave						
07.04.12	Servizi a rimborso alloggi in condominio	380.000,00	380.000,00	0,00	443.117,00	-63.117,00	
07.04.13	Altri servizi	200.000,00	210.000,00	-10.000,00	232.949,00	-32.949,00	
07.04.15	Servizi voucher progetto lavoro	15.000,00	10.000,00				
07.05	SPESE DELL'ATTIVITA' COSTRUTTIVA	24.000,00	26.000,00	-2.000,00	18.066,00	5.934,00	
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	5.000,00	18.000,00	-13.000,00	5.017,00	-17,00	
07.05.05	Procedimenti legali	5.000,00		5.000,00		5.000,00	
07.05.06	Altre spese tecniche	10.000,00	8.000,00	2.000,00	7.266,00	2.734,00	
	Fondo garanzia				5.783,00	-5.783,00	
08	GODIMENTO BENI DI TERZI	79.000,00	77.000,00	2.000,00	28.190,00	50.810,00	
08.01	Noleggio macchine elettriche ed elettroniche	24.000,00	22.000,00	2.000,00	28.190,00	-4.190,00	
08.02	Fitti passivi di immobili	55.000,00	55.000,00	0,00		55.000,00	
09	COSTI PER IL PERSONALE	2.653.500,00	3.323.000,00	-669.500,00	2.932.820,00	-279.320,00	
a	SALARI E STIPENDI						
09.01	Retribuzioni ed indennità al personale	1.820.000,00	1.990.000,00	-170.000,00	2.013.879,00	-193.879,00	
b	ONERI SOCIALI						
09.02	Contributi assicurativi e previdenziali	490.000,00	650.000,00	-160.000,00	539.043,00	-49.043,00	
c	TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO						
09.03	Al Fondo T.F.R.	155.000,00	170.000,00	-15.000,00	187.189,00	-32.189,00	
d	TRATTAMENTO DI QUIESCENZA E SIMILI						

09.04	Pensioni a carico dell'Ente	1.500,00	340.000,00	-338.500,00	1.646,00	-146,00
e	ALTRI COSTI					
09.05	Altri costi del personale	120.000,00	111.000,00	9.000,00	126.871,00	-6.871,00
09.05.01	Lavoro straordinario	30.000,00	34.000,00	-4.000,00	31.789,00	-1.789,00
09.05.02	Diarie e trasferte	25.000,00	25.000,00	0,00	22.946,00	2.054,00
09.05.03	Altri oneri (mensa, vestiario)	60.000,00	52.000,00	8.000,00	57.663,00	2.337,00
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	67.000,00	62.000,00	5.000,00	64.192,00	2.808,00
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	10.000,00	10.000,00	0,00	20.000,00	-10.000,00
09.06.04	Al Fondo retribuzione risultato fondo arr.ti contratto	12.000,00	12.000,00	0,00		12.000,00
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 C IRCOLANTE					
10.05	Accantonamento al fondo rischi su crediti verso assegnatari e altri	40.000,00	20.000,00	20.000,00	260.000,00	-220.000,00
11	VARIAZIONI DELLE RIMANENZE DI MATERIE PRIME SUSSIDIARIE DI CONSUMO E MERCI					
12	ACCANTONAMENTO PER RISCHI					
12.01	AL FONDO PLUSVALENZE					
13	ALTRI ACCANTONAMENTI	140.000,00	0,00	140.000,00	0,00	140.000,00
13.01	AL FONDO POLITICHE ABITATIVE ART:36 Disponibile	1.640.000,00	1.470.000,00	170.000,00	2.466.721,00	-826.721,00
	AL FONDO POLITICHE ABITATIVE ART:36 Non disponibile	820.000,00	815.000,00	5.000,00		820.000,00
13.02	AL FONDO IMPOSTE SUL REDDITO					
14	ONERI DIVERSI DI GESTIONE					
14.01	SOMME RICAVATE DALL'ALIENAZIONE DI ALLOGGI					
14.02	Spese, perdite diverse e sopravvenienze passive	30.000,00	10.000,00	20.000,00	104.237,00	-74.237,00
14.03	SPESE SOCIALI PER L'UTENZA	10.000,00	7.000,00	3.000,00	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	615.000,00	591.000,00	24.000,00	642.747,00	-27.747,00
14.06.01	Imposte di bollo	110.000,00	107.000,00	3.000,00	110.813,00	-813,00
14.06.02	Imposta di registro	300.000,00	280.000,00	20.000,00	318.117,00	-18.117,00
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	24.000,00	1.000,00	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	180.000,00	0,00	183.170,00	-3.170,00
14.07	IMPOSTE E TASSE ESERCIZI PRECEDENTI					

ESAME DELLA PROPOSTA DI BILANCIO PREVISIONALE 2017 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 24 novembre 2016, 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 24/2001 e 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 2017:

- 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;

- si compone delle seguenti previsioni di bilancio per l'esercizio 2017:

A) Valore della Produzione	€ 12.140.000,00
B) Costo della Produzione	€ 11.975.500,00
Differenza tra valore e costo della Produzione	€ 164.500,00
C) Proventi ed oneri finanziari	€ -1.480,00
Risultato prima delle imposte	€ 163.020,00
Imposte sul reddito	€ 101.665,00
Risultato dell'esercizio	€ 61.355,00

COMMENTI

Alla luce delle verifiche effettuate, il Collegio dei revisori a seguito dell'esame del bilancio di Previsione 2017, ritiene di evidenziare alla Conferenza degli Enti:

- che il bilancio di previsione 2017 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 2017 nonché dal piano triennale degli investimenti per gli anni 2017-2019 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 2017.

A conclusione dell'esame del Bilancio di Previsione 2017 il Collegio non ha rilievi particolari da comunicare alla Conferenza degli Enti. Il Collegio Sindacale, tuttavia, in continuità rispetto a quanto evidenziato nella relazione al bilancio previsionale dello scorso esercizio, ricorda al Consiglio di Amministrazione 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 nuove iniziative intraprese e previste, presenta aspetti di criticità dovuti al disallineamento temporale tra entrate ed uscite.

Parma, 28 novembre 2016

Il Collegio dei Revisori.

Roberto Arduini (presidente)

Pierluigi Boldrocchi (componente)

Elisa Venturini (componente)