



Azienda Casa Emilia-Romagna
Parma

BILANCIO

PREVENTIVO

2012

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

SERGIO BERTANI

PRESIDENTE

**MICHELE RAINIERI
LUCIA MIRTI**

**VICEPRESIDENTE
CONSIGLIERE DELEGATO**

IL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI

**VITTORIO BENEVELLI
ILARIA MONICA
ELISA VENTURINI**

**PRESIDENTE
REVISORE
REVISORE**

IL DIRETTORE

ITALO TOMASELLI

I DIRIGENTI

**GIAN PAOLO CALESTANI
MAURO BUSSOLATI**

**SERVIZIO TECNICO
STAFF AL SERVIZIO TECNICO**

**BILANCIO PREVENTIVO 2012,
Delibera consiliare n. 172 del 27/10/2011**

INDICE

RELAZIONE DEL PRESIDENTE	da pag. 04 a pag. 13
RELAZIONE TECNICO-AMMINISTRATIVA	da pag. 13 a pag. 29
CONTO ECONOMICO	da pag. 29 a pag. 41
RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI	allegato
RELAZIONE SEL SERVIZIO TECNICO	allegato

RELAZIONE DEL PRESIDENTE

La relazione programmatica illustra le principali attività che l'azienda si è prefissata di realizzare nel corso dell'esercizio 2012 e accompagna il bilancio di previsione che contiene gli aspetti economici e definisce il risultato aziendale.

Il Bilancio viene presentato al Consiglio di Amministrazione per l'approvazione nella sua stesura preliminare per essere poi sottoposto all'approvazione definitiva da parte della Conferenza degli Enti, ai sensi dell'art. 48 comma 4 della Legge Regionale 8 Agosto 2001 n. 24.

Sintesi del conto economico

Quantitativamente esso differisce dal preventivo 2011 per un incremento dei ricavi (totale A) per circa € 40.000 e un aumento dei costi della produzione (totale B) di circa € 187.000.

Il modesto incremento dei ricavi è dovuto alla combinazione di due fattori principali, uno in aumento e uno in diminuzione.

Risultano in aumento i ricavi da canoni di locazione, a seguito dell'incremento complessivo del numero di alloggi in gestione, attualmente 6.245 (+93 rispetto al preventivo 2011), e all'incremento del n° di alloggi in concessione conseguente al passaggio a tale regime del Comune di Torrile.

I comuni che hanno stipulato con Acer rapporti concessionali sono ad oggi in numero di 31, per un totale di 5.746 alloggi, mentre quelli che mantengono rapporti convenzionale sono in numero di 8 per un totale di 154 alloggi.

Risultano invece in diminuzione i corrispettivi e rimborsi di amministrazione, in parte a seguito del passaggio dalla convenzione alla concessione di cui si è parlato sopra e in parte come conseguenza della cessazione della gestione dei fondi per l'affitto, non più previsti dal legislatore regionale.

L'aumento complessivo dei costi di gestione per € 187.000 è determinato, sostanzialmente, da un aumento di € 76.000 delle spese di manutenzione, di € 16000 degli accantonamenti per l'art. 36, di circa €30.000 delle spese di amministrazione, di € 35.000 delle spese di gestione dei servizi, oltre che da dinamiche diverse, complessivamente in risparmio, su diverse altre voci, tra le quali i costi del personale previsti in diminuzione per circa € 60.000.

La previsione di spesa per i costi del personale dovrebbe risultare sufficientemente prudentiale da coprire gli oneri dell'eventuale rinnovo del CCNL Federcasa, purché contenuti entro limiti vicini all'indennità di vacanza contrattuale.

Viene mantenuta una voce di costo come accantonamento al fondo rischi su crediti inesigibili, perché, nonostante l'attività di monitoraggio, i numerosi solleciti, le pratiche legali e le procedure di sfratto, il fenomeno della morosità continua, purtroppo, a mantenersi in crescita, inducendo a prevedere la necessità di prudenziali incrementi dei fondi rischi.

Il costo per i compensi degli amministratori è previsto in diminuzione del 5%, a seguito di conforme delibera adottata in autoregolamentazione dal Cda di ACER in data 31 agosto 2011, dopo aver atteso invano il decreto attuativo di quanto previsto dalla Legge 122 del 30 luglio 2010 (manovra economica) sui compensi degli amministratori degli Enti Locali.

Per la gestione finanziaria è previsto un saldo negativo di € 41.000, conseguente da un lato alla riduzione a € 14.000 dei proventi da interessi attivi e indennità di mora e dall'altro alla previsione di un incremento degli interessi passivi connessi ai previsti impegni finanziari di Acer per la nuova sede di Fidenza e per interventi edilizi diversi.

Complessivamente i margini tra voci di ricavo e voci di costo tendono a ridursi ulteriormente, delineando una tendenza verso una prospettiva di sofferenza, rispetto alla quale occorrerà rafforzare ulteriormente l'attenzione al contenimento delle spese correnti, in particolare quelle di personale, generali e di amministrazione, e cercare di ridurre il saldo negativo tra costi e rimborsi nella gestione dei servizi.

In positivo sono comunque da leggere gli aumenti delle spese per manutenzioni (da € 3.012.825 a € 3.078.311) e per gli accantonamenti al fondo ex art. 36 (da € 2.245.000 a € 2.404.884), che danno l'idea di un ente attivo e ancora in grado di proporre risposte alle necessità primarie delle politiche abitative prospettate dai comuni.

Venendo ai principali numeri del conto economico, esso chiude in pareggio ed è così composto:

Valore della produzione	Euro 11.682.470,00
Costi della produzione (-)	Euro 11.479.195,00
Differenza tra valore e costi della produzione	Euro 203.275,00
Proventi e oneri finanziari (-)	Euro -41.000,00
Proventi e oneri straordinari	Euro 0,00

Risultato prima delle imposte	Euro	162.275,00
Imposte sul reddito (-)	Euro	162.275,00
<i>Risultato</i>	<u>Euro</u>	<u>0,00</u>

Al conto economico non affluiscono gli interventi in conto capitale che vengono direttamente contabilizzati allo stato patrimoniale.

Il risultato complessivo del Bilancio economico positivo per Euro 162.275 viene azzerato dalle imposte per IRES e IRAP.

Previsione attività tecniche tipiche (progettazioni e costruzioni) 2012

L'attività tecnica accertata per l'anno 2012 è prevalentemente, al momento, quella legata all'attuazione dei piani straordinari sottoscritti con i comuni di Parma e di Fidenza e in fase di definizione con i comuni della Pedemontana Sociale (Collecchio, Sala Baganza, Felino, Traversetolo e Montechiarugolo) e con il comune di Langhirano.

Verranno perciò attivati interventi di manutenzione straordinaria e riqualificazione del patrimonio esistente per importi di circa € 4.000.000 in comune di Parma di € 362.000 in comune di Fidenza, di € 635.000 in 5 comuni della Pedemontana Sociale e di € 492.000 in comune di Langhirano.

Un altro importante intervento di restauro e manutenzione straordinaria con il recupero di n. 6 alloggi, per una spesa di circa € 652.000, potrebbe riguardare l'ex convento S.Giovanni in comune di Fidenza.

Le nuove costruzioni saranno limitate alla conclusione dell'intervento di via Guastalla, in comune di Parma, 9 alloggi per complessivi € 1.100.000 e all'avvio dell'importante intervento di via Porro – via Barabaschi a Fidenza, dell'importo di € 4.584.477 per n. 28 alloggi e un centro sociale per anziani.

E' invece ferma, per il momento, l'attività di ParmAbitare, in quanto per i 4 interventi facenti parte del piano dei 127 alloggi in comune di Parma sono insorti problemi ancora non superati di patto di stabilità. Si è però in attesa della imminente pubblicazione della graduatoria del bando regionale del 15 novembre 2011 rispetto al quale la stessa ParmAbitare si è attivata per favorire la presentazione di domande da parte di 5 Comuni.

Altri significativi interventi di manutenzione straordinaria e di riqualificazione del patrimonio esistente avranno corso in molti altri Comuni nell'ambito della destinazione delle somme ex art. 36 L. 24/2001.

