



Azienda Casa Emilia-Romagna
Parma

BILANCIO

PREVENTIVO

2011

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

SERGIO BERTANI

PRESIDENTE

MICHELE RAINIERI
LUCIA MIRTI

VICEPRESIDENTE
CONSIGLIERE DELEGATO

IL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI

VITTORIO BENEVELLI

PRESIDENTE

ILARIA MONICA
ELISA VENTURINI

REVISORE
REVISORE

IL DIRETTORE

ITALO TOMASELLI

I DIRIGENTI

GIAN PAOLO CALESTANI
MAURO BUSSOLATI

SERVIZIO TECNICO
STAFF AL SERVIZIO TECNICO

**BILANCIO PREVENTIVO 2011,
DELIBERA CONSILIARE N. 155 DEL 04/11/2010**

INDICE

RELAZIONE DEL PRESIDENTE	da pag. 04 a pag. 10
RELAZIONE TECNICO-AMMINISTRATIVA	da pag. 10 a pag. 20
CONTO ECONOMICO	da pag. 20 a pag. 29
RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI	da pag. 29 a pag. 31
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 2011 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.

Il Bilancio 2011 tiene conto dell'andamento della gestione in corso e delle previsioni a breve.

Sintesi del conto economico

Quantitativamente esso differisce dal bilancio 2010 per un incremento dei ricavi per circa € 78.000 e di un aumento dei costi della produzione di circa € 116.000.

Il modesto incremento dei ricavi è sostanzialmente dovuto al saldo per l'incremento del n° di alloggi in concessione (da 5.514 a 5.626) conseguente al passaggio a tale regime del Comune di Salsomaggiore e la corrispondente diminuzione dei rimborsi di amministrazione.

I comuni che hanno stipulato con Acer rapporti concessionali sono ad oggi in numero di 30, mentre quelli che mantengono rapporti convenzionale sono in numero di 9.

L'aumento complessivo dei costi di gestione per € 115.835 è determinato, sostanzialmente, da un aumento di circa € 100.000 degli accantonamenti per l'art. 36 e dalla previsione di un accantonamento di € 60.000 al fondo rischi su crediti inesigibili, oltre che da dinamiche diverse, complessivamente in risparmio, su diverse altre voci.

Nonostante la costante attività di monitoraggio, i numerosi solleciti e l'avvio di pratiche legali, il fenomeno della morosità continua infatti, purtroppo, a mantenersi in crescita, inducendo a prevedere la necessità di prudenziali incrementi dei fondi rischi.

Nella sua composizione l'andamento dei costi mostra alcune dinamiche interessanti, quali la diminuzione delle spese generali (-€ 45.000), delle spese di amministrazione (- € 35.000) e delle spese per l'attività costruttiva (€ 80.000 contro € 115.000), una sostanziale stabilità dei costi di manutenzione ordinaria e di ripristino alloggi (€ 3.012.825 contro € 3.004.742), una crescita delle spese di gestione dei servizi (€ 755.000 contro € 715.000) e infine una crescita da € 2.147.248 a € 2.245.000 del fondo accantonamenti per le politiche abitative di cui all'art. 36 L.24/2001 per i comuni in concessione.

Dal 1 gennaio 2011 si darà corso ad una riduzione del 10% dei compensi degli amministratori, in analogia con quanto previsto dalla finanziaria per gli organi amministrativi di comuni e province.

Il costo del personale aumenta di poco, circa € 36.000, per un organico, che si prevede stabile, di n° 58 unità.

Esso non comprende stanziamenti per il rinnovo del contratto nazionale Federcasa per il biennio 2010 – 2011, in quanto continuano a non essere disponibili elementi di conoscenza per la valutazione del relativo impatto.

Incertezze gravano anche sulle modalità applicative della circolare INPS n. 18 del 22 dicembre 2009 che introduce l'obbligo all'assicurazione disoccupazione, maternità e malattia per i dipendenti pubblici.

Per la gestione finanziaria è previsto un saldo negativo di € 42.000, contro quello positivo di € 2.000 del preventivo 2010.

Ciò è conseguente da un lato alla riduzione da € 27.000 a € 18.000 dei proventi da interessi attivi e indennità di mora e dall'altro alla previsione di un forte incremento degli interessi passivi, da € 25.000 a € 60.000, conseguente all'impegno finanziario di Acer per la realizzazione di n°12 nuovi alloggi in via Fleming .

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

Valore della produzione	Euro 11.642.471,00
Costi della produzione (-)	Euro 11.291.825,00
Differenza tra valore e costi della produzione	Euro 350.646,00
Proventi e oneri finanziari (-)	Euro -42.000,00
Proventi e oneri straordinari	Euro 0,00
Risultato prima delle imposte	Euro 308.646,00
Imposte sul reddito (-)	Euro 308.646,00
<i>Risultato</i>	<u>Euro 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 308.646 viene azzerato dalle imposte per IRES (€ 170.000) e IRAP (€ 136.646).