Complessivamente dunque un'attività tecnica ancora importante ma, purtroppo, con tendenza alla riduzione.

Per una descrizione dettagliata si rinvia alla specifica relazione allegata.

Attività gestionali 2012

Ripercorrendo le linee di impostazione del bilancio, si ritrovano le ulteriori attività che l'azienda svolge nel campo del settore abitativo, secondo le disposizioni contenute nell'art. 41 della LR 24/2001, che fissa i compiti istituzionali delle Acer.

Tali suddette attività possono essere così elencate:

Gestioni patrimoniali (fabbricati, contratti, persone e utenza, condomini e parti comuni)

Gestioni amministrative (bandi, graduatorie, mobilità assegnatari, interventi sociali)

Gestioni tecniche Complementari (alienazioni patrimoniali, misurazioni, trasformazione diritti superficie, accatastamenti e frazionamenti)

Gestioni innovative (sinergie extra- aziendali, servizi energetici, mediazione sociale)

Gestioni patrimoniali

Alla data del 30 settembre 2011 risultavano attive nei confronti dei Comuni 8 convenzioni per la gestione di 154 alloggi e 31 concessioni per la gestione di 5.746 alloggi.

Il quadro delle gestioni di immobili ad uso abitativo viene integrato inoltre da n. 202 alloggi di proprietà Acer e n. 155 alloggi demaniali, per un totale di 6.257 alloggi.

Alle suddette gestioni, si aggiungono per completare il quadro le convenzioni con la società di scopo Parmabitare (183 alloggi), la convenzione con l'Amministrazione Provinciale di Parma (2 alloggi) e le convenzione con l'Opera Pia Manara di Borgotaro (4 alloggi) e l'AUSL (4 alloggi in Colorno).

La gestione patrimoniale di Acer è inoltre arricchita di 449 unità immobiliari di proprietà aziendale destinate ad uso diverso dall'abitazione (autorimesse, negozi, uffici, etc..) che generano al conto economico ricavi per euro 700.332,00.

Le suddette gestioni avvengono attraverso contratti di servizio che ne regolano le modalità attuative, dispongono i diversi adempimenti e fissano tempi e metodi.

L'azienda offre a tutte le Amministrazioni pubbliche un modello di gestione integrata del patrimonio immobiliare in grado di accrescere l'efficienza, la razionalizzazione e l'ottimizzazione dell'utilizzo, attraverso la costante ricerca dell'economicità delle azioni e, soprattutto la generale razionalizzazione del costo della gestione e degli interventi sul patrimonio.

Sia nella forma del rapporto convenzionale, sia in quella del rapporto concessionale, ACER Parma rappresenta un valido supporto tecnico e organizzativo per i Comuni e per la Provincia.

L'impostazione del bilancio di previsione è quindi basata sulle procedure di gestione per conto terzi.

La gestione per conto terzi è molto minuziosa e circostanziata, Acer offre:

1. Servizi Amministrativi;
2. Servizi Contabili;
3. Servizi Manutentivi;
4. Governo e Controllo di tutto il processo;
5. Servizi Condominiali;
6. Servizi Tecnici;
7. Servizi Aggiuntivi e Complementari.

Le convenzioni vengono fatturate al corrispettivo mensile di Euro 40,00 + iva per alloggio e generano ricavi rilevati al conto economico per un totale complessivo di Euro 74.566,21.

I canoni di locazione e le spese di gestione degli immobili in convenzione, non sono rilevate al conto economico di Acer, vengono rendicontate ai rispettivi comuni e generano flussi finanziari nei bilanci comunali regolati attraverso rapporti di debito/ credito.

Le concessioni producono costi e ricavi nel conto economico di Acer, non generano corrispettivi direttamente rilevati tra i ricavi del valore della produzione, ma solo un margine di gestione nel limite del massimale regionale (pari ad Euro 44,00 mese per alloggio). La differenza (utile della gestione erp) è accantonata al fondo sviluppo politiche abitative.

L'ammontare dei canoni degli alloggi in concessione è stimato per il 2012 in € 8.366.604.

Le principali attività della gestione riguardano le verifiche delle situazioni patrimoniali e anagrafiche - reddituali degli assegnatari, dello stato di manutenzione degli immobili, dei requisiti per la permanenza in erp, il calcolo del canone di locazione, la gestione delle parti comuni dei fabbricati.

L'attività manutentiva è altresì fortemente caratterizzata da interventi di manutenzione ordinaria sugli immobili che vengono eseguiti direttamente dall'Azienda.

Acer inoltre svolge una delicata fase di archivio di dati patrimoniali, acquisisce e cataloga dati ed informazioni sul patrimonio affidato, verifica puntualmente la consistenza, lo stato manutentivo e l'adeguamento normativo degli immobili.

Tali dati vengono raccolti adottando dei criteri codificati ed utilizzando sistemi informativi adeguati per la costituzione di banche dati e di strumenti e metodi di gestione finalizzati anche al miglioramento della redditività del patrimonio.

Il sistema informatico di Acer, portato a compimento da alcuni anni, offre ai committenti un collegamento telematico che permette di analizzare in tempo reale i diversi aspetti della gestione: patrimonio, contratti, utenza, bollettazione, etc....

Ciascun committente è dunque autonomamente in grado di visualizzare i propri dati relativi alle situazioni patrimoniali e gestionali del proprio patrimonio affidato ad Acer.

Per ciascuna delle sopraelencate gestioni, si offre un quadro di analisi e un dettaglio delle singole attività.

Gestioni amministrative

Le gestioni amministrative generano ricavi rilevati al conto economico e riguardano:

a) gestione delle procedure per l'erogazione dei contributi per l'affitto secondo le disposizioni della Legge 431/98 per conto di 22 comuni della provincia convenzionati. Questa attività si profila in esaurimento a seguito della prevista cessazione del contributo regionale. Nel 2012 non dovrebbero perciò essere svolte, a questo titolo, attività significative. Per ACER vengono a mancare i corrispondenti ricavi, però cessano anche i costi del personale temporaneo normalmente utilizzato per tali attività.

b) gestione delle procedure per l'erogazione dei contributi per l'affitto secondo le disposizioni della Legge 431/98 per conto del Comune di Parma. In relazione a quanto descritto al punto a) anche quest'attività verrà presumibilmente a cessare; non sono pertanto previsti ricavi a tale titolo.

c) gestione delle procedure di assegnazione degli alloggi di erp e di alloggi a canone concordato per conto di 9 comuni della provincia appositamente convenzionati.

L'attività prevede la pubblicazione dei bandi, la raccolta e l'istruttoria delle domande, la successiva pubblicazione delle graduatoria ed infine l'assegnazione agli aventi titolo sulla base delle disponibilità patrimoniali. Nel corso dell'anno 2012 per la presente attività viene stimato a preventivo un ricavo al conto economico di Acer per Euro 18.500,00.

d) gestione del Fondo di garanzia provinciale per favorire l'incontro della domanda e dell'offerta di abitazioni in locazione in favore di lavoratori in mobilità territoriale, attraverso strumenti di garanzia sul pagamento dei canoni di locazione e sui danni agli alloggi. Si va a scadenza con i contratti esistenti e non se ne attivano di nuovi: non sono quindi previsti ricavi a tale titolo.

f) gestione del progetto affitti sicuri e garantiti del Comune di Parma per sostenere locazioni private a canone concordato attraverso strumenti di garanzia ed ulteriori sgravi fiscali. Nel corso dell'anno 2012 per la presente attività viene stimato a preventivo un ricavo al conto economico di Acer per Euro 10.000,00.

g) gestione del progetto dell'Amministrazione Provinciale di Parma " due generazioni, un solo tetto" per favorire patti di coabitazione temporanei tra anziani e studenti. Nel corso dell'anno 2012 per la presente attività viene stimato a preventivo un ricavo al conto economico di Acer per Euro 500,00.

h) convezione con la Società Pedemontana sociale per gli adempimenti connessi allo sviluppo e alla gestione delle politiche abitative nei territori dei comuni ad essa aderenti.

Nel corso dell'anno 2012 per la presente attività viene stimato a preventivo un ricavo al conto economico di Acer per Euro 24.500,00.

i) amministrazioni condominiali di fabbricati a proprietà mista.

Acer dispone di una struttura appositamente preposta che segue le attività degli immobili gestiti direttamente dagli amministratori di condominio e dalle autogestioni e gestisce direttamente gli immobili a proprietà mista e quelli di piena proprietà dell'Azienda e dei Comuni. La suddetta struttura inoltre si occupa della promozione delle autogestioni e delle attività sociali in favore dell'utenza.

Il numero complessivo degli immobili gestiti direttamente o indirettamente dall'Ufficio Condomini alla data attuale risulta essere il seguente:

- Immobili gestiti direttamente dall'Ufficio Condomini	n.	212
- Immobili gestiti da amministratore esterno	n.	192
- Immobili gestiti da Acer Servizi condominiali	n.	59
- Immobili in autogestione	n.	107

Nel corso dell'anno 2012 per l'attività di amministrazione condominiale diretta si prevedono ricavi per Euro 57.500,00

Gestioni tecniche Complementari

Le gestioni tecniche complementari generano ricavi rilevati al conto economico e riguardano:

a) misurazione alloggi per idoneità alloggiativa per rilascio perizia asseverata ai cittadini stranieri per conto dei Comuni di Parma e Montechiarugolo, per ottenere contratti di lavoro, ricongiungimenti familiari e carte di soggiorno.

Nel corso dell'anno 2012 si stimano circa 1.200 domande che prevedono ricavi per circa Euro 70.000,00.

b) trasformazione diritti di superficie per conto dei Comuni di Parma, Felino, Langhirano, Salsomaggiore Terme, Torrile, e Sorbolo, ai sensi della Legge 448/98 per l'acquisizione della piena proprietà degli immobili ceduti precedentemente in diritto di superficie.

Nel corso dell'anno 2012 si stimano ricavi per Euro 20.000,00.

c) atti catastali, per conto principalmente del Comune di Parma volti al perfezionamento di nuovi accatastamenti e di variazioni catastali di patrimonio comunale. Non si prevedono comunque ricavi significativi per l'anno 2012.

Progetti e gestioni innovative

Riguardano la parte di attività prevalentemente orientata alle sperimentazioni di progetti, procedure, sinergie e studio di nuove opportunità nel campo del settore abitativo, quali ad esempio:

Esperienza delle 4 Acer

Per l'anno 2012 si prevede la continuazione dell'attività di condivisione di procedure e servizi fra le quattro Acer di Piacenza, Parma, Reggio Emilia e Modena con lo scopo di razionalizzare ed uniformare sui territori gli standard qualitativi resi.

A seguito degli incontri e degli approfondimenti intercorsi si sono concretamente attivate le seguenti collaborazioni:

- condivisione della figura del Direttore Generale tra le Acer di Parma e Reggio Emilia, per un periodo transitorio iniziato nel corso del 2010 e che si prevede continuerà fino alla fine di marzo 2012;
- effettuazione di una gara unificata tra le Acer di Parma e Piacenza per l'emissione delle bollettazioni: a seguito di tale gara si è ottenuto un buon abbattimento di costi per gli anni 2011, 2012 e 2013;
- è stata approvata una convenzione per la gestione in rete dei servizi tecnici delle diverse Acer;
- è stata anche approvata una convenzione specifica tra le ACER di PR e RE per la validazione dei progetti;

Agenzie per l'affitto

Le ACER dell'Emilia Romagna stanno inoltre valutando l'ipotesi di utilizzare l'esperienza acquisita nella gestione del fondo affitto e dei progetti affitti sicuri e garantiti per trasformarsi in vere e proprie agenzie per l'affitto, al fine di diventare punti di riferimento affidabili, per i privati proprietari e per i locatari, per lo sviluppo di un più vasto mercato degli alloggi affittati a canone concordato. Tale attività potrebbe ricevere impulso e indirizzo a seguito di apposita delibera della Giunta regionale in corso di elaborazione.

Risparmio energetico

Nel settore strategico del risparmio energetico Acer Parma sta sviluppando soluzioni tecnologiche innovative da realizzarsi negli edifici oggetto di interventi di nuova costruzione, recupero e/o manutenzione straordinaria, con la realizzazione di rivestimenti ad alto isolamento, l'installazione di impianti di solare

termico e/o fotovoltaici, la micro cogenerazione e l'esecuzione di attività di certificazione energetica dei fabbricati.

Attività relazionali e di comunicazione

Ritenendo la comunicazione uno strumento utile per favorire il miglioramento delle relazioni all'interno dei condomini e tra inquilini e Acer, continueranno nel 2012 le attività che hanno già mostrato una loro efficacia in campo relazionale, dallo sviluppo delle autogestioni, alla valorizzazione delle stesse anche a fini di mediazione sociale, alla diffusione della carta dei servizi, alla Festa dei Vicini, alla facilitazione delle comunicazioni dirette inquilini – personale Acer per problematiche diverse. Si prevede anche l'implementazione dell'attività rivolta alle gestioni delle persone, intendendo in particolare la mediazioni di conflitti, la valorizzazione della casa quale bene comune e la facilitazione dei rapporti tra inquilini nel senso della reciproca condivisione di valori e del rispetto interpersonale.

Altri elementi di particolare rilevanza nell'attività aziendale risultano i seguenti:

La Certificazione di Qualità

L'azienda è certificata secondo le norme ISO 9001/2000 sia per il settore gestionale-amministrativo che per il settore tecnico, con certificato della società BVQI Sincert.

La Certificazione di Bilancio

Secondo il dettato della legge Regionale 24/2001 il bilancio Acer è certificato dalla società di certificazione autorizzata Demetra srl con sede in Parma.

Nota sulla vendita del patrimonio di ERP ai sensi dell'art. 12 del DL 98/2011

Nel DL 98/2011 è stata inserita una normativa che riscrive, al fine di superare l'intervenuta bocciatura da parte della Corte Costituzionale, l'art. 13 del DL 112/2008 sulla vendita del patrimonio di ERP da parte di "istituti autonomi per le case popolari, comunque denominati".

In sostanza si punta a vendere il patrimonio di ERP presumibilmente con i criteri dell'art. 13 del DL 112 (determinazione del prezzo in proporzione al canone di locazione; riconoscimento del diritto di opzione all'assegnatario; destinazione dei proventi ad interventi volti ad alleviare il disagio abitativo), acquisendo il consenso delle Regioni in sede di Conferenza Unificata.

E' parere dei tecnici che la norma non avrà carattere cogente in regioni come l'Emilia Romagna dove la legge 24/2001 ha previsto il passaggio di proprietà degli immobili dagli ex IACP ai Comuni.

Si ritiene tuttavia utile riportare, sull'argomento, la posizione di Federcasa, che si condivide totalmente.

“Federcasa presenta una posizione fortemente critica nei confronti del provvedimento...Pur ribadendo che non vi è alcuna posizione pregiudiziale nei confronti della vendita di una parte del patrimonio ERP, Federcasa ritiene che ogni decisione in merito competa esclusivamente alle Regioni per quanto riguarda le scelte di politica della casa nel loro territorio ed agli Enti proprietari e gestori per quanto riguarda le scelte di razionalizzazione e valorizzazione.

Inoltre ritiene assolutamente da rifiutare una logica di mera liquidazione di un settore di fondamentale importanza per l'equilibrio sociale del nostro paese, in particolare in questo momento di crisi nazionale e mondiale...”

RELAZIONE TECNICO - AMMINISTRATIVA

Premessa

Il Bilancio Preventivo 2012 è stato predisposto in conformità alle vigenti disposizioni, contenute nel Titolo V della Legge Regionale 8 Agosto 2001 n. 24, e viene presentato secondo quanto disposto dalle norme statutarie e regolamentari dell'Azienda.

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

L'ACER, mantiene separata la contabilizzazione della gestione del patrimonio Erp, così come previsto all'art. 41 comma 5 della L.R. 24/2001, a partire dal momento del trasferimento dello stesso in proprietà ai comuni e dell'entrata in vigore dei capitolati prestazionali di cui all'art. 4 comma 3, con i rispettivi costi massimali di gestione.

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
2. Costi della produzione (-)
3. Proventi e oneri finanziari (+/-)
4. Rettifiche di valori di attività finanziarie (-)

5. Proventi e oneri straordinari (+/-)

6. Imposte sul reddito d'esercizio (-)

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 9.670.277,00. La contabilizzazione dei canoni di locazione è molto diversa a seconda che si tratti di patrimonio affidato in gestione tramite convenzione o concessione.

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

Le voci rilevate al conto economico, sono così formate:

canoni alloggi proprietà Acer non erp	per Euro	246.417,00
canoni alloggi proprietà Acer erp	per Euro	118.400,00
canoni alloggi proprietà Stato	per Euro	238.524,00
canoni locali uso diverso	per Euro	700.332,00
canoni alloggi in concessione	per Euro	8.366.604,00

I canoni degli alloggi proprietà Acer non erp riguardano n. 106 alloggi che rimangono di proprietà anche dopo il trasferimento patrimoniale, trattandosi di alloggi esclusi definitivamente dall'edilizia pubblica e di alloggi costruiti senza il contributo, facenti dunque parte del patrimonio di Acer. Nel corso dello scorso anno si è inoltre pressoché conclusa la fase di patrimonializzazione di alcuni interventi Acer/Parmabitare destinati alla locazione che ha permesso la crescita degli alloggi non erp acquisiti al patrimonio di proprietà dell'Acer.

I canoni degli alloggi proprietà Acer erp riguardano n. 96 alloggi, il cui trasferimento patrimoniale ai comuni non è ancora avvenuto, ma si ritiene che possa avvenire entro l'anno 2011. Il numero di questi alloggi si è incrementato rispetto all'esercizio precedente per effetto delle prime acquisizioni del piano straordinario per conto del Comune di Parma.

I canoni degli alloggi di proprietà dello Stato sono stati previsti per i soli alloggi non ancora oggetto di trasferimento per n. 155 alloggi, e riguarda alloggi non ancora trasferiti 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.

I canoni degli alloggi in concessione si riferiscono a n. 5746 alloggi di proprietà dei Comuni, di cui oltre 3700 di proprietà del Comune di Parma e quasi 700 del Comune di Fidenza i cui canoni sono rilevati tra i ricavi d'esercizio in quanto emessi in nome Acer e per conto del comune. Essi non rappresentano la totalità degli alloggi di proprietà comunale, dal momento che non sono ancora conclusi i trasferimenti del demanio e non si tiene conto degli alloggi in ristrutturazione completa.

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 236.193,00 è largamente rappresentato dai 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 alloggio gestito. La suddetta quota viene incrementata fino ad un massimo di Euro 44,00 + Iva nel caso di attivazioni di attività complementari contemplate in convenzione.

Il numero di alloggi che si prevede di gestire in convenzione ammonta a 154, in diminuzione rispetto all'esercizio precedente, dovuta alle continue trasformazioni dei rapporti di gestione in favore dello strumento della concessione.

Alle suddette gestioni si aggiungono inoltre i corrispettivi per altre attività per conto terzi di tipo amministrativo quali: gestione bandi assegnazione e graduatorie comunali; e presenze territoriali nei Comuni. Nella previsione del corrente anno non compare la gestione dei fondi per l'affitto per conto dei Comuni convenzionati, non più previsti dal legislatore regionale.

▪ **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 80.000,00.

▪ **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 630.000,00.

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 610.000,00 e sono così suddivisi:

- Per attività costruttiva Euro 510.000,00
- Per attività manutentiva Euro 10.000,00
- .Per attività tecnica di servizio Euro 90.000,00

Le competenze dell'attività costruttiva sono rappresentate in particolare dagli interventi costruttivi posti in essere per conto della società Parmabitare e dall'avvio dell'attuazione dei piani straordinari per conto dei Comuni.

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. Queste attività sono andate nel corso degli anni intensificandosi, tuttavia per l'anno 2012 è previsto un assestamento intorno ad un valore che rappresenta circa il 15% del ricavato da prestazioni tecniche.

▪ **Altri ricavi e proventi:**

Alla voce Altri Ricavi e Proventi vengono contabilizzati i proventi e i ricavi diversi per un totale di Euro 416.000,00. Essi si riferiscono prevalentemente a rimborsi da inquilini per imposta di bollo sui canoni di locazione e per imposta di registro sui contratti di locazione, a rimborsi da assicurazioni per danni a fabbricati e a diritti di segreteria per appalti lavori.

Il valore della produzione ammonta complessivamente a Euro 11.682.470,00.

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 ulteriore diminuzione rispetto alle previsioni dell'anno in corso, a seguito di una continua riorganizzazione volta all'ulteriore guadagno di margini di efficienza e di economicità che permette la graduale riduzione di spese, anche a fronte del recente aumento percentuale dell'iva sui beni e servizi.

Alle previsioni sono inoltre applicate le riduzioni volontarie dei compensi recentemente deliberate dal Consiglio di Amministrazione di Acer

Esse sono previste per Euro 602.000,00 e comprendono:

	Euro
- Indennità, compensi e rimborsi Amministratori e Revisori	135.000,00
- Spese di rappresentanza	2.500,00
- Affitti e spese per servizi e manutenzione uffici	125.000,00
- Postali e telefoniche	115.000,00
- Cancelleria, stampati e pubblicazioni	54.500,00
- Gestioni automezzi	18.000,00
- Manutenzione macchine da scrivere e da calcolo	2.000,00
- Gestione sistema informativo	75.000,00
- Consulenze e prestazioni professionali	55.000,00
- Partecipazione a concorsi, seminari	5.000,00
- Spese su depositi bancari e postali	5.000,00
- Spese di pubblicità	10.000,00

Le spese di amministrazione, in lieve aumento rispetto alle previsioni dell'anno in corso, sono previste per Euro 640.000,00 e comprendono:

	Euro
- Assicurazione degli stabili	50.000,00
- Bollettazione e riscossione canoni	60.000,00

- Procedimenti legali	50.000,00
- Quote amministrazione per alloggi in condominio	420.000,00
- Rimborsi quote amministrazione stabili autogestiti	40.000,00
- Istruttoria pratiche diverse	12.000,00
- Spese traslochi e custodia mobilio	8.000,00

Le spese di manutenzione sono previste in ulteriore crescita, per un totale di Euro 3.078.311,00, comprendono:

Materiali	10.000,00
- Manutenzioni stabili Acer non erp	15.000,00
- Manutenzione stabili Acer e demanio erp	125.000,00
- Manutenzione stabili in concessione	2.928.311,00

Le spese dell'attività costruttiva previste per Euro 60.000,00 comprendono:

- Progettazioni	15.000,00
- Commissioni e collaudi	5.000,00
- Consulenze tecniche	10.000,00
- Procedimenti legali	5.000,00
- Altre spese tecniche	25.000,00

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

La voce godimento beni di terzi si riferisce al noleggio di macchine fotocopiatrici, di un server IBM AS/400 da destinare agli applicativi contabili dell'Azienda, per un costo complessivo pari a Euro 12.000,00.

I costi del personale, compresi gli accantonamenti di varia natura ammontano a complessivi Euro 3.072.000,00 e riguardano l'attuale dotazione organica in servizio al 01/10/2011. Non si prevede per l'esercizio 2012 l'utilizzo di personale temporaneo per effetto della sospensione dell'attività di gestione del fondo affitto.

In particolare sono previsti:

- Salari e stipendi	1.935.000,00
---------------------	--------------

- Oneri sociali	580.000,00
- Trattamento fine rapporto	200.000,00
- Trattamento quiescenza	4.000,00
- Altri costi	353.000,00

Gli ammortamenti e svalutazioni sono previsti per un totale di Euro 146.000,00 così suddivisi:

- Ammortamenti immobilizzazioni immateriali	per Euro 25.000,00
- ammortamenti immobili materiali strumentali (per natura o destinazione)	per Euro 3.000,00
- ammortamento macchine, mobili, attrezzature	per Euro 68.000,00

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

Viene previsto anche quest'anno l'accantonamento al fondo rischi su crediti in misura di Euro 50.000,00. Detto accantonamento rappresenta un ulteriore elemento di prudenza delle previsioni di bilancio, stante l'attuale difficile momento economico che incrementa i livelli di morosità nel pagamento dei canoni di locazione e dei servizi.

Gli oneri diversi di gestione ammontano a complessivi Euro 3.078.884,00, essi comprendono:

- I contributi associativi diversi riguardano le iscrizioni ACER a Federcasa, Cispel e QUASCO, per un totale di Euro 25.000,00.
- Le spese sociali per l'utenza sono rilevate per Euro 25.000,00.
- Le imposte indirette pari a Euro 624.000,00 sono composte da imposta di bollo su ricevute di affitto, da imposta di registro su contratti di locazione, da imposta comunale immobiliare su patrimonio di proprietà ACER e da iva indetraibile ai sensi dell'art. 19 del DPR 633/72 (operazioni esenti + imponibili). In particolare la misura dell'ICI è prevista per i soli immobili di proprietà Acer, per un totale di Euro 75.000,00.

Alla voce 14.02, sono inoltre previsti euro 2.404.884,00 per accantonamento del risultato utile delle gestioni abitative erp che va a costituire il fondo politiche abitative di cui all'art. 36 della L.r.24/01 dei comuni in concessione. Detto fondo sarà utilizzato direttamente dall'Acer, previa indicazione dell'ente proprietario, per lo sviluppo delle politiche abitative. Per i Comuni di Parma e Fidenza il fondo sarà utilizzato anche per il pagamento della rata di ammortamento del piano straordinario di sviluppo del patrimonio erp.

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.

3. Proventi e oneri finanziari

La gestione finanziaria dell'Azienda chiude in disavanzo è rappresentata da proventi per interessi su depositi e titoli, a fronte di oneri per interessi su mutui per complessivi Euro 41.000,00.

Gli interessi attivi sui depositi, rilevati in base alla giacenza media di cassa ammontano a complessivi Euro 2.000,00.

Sono rilevati altresì interessi da assegnatari e interessi diversi per un totale di Euro 10.000,00 e interessi attivi diversi per uro 2.000,00.

Gli interessi sui mutui riferiti a precedenti intereventi costruttivi a parziale carico dello Stato ammontano ad Euro 20.000,00.

E' stata introdotta una voce di interessi passivi per mutui che si stima possano essere contratti da Acer per investimenti propri pari ad Euro 35.000,00, in particolare per l'acquisto della nuova sede nel Comune di Fidenza.

Risultato prima delle imposte

Il risultato prima delle imposte sul reddito è positivo ed è pari a Euro 162.275,00.

4. Imposte sul reddito:

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

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

Investimenti

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

Patrimonio dell'Azienda al 30/09/2011

Il Patrimonio dell'Azienda rappresentato dai seguenti cespiti immobiliari

Alloggi		202
Non Alloggi	Area	4
	Autorimessa	316
	Locale vario	26
	Magazzino	18
	Negozi	54
	Posto Auto	24
	Terreno	6
	Ufficio	1
		651

Il suddetto numero di unità immobiliari è destinato ad aumentare di due unità per effetto degli acquisti attualmente in corso di un alloggio da destinare ad ufficio nell'edificio della sede principale e dell'acquisto del nuovo ufficio di Fidenza.

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 40.000,00 per acquisto mobili e rinnovo apparecchiature informatiche.

Patrimonio di terzi in gestione al 30/09/2011

Ente Gestore	ACER - PARMA			
Proprietario	Comune	Categoria	Tipo	Totale
AUSL	COLORNO	Alloggi		4
	MEDESANO	Non Alloggi	Locale vario	1
COMUNE DI BARDI	BARDI	Alloggi		25
		Non Alloggi	Autorimessa	6
COMUNE DI BEDONIA	BEDONIA	Alloggi		15
		Non Alloggi	Autorimessa	4
COMUNE DI BERCETO	BERCETO	Alloggi		57

		Non Alloggi	Autorimessa	14
			Locale vario	1
COMUNE DI BORE	BORE	Alloggi		1
COMUNE DI BORGO VAL DI TARO	BORGO VAL DI TARO	Alloggi		117
		Non Alloggi	Autorimessa	74
			Locale vario	1
			Posto Auto	7
COMUNE DI BUSSETO	BUSSETO	Alloggi		64
		Non Alloggi	Area	1
			Autorimessa	17
COMUNE DI CALESTANO	CALESTANO	Alloggi		15
		Non Alloggi	Autorimessa	13
COMUNE DI COLLECCHIO	COLLECCHIO	Alloggi		158
		Non Alloggi	Autorimessa	84
			Magazzino	1
COMUNE DI COLORNO	COLORNO	Alloggi		85
		Non Alloggi	Autorimessa	41
COMUNE DI FELINO	FELINO	Alloggi		54
		Non Alloggi	Autorimessa	25
COMUNE DI FIDENZA	FIDENZA	Alloggi		669
		Non Alloggi	Autorimessa	307
			Magazzino	1
			Negozi	2
			Terreno	15
COMUNE DI FONTANELLATO	FONTANELLATO	Alloggi		32

		Non Alloggi	Autorimessa	8
COMUNE DI FONTEVIVO	FONTEVIVO	Alloggi		11
COMUNE DI FORNOVO DI TARO	FORNOVO DI TARO	Alloggi		116
		Non Alloggi	Autorimessa	59
			Locale vario	1
COMUNE DI LANGHIRANO	LANGHIRANO	Alloggi		74
		Non Alloggi	Autorimessa	45
			Magazzino	2
COMUNE DI LESIGNANO BAGNI	LESIGNANO DE' BAGNI	Alloggi		13
		Non Alloggi	Autorimessa	6
COMUNE DI MEDESANO	MEDESANO	Alloggi		49
		Non Alloggi	Area	1
			Autorimessa	20
COMUNE DI MEZZANI	MEZZANI	Alloggi		16
		Non Alloggi	Autorimessa	6
COMUNE DI MONCHIO DELLE CORTI	MONCHIO DELLE CORTI	Alloggi		1
COMUNE DI MONTECHIARUGOLO	MONTECHIARUGOLO	Alloggi		41
		Non Alloggi	Autorimessa	29
COMUNE DI NEVIANO DEGLI ARDUINI	NEVIANO DEGLI ARDUINI	Alloggi		8
COMUNE DI NOCETO	NOCETO	Alloggi		46
		Non Alloggi	Autorimessa	13
COMUNE DI PARMA	PARMA	Alloggi		3.701

		Non Alloggi	Area	4
			Autorimessa	1.470
			Locale vario	16
			Magazzino	23
			Posto Auto	347
			Terreno	25
	TRAVERSETOLO	Alloggi		2
		Non Alloggi	Autorimessa	2
COMUNE DI PELLEGRINO PARMENSE	PELLEGRINO PARMENSE	Alloggi		11
COMUNE DI POLESINE PARMENSE	POLESINE PARMENSE	Alloggi		7
COMUNE DI ROCCABIANCA	ROCCABIANCA	Alloggi		38
		Non Alloggi	Autorimessa	12
			Magazzino	1
COMUNE DI SALA BAGANZA	SALA BAGANZA	Alloggi		35
		Non Alloggi	Autorimessa	20
			Magazzino	1
COMUNE DI SALSOMAGGIORE TERME	SALSOMAGGIORE TERME	Alloggi		139
		Non Alloggi	Autorimessa	90
COMUNE DI SAN SECONDO PARMENSE	SAN SECONDO PARMENSE	Alloggi		46
		Non Alloggi	Autorimessa	27
			Locale vario	1
COMUNE DI SISSA	SISSA	Alloggi		30
		Non Alloggi	Autorimessa	25

COMUNE DI SOLIGNANO	SOLIGNANO	Alloggi		4
		Non Alloggi	Autorimessa	4
COMUNE DI SORAGNA	SORAGNA	Alloggi		16
		Non Alloggi	Autorimessa	1
COMUNE DI SORBOLO	SORBOLO	Alloggi		59
		Non Alloggi	Autorimessa	32
COMUNE DI TORRILE	TORRILE	Alloggi		42
		Non Alloggi	Autorimessa	7
			Posto Auto	1
COMUNE DI TRAVERSETOLO	TRAVERSETOLO	Alloggi		37
		Non Alloggi	Autorimessa	23
COMUNE DI TRECASALI	TRECASALI	Alloggi		9
		Non Alloggi	Posto Auto	1
COMUNE DI VARANO DE' MELEGARI	VARANO DE' MELEGARI	Alloggi		31
		Non Alloggi	Autorimessa	11
COMUNE DI VARSÌ	VARSÌ	Alloggi		2
COMUNE DI ZIBELLO	ZIBELLO	Alloggi		20
		Non Alloggi	Autorimessa	6
			Locale vario	3
DEMANIO DELLO STATO	COLLECCHIO	Non Alloggi	Area urbana	2
	FIDENZA	Non Alloggi	Area urbana	1
	PARMA	Alloggi		155
		Non Alloggi	Autorimessa	6
			Posto Auto	20
PARMABITARE Soc.Cons.R.L.	CALESTANO	Alloggi		8

		Non Alloggi	Autorimessa	4
			Posto Auto	4
	COLLECCHIO	Alloggi		12
		Non Alloggi	Autorimessa	12
	FELINO	Alloggi		10
		Non Alloggi	Autorimessa	4
			Posto Auto	10
	LANGHIRANO	Alloggi		21
		Non Alloggi	Autorimessa	20
			Posto Auto	1
	LESIGNANO DE' BAGNI	Alloggi		10
		Non Alloggi	Autorimessa	4
			Posto Auto	6
	MEDESANO	Alloggi		20
		Non Alloggi	Autorimessa	20
			Locale vario	1
	MONTECHIARUGOLO	Alloggi		8
		Non Alloggi	Autorimessa	8
	NOCETO	Alloggi		8
		Non Alloggi	Autorimessa	8
			Posto Auto	2
	PARMA	Alloggi		56
		Non Alloggi	Autorimessa	42
			Magazzino	3
			Posto Auto	3
	SALSOMAGGIORE	Alloggi		8

	TERME			
		Non Alloggi	Autorimessa	8
	TRAVERSETOLO	Alloggi		17
		Non Alloggi	Autorimessa	16
			Posto Auto	9
	TRE CASALI	Alloggi		5
		Non Alloggi	Autorimessa	5
PIO ISTITUTO MANARA	BORGO VAL DI TARO	Alloggi		4
PROPRIETARI MISTI	BUSSETO	Non Alloggi	Autorimessa	4
			Terreno	1
	COLLECCHIO	Non Alloggi	Autorimessa	8
	PARMA	Alloggi		1
		Non Alloggi	Area	12
			Autorimessa	9
			Posto Auto	13
			Terreno	5
	SAN SECONDO PARMENSE	Non Alloggi	Autorimessa	1
PROVINCIA DI PARMA	BUSSETO	Alloggi		2
		Non Alloggi	Autorimessa	2
Totale complessivo				9.477

Dotazione organica al 01/10/2011

LIVELLO	NUMERO DIPENDENTI
C2	1
C1	1
B3	3
B2	8
B1	19
A3	3
A2	2
A1	10
Q2	3
Q1	4
DIRIGENTI	3

Preventivi delle gestioni:

Concessioni:

TABELLA COMUNI IN CONCESSIONE							
COMUNI	PREVISIONE 2011	ALLOGGI	CORRISP ANNUO	MANUTENZIONE	MUTUI	PIANO STRAOR	ART.36
BARDI	21.624,00	25	13.200,00	7.568,40	109,00		746,60
BERCETO	57.768,00	57	30.096,00	20.218,80	109,00		7.344,20
BORGOTARO	142.356,00	117	61.776,00	49.824,60			30.755,40
BUSSETO	80.604,00	64	33.792,00	28.211,40			18.600,60
CALESTANO	27.108,00	15	7.920,00	9.487,80			9.700,20
COLLECCHIO	213.252,00	158	83.424,00	74.638,20			55.189,80
FELINO	69.120,00	54	28.512,00	24.192,00			16.416,00
FIDENZA	961.884,00	669	353.232,00	336.659,40	1.109,00	150.000,00	120.883,60
FONTANELLATO	45.624,00	32	16.896,00	15.968,40	542,00		12.217,60
FORTEVIVO	9.636,00	11	5.808,00	3.372,60			455,40
FORNOVO TARO	156.480,00	116	61.248,00	54.768,00	802,00		39.662,00
LANGHIRANO	118.164,00	74	39.072,00	41.357,40			37.734,60
LESIGNANO BAGNI	17.364,00	13	6.864,00	6.077,40			4.422,60
MEDESANO	64.416,00	49	25.872,00	22.545,60			15.998,40
MEZZANI	18.588,00	16	8.448,00	6.505,80			3.634,20
MONTECHIARUGOLO	57.720,00	41	21.648,00	20.202,00			15.870,00
NOCETO	71.532,00	46	24.288,00	25.036,20			22.207,80
PARMA	5.576.412,00	3.703	1.955.184,00	1.951.744,20	100.000,00	580.000,00	989.483,80
PELLEGRINO	10.812,00	11	5.808,00	3.784,20			1.219,80
POLESINE	6.564,00	7	3.696,00	2.297,40			570,60
ROCCABIANCA	31.728,00	38	20.064,00	11.104,80			559,20

SALA BAGANZA	43.116,00	35	18.480,00	15.090,60			9.545,40
SALSOMAGGIORE	215.796,00	139	73.392,00	75.528,60	4.252,00		62.623,40
SAN SECONDO	66.768,00	46	24.288,00	23.368,80	431,00		18.680,20
SISSA	34.884,00	30	15.840,00	12.209,40			6.834,60
SORBOLO	89.268,00	59	31.152,00	31.243,80			26.872,20
TORRILE	57.168,00	42	22.176,00	20.008,80			14.983,20
TRAVERSETOLO	54.732,00	37	19.536,00	19.156,20			16.039,80
TRE CASALI	11.388,00	9	4.752,00	3.985,80			2.650,20
VARANO MELEGARI	33.636,00	31	16.368,00	11.772,60			5.495,40
VARSÌ	1.092,00	2	576,00	382,20			133,80
TOTALE	8.366.604,00	5.746	3.033.408,00	2.928.311,40	107.354,00	730.000,00	1.567.530,60

Convenzioni:

TABELLA COMUNI IN CONVENZIONE							
COMUNI	PREVISIO NE	ALLO GGI	COR R.	CORR.AN NUO	MANUTENZI ONE	MUTUI	art.36
BEDONIA	10.584,00	15	48,40	7.200,00	1.872,00		0,00
BORE	1.908,00	1	48,40	480,00	629,64		697,56
COLORNO	126.876,00	89	48,40	42.720,00	41.869,08		33.315,72
MONCHIO DELLE CORTI	1.788,00	1	48,40	480,00	590,04		617,16
NEVIANO ARDUINI	16.596,00	8	48,40	3.840,00	5.476,68		6.472,92
SOLIGNANO	5.136,00	4	48,40	1.920,00	1.694,88		1.117,92
SORAGNA	18.516,00	16	50,21	7.967,21	6.110,28		2.765,40
ZIBELLO	21.852,00	20	50,21	9.959,01	7.211,16		2.590,44
							0,00
TOTALE	203.256,00	154		74.566,21	65.453,76	0,00	47.577,12

CONTO ECONOMICO 2012					
CODICE	DESCRIZIONE DEL CONTO	SOTTOCONT O	valori di bilancio	CONTO	MASTRO
A)	VALORE DELLA PRODUZIONE				
01	RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI				11.266.470,00
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				10.656.470,00

		GESTIONE IMMOBILIARE			
	01.02.01	Canoni di locazione		9.670.277,00	
	01.02.01.01	Alloggi di proprietà Acer non erp	246.417,00		
		Alloggi di proprietà Acer erp	118.400,00		
	01.02.01.02	Alloggi di proprietà Stato	238.524,00		
	01.02.01.03	Locali ad uso diverso	700.332,00		
	01.02.01.04	Canoni alloggi in concessione	8.366.604,00		
	01.02.02	Corrispettivi e rimborsi di Amministrazione		236.193,00	
	01.02.03	Corrispettivi e rimborsi di Manutenzione		120.000,00	
	01.02.04	Corrispettivi e rimborsi per la gestione dei servizi		630.000,00	
	01.03	RICAVI DELLE PRESTAZIONI TECNICHE			610.000,00
	01.03.01	Attività costruttiva		510.000,00	
	01.03.02	Attività manutentiva		10.000,00	
	01.03.03	Attività tecnica di servizio		90.000,00	
	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			416.000,00
	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			0,00
	05.02.01	Rate ammortamento mutui		0,00	
	05.02.01.01	Alloggi e locali costruiti con contributo dello Stato			
	05.02.01.02	Servizi residenziali realizzati con contributo dello Stato			
	05.02.02	Rimborsi diversi			
	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			416.000,00
	05.03.01	Recupero spese istruttoria pratiche diverse		30.000,00	
	05.03.02	Recupero spese registro + bollo		306.000,00	
	05.03.03	Rimborsi da assicurazioni per danni a fabbricati			
	05.03.04	Rimborsi da assicurazioni per danni ai dipendenti			
	05.03.05	Altri proventi e ricavi diversi		70.000,00	
	05.03.06	Diritti di segreteria per appalti lavori ad imprese		10.000,00	

		TOTALE A)			11.682.470,00
B)		COSTI DELLA PRODUZIONE			
	06	MATERIE PRIME SUSSIDIARIE DI CONSUMO E MERCÌ			
	06.01	MATERIALI E SCORTE			
	06.01.01	Costi di acquisto di materiali edili			
	07	COSTI PER SERVIZI			5.170.311,00
	07.01	SPESE GENERALI			602.000,00
	07.01.01	Indennità, compensi e rimborsi Amministratori e Revisori		135.000,00	
	07.01.02	Spese di rappresentanza		2.500,00	
	07.01.03	Affitti e spese per servizi e manutenzione uffici		125.000,00	
	07.01.04	Postali e telefoniche		115.000,00	
	07.01.05	Cancelleria, stampati e pubblicazioni		54.500,00	
	07.01.06	Gestioni automezzi		18.000,00	
	07.01.07	Manutenzione macchine da scrivere e da calcolo		2.000,00	
	07.01.08	Gestione sistema informativo		75.000,00	
	07.01.09	Partecipazione a concorsi, seminari e convegni		5.000,00	
	07.01.10	Consulenze e prestazioni professionali		55.000,00	
	07.01.11	Spese su depositi bancari e postali		5.000,00	
	07.01.12	Spese di pubblicità		10.000,00	
	07.02	SPESE DI AMMINISTRAZIONE			640.000,00
	07.02.01	Assicurazione degli stabili		50.000,00	
	07.02.02	Bollettazione e riscossione canoni		60.000,00	
	07.02.03	Stipulazione contratti di affitto			
	07.02.04	Procedimenti legali		50.000,00	
	07.02.05	Quote amministrazione per alloggi in condominio	..	420.000,00	
	07.02.06	Rimborsi quote amministrazione		40.000,00	

		stabili autogestiti			
	07.02.07	Istruttoria pratiche diverse		12.000,00	
	07.02.08	Anagrafe utenza			
	07.02.09	Indennità e rimborsi componenti Comm. Ass. Alloggi			
	07.02.10	Spese traslochi e custodia mobilio		8.000,00	
	07.03	SPESE DI MANUTENZIONE			3.078.311,00
	07.03.01	Materiali utilizzati per manutenzione stabili		10.000,00	
		Manutenzione stabili Acer non erp		15.000,00	
	07.03.02	Manutenzione stabili Acer e Demanio Erp		125.000,00	
	07.03.03	Manutenzione stabili in concessione		2.928.311,00	
	07.03.04	Rimborso quote manutenzione stabili autogestiti		0,00	
	07.03.05	Manutenzione alloggi in condominio Acer			
	07.03.06	Spese funzionamento magazzini e laboratori			
	07.04	SPESE DI GESTIONE DEI SERVIZI			790.000,00
	07.04.01	Acqua		45.000,00	
	07.04.02	Illuminazione		200.000,00	
	07.04.03	Asporto immondizie			
	07.04.04	Pulizia parti comuni		80.000,00	
	07.04.05	Pulizia spazi a verde		5.000,00	
	07.04.06	Custodia			
	07.04.07	Sorveglianza			
	07.04.08	Riscaldamento		165.000,00	
	07.04.09	Acqua calda centralizzata			
	07.04.10	Ascensori		65.000,00	
	07.04.11	Autoclave			
	07.04.12	Servizi a rimborso alloggi in condominio		200.000,00	
	07.04.13	Altri servizi		30.000,00	
	07.05	SPESE DELL'ATTIVITA' COSTRUTTIVA			60.000,00
	07.05.01	Progettazioni		15.000,00	
	07.05.02	Direzione e assistenza lavori			
	07.05.03	Commissioni e collaudi		5.000,00	

	07.05.04	Consulenze tecniche		10.000,00	
	07.05.05	Procedimenti legali		5.000,00	
	07.05.06	Altre spese tecniche		25.000,00	
	08	GODIMENTO BENI DI TERZI			12.000,00
	08.01	NOLEGGIO MACCHINE ELETTRICHE E INFORMATICHE		12.000,00	
	09	COSTI PER IL PERSONALE			3.072.000,00
	a	SALARI E STIPENDI			1.935.000,00
	09.01	Retribuzioni ed indennità al personale		1.935.000,00	
	b	ONERI SOCIALI			580.000,00
	09.02	Contributi assicurativi e previdenziali		580.000,00	
	c	TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO			200.000,00
	09.03	Al Fondo T.F.R.		200.000,00	
	d	TRATTAMENTO DI QUIESCENZA E SIMILI			4.000,00
	09.04	Pensioni a carico dell'Ente		4.000,00	
	e	ALTRI COSTI			353.000,00
	09.05	Altri costi del personale		233.000,00	
	09.05.01	Lavoro straordinario		55.000,00	
	09.05.02	Diarie e trasferte		28.000,00	
	09.05.03	Altri oneri (mensa, vestiario)		100.000,00	
	09.05.04	Fondo incentivazione		40.000,00	
	09.05.05	Fondo formazione personale		10.000,00	
	09.06	Accantonamenti		120.000,00	
	09.06.01	Al Fondo Ferie residue			

	09.06.02	Al Fondo di incentivazione		50.000,00	
	09.06.03	Al Fondo incentivi L. 109		50.000,00	
	09.06.04	Al Fondo retribuzione risultato		20.000,00	
	10	AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI			146.000,00
	a	AMMORTAMENTO DELLE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI			
					25.000,00
	10.01	Costi pluriennali		25.000,00	
	b	AMMORTAMENTO DELLE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI			71.000,00
	10.02	Quote di ammortamento di alloggi locali e servizi residenziali		3.000,00	
	10.02.01	Ammortamento locali		3.000,00	
	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		68.000,00	
	10.04.01	Macchine			
	10.04.02	Mobili		16.000,00	
	10.04.03	Macchine ordinarie per ufficio			
	10.04.04	Macchine elettriche ed elettroniche		22.000,00	
	10.04.05	Attrezzature varie		14.000,00	
	10.04.06	Autovetture		16.000,00	

	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			50.000,00
	11	VARIAZIONI DELLE RIMANENZE DI MATERIE PRIME SUSSIDIARIE DI CONSUMO E MERCI			
	12	ACCANTONAMENTO PER RISCHI			
	12.01	AL FONDO PLUSVALENZE			
	13	ALTRI ACCANTONAMENTI			0,00
	13.01	AL FONDO POLITICHE ABITATIVE ART:36 COMUNI IN CONCESSIONE			
	13.02	AL FONDO IMPOSTE SUL REDDITO			
	14	ONERI DIVERSI DI GESTIONE			3.078.884,00
	14.01	SOMME RICAIVATE DALL'ALIENAZIONE DI ALLOGGI			
	14.02	RIENTRI FINANZIARI ART. 36		2.404.884,00	
	14.03	SPESE SOCIALI PER L'UTENZA		25.000,00	
	14.04	CONTRIBUTI ASSOCIATIVI DIVERSI		25.000,00	
	14.05	SPESE E PERDITE DIVERSE			

	14.06	IMPOSTE INDIRETTE, TASSE E CONTRIBUTI		624.000,00	
	14.06.01	Imposte di bollo		96.000,00	
	14.06.02	Imposta di registro		420.000,00	
	14.06.03	Invim su cessione alloggi e locali			
	14.06.04	Invim su cessione immobili diversi			
	14.06.05	Ilor			
	14.06.06	Altre imposte e tasse		18.000,00	
	14.06.07	Iva indetraibile pro-rata		15.000,00	
	14.06.08	Imposta Comunale Immobiliare		75.000,00	
	14.07	IMPOSTE E TASSE ESERCIZI PRECEDENTI			
	14.07.01	Altre imposte e tasse			
		TOTALE B)			11.479.195,00
	<i>DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A - B)</i>				203.275,00
C)		PROVENTI E ONERI FINANZIARI			
	15	PROVENTI DA PARTECIPAZIONI			
	15.01	PROVENTI DELLE PARTECIPAZIONI			
	15.01.01	Partecipazioni in Società			
	16	ALTRI PROVENTI FINANZIARI			14.000,00
	c	DA TITOLI ISCRITTI NELL'ATTIVO CIRCOLANTE CHE NON COSTITUISCONO PARTECIPAZIONI			0,00
	16.01	Interessi su titoli a reddito fisso		0,00	

	16.01.01	Titoli emessi o garantiti dallo Stato			
	16.01.02	Obbligazioni e cartelle fondiarie			
	16.01.03	Altri titoli a reddito fisso			
	d	PROVENTI DIVERSI DAI PRECEDENTI			14.000,00
	16.02	Interessi su depositi		2.000,00	
	16.02.01	Presso Banche		2.000,00	
	16.02.02	Presso Amministrazione Postale			
	16.02.03	Presso Tesoreria Provinciale			
	16.03	Interessi da assegnatari		10.000,00	
	16.03.01	Per dilazione debiti			
	16.03.02	Per indennità di mora su canoni scaduti		10.000,00	
	16.03.03	Per rivalutazione monetaria			
	16.04	Interessi da cessionari			
	16.04.01	Di alloggi concessi in p.v.			
	16.04.02	Di alloggi costruiti con contributo dello Stato e ceduti			
	16.04.03	Di alloggi costruiti con contributo di altri Enti e ceduti			
	16.04.04	Di alloggi costruiti senza contributo e ceduti			
	16.04.05	Di locali ceduti			
	16.04.06	Di alloggi e locali dello Stato ceduti			
	16.04.07	Di alloggi di Edilizia agevolata e/o convenzionata			
	16.04.08	Di altri immobili ceduti			
	16.05	Interessi attivi diversi		2.000,00	
	16.05.01	Su mutui da erogare			
	16.05.02	Su crediti diversi	2.000,00		
	17	ONERI FINANZIARI			55.000,00
	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		55.000,00	
	17.03.02.01	Alloggi, locali e serv. resid. costr. con contr. dello Stato		20.000,00	
	17.03.02.02	Alloggi, locali e serv. resid. costr. con contr. altri Enti			
	17.03.02.03	Alloggi, locali e serv. resid. costr. senza contributo			
	17.03.02.04	attività costruttive autofinanziate			
	17.03.02.05	Interessi su piani investimenti straordinari		35.000,00	
	17.03.03	Interessi su altri debiti			
	17.03.03.01	Interessi e oneri su sconto ed incasso effetti			
	17.03.03.02	Interessi su debiti verso fornitori			
	17.03.03.03	Interessi su depositi cauzionali			
	17.03.03.04	Interessi ed oneri diversi			
		TOTALE C)			-41.000,00
D)		RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE			
	18	RIVALUTAZIONI			
	19	SVALUTAZIONI			
E)		PROVENTI E ONERI STRAORDINARI			
	20	PROVENTI STRAORDINARI			
	20.01	Vendita di beni patrimoniali			

		immobiliari			
	20.02	Vendita di altri beni			
	20.03	Sopravvenienze attive			
	21	ONERI STRAORDINARI			
	21.01	Minusvalenze patrimoniali da alienazione immobili			
	21.02	Minusvalenze patrimoniali da alienazione altri beni			
	21.03	Spese, perdite diverse e sopravvenienze passive			
	21.03.01	<i>Spese e perdite diverse</i>			
	21.03.01.01	Eliminazione crediti			
	21.03.01.02	Scarto cartelle e obbligazioni fondiari			
	21.03.01.03	Altre perdite e spese diverse			
	21.03.02	<i>Sopravvenienze passive</i>			
		TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE (20 - 21)			
		RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A - B +/-C +/- D +/- E)			162.275,00
	22	IMPOSTE SUL REDDITO DI ESERCIZIO			162.275,00
	22.01	IRES		92.000,00	
	22.02	IRAP		70.275,00	
	22.03	IMPOSTE SUL REDDITO ESERCIZI PRECEDENTI			
	26	UTILE O PERDITA DI ESERCIZIO A-B+C+D+E-IMPOSTE REDDITO			0,00

	26.01	UTILE D'ESERCIZIO			
	26.02	PERDITA D'ESERCIZIO			

ESAME DELLA PROPOSTA DI

BILANCIO PREVISIONALE 2012

E DOCUMENTI ALLEGATI

Il Collegio dei Revisori dei Conti

DR. VITTORIO BENEVELLI

D.SSA ELISA VENTURINI

D.SSA ILARIA MONICA

Parma, 14 novembre 2011

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 27 ottobre 2011, 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;
- visto lo statuto dell'Azienda in essere approvato dalla Conferenza degli Enti nella seduta del 14 dicembre 2001 e in particolare l'art. 20 che include la formazione e l'approvazione dei bilanci (di previsione annuale e di esercizio);
- 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;
- attestando di aver partecipato alle sedute del Consiglio di Amministrazione - come certificato dagli atti della società - e che le stesse si siano tenute nel pieno rispetto dello Statuto dell'Azienda;

in seguito all'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 2012:

- è stato redatto secondo lo schema previsto dall'art. 2425 del c.c. come dettato dall'art. 20 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. 20 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;
- prevede il pareggio finanziario in ottemperanza alla normativa.

In riferimento a tutto quanto sopra richiamato di seguito vengono riportate le previsioni di bilancio per l'esercizio 2012:

A) Valore della Produzione	<u>€ 11.682.470</u>
B) Costo della Produzione	<u>€ 11.479.195</u>
Differenza tra valore e costo della Produzione	€ 203.275
C) Proventi ed oneri finanziari	<u>(€ -41.000)</u>
Risultato prima delle imposte	€ 162.275
Imposte sul reddito	<u>€ 162.275</u>
<u>Risultato dell'esercizio</u>	<u>€ 0</u>

COMMENTI

Alla luce delle verifiche effettuate il Collegio dei revisori a commento dell'esame del bilancio di Previsione 2012 ritiene di evidenziare:

- che il bilancio di previsione 2012 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 Tecnica ove vengono rappresentati con completezza i contenuti più significativi della gestione operativa esponendo in modo chiaro le attività previste per il 2012;
- che nel bilancio sono stati inseriti tutte le obbligazioni già assunte e che si intenderanno presumibilmente assumere nel corso del 2012.

Il Collegio vuole sottolineare come nella predisposizione del bilancio di previsione si accerti:

- la significatività dell'attività tecnica svolta internamente per la programmazione degli interventi manutentivi ordinari e straordinari sugli immobili, nonché il lavoro programmato dagli uffici per la progettazione degli immobili da costruire;
- il mantenimento di strumenti di gestione che permetteranno agli Enti - anche per il 2012 - di usufruire di una vasta scelta di proposte per la gestione dei loro patrimoni;
- l'attività amministrativa svolta da ACER che evidenzia una capacità di adeguamento non solo dell'attività e del proprio personale alle esigenze dei singoli comuni ma anche di rinnovamento rispetto alle attività relazionali e di comunicazione verso i clienti enti e inquilini.
- la conferma della professionalità nello svolgimento del lavoro da parte degli uffici e del Direttore.

A conclusione dell'esame del Bilancio di Previsione 2012 il Collegio, nel ringraziare il Consiglio di Amministrazione per il costante e costruttivo confronto, non ha alcun rilievo da comunicare alla Conferenza degli Enti.

Parma, 14 novembre 2011

Il Collegio dei Revisori.

Vittorio Benevelli (presidente)

Ilaria Monica (componente)

Elisa Venturini (componente)