Previsione attività tecniche 2011

Anche per l'anno 2011 si prevede lo sviluppo di un'attività tecnica importante, per importi complessivi di circa € 7 ÷ 8.000.000 per costruzioni in corso e altrettanto per progettazioni. Tali attività sono descritte in dettaglio nella relazione allegata, dove sono distinte per Comuni e programmi.

Esse comprendono importanti interventi di manutenzione straordinaria di fabbricati, il completamento di interventi in corso, di recupero edilizio (via Olivieri a Parma) e nuova costruzione (Vicomero, Trecasali e Traversetolo, tramite ParmAbitare), la continuazione di alcuni altri interventi di nuova costruzione al momento in corso (via Guastalla a Parma e i 4 interventi per 127 alloggi sempre in Parma, tramite ParmAbitare). Altre attività, sia di manutenzione straordinaria, sia di nuova costruzione saranno avviate come previsto dai piani straordinari di attività costruttiva già approvati o in fase di definizione da parte di alcuni Comuni.

Ricordando infatti che in occasione della presentazione del bilancio preventivo 2010 era stata prospettata l'ipotesi di attuazione di piani straordinari di attività costruttiva finanziati in anticipazione da Acer, si comunica che tale proposta è stata già accolta e formalizzata dal comune di Parma, è in fase di approvazione da parte del Comune di Fidenza e in corso di valutazione da parte del Comune di Collecchio.

In particolare, il piano straordinario del Comune di Parma integra investimenti già in corso con ulteriori € 8.900.000, in modo da aumentare di n°154, entro il 2012, la disponibilità di alloggi ERP.

Da ricordare anche l'importante attività di manutenzione straordinaria e di ripristino alloggi, già citata a proposito del conto economico, per la quale saranno spesi, anche per il 2011, oltre tre milioni di euro.

Alle attività di cui sopra si potranno eventualmente aggiungere quelle connesse all'eventuale assegnazione di risorse a comuni della provincia di Parma, alla stessa Acer o alla società di scopo ParmAbitare, da parte della Regione Emilia Romagna, a seguito dell'esito del bando pubblicato con la delibera di Giunta n° 1502 dell'11/10/2010 per il finanziamento di programmi integrati di promozione di edilizia residenziale sociale (complessivi € 22.436.560 + eventuali altri € 31.145.500, per l'intera regione).

Attività gestionali 2011

Ripercorrendo le linee di impostazione del bilancio, si ritrovano le 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 tecniche tipiche (progettazioni e costruzioni)

Gestioni amministrative (fondi affitto, 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 2010 risultavano attive nei confronti dei Comuni 9 convenzioni per la gestione di 198 alloggi e 30 concessioni (+ 2 rispetto al 2009) per la gestione di 5.626 alloggi (+ 112 rispetto al 2010).

Il quadro delle gestioni di immobili ad uso abitativo viene integrato inoltre di n. 196 alloggi di proprietà Acer e n. 155 alloggi demaniali per un totale di 6.175 alloggi.

Alle suddette gestioni, si aggiungono per completare il quadro le convenzioni con la società di scopo Parmabitare (212 alloggi), la convenzione con l'Amministrazione Provinciale di Parma (2 alloggi) e la convenzione con l'Opera Pia Manara di Borgotaro (4 alloggi).

La gestione patrimoniale di Acer è inoltre arricchita di 470 unità immobiliari di proprietà aziendale destinate ad uso diverso dall'abitazione (autorimesse, negozi, uffici, etc..) che generano al conto economico ricavi per euro 712.812,00.

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.

Questo progetto offre alle Amministrazioni la possibilità di snellire le procedure, rendere più efficaci i meccanismi di controllo e attuare i principi contenuti nella Legge Regionale di riforma, che sancisce la netta separazione tra proprietà e gestione, affidando alla prima il compito di definire le politiche abitative e alla seconda l'attuazione delle medesime.

La definizione dei nuovi ruoli genera senz'altro un positivo impulso nella gestione della questione abitativa, peraltro oggi aggravata dagli effetti della crisi economica che tende a generare ulteriore domanda di alloggi in ERP.

L'ACER, diviene dunque compiutamente il supporto tecnico e organizzativo per i Comuni e per la Provincia, e in queste funzioni si prefigge di incrementare le proprie attività in campo abitativo.

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 98.491,20.

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 2011 in € 8.185.200.

I principali fatti della gestione riguardano le situazioni patrimoniali, le situazioni anagrafiche - reddituali degli assegnatari, lo stato di manutenzione degli immobili, la verifica 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. Annualmente vengono raccolte nelle diverse sedi comunali e successivamente elaborate oltre 2.000 domande che producono contributi alle famiglie per un totale complessivo di circa Euro 900.000,00. Si presume che nel mese di marzo/aprile 2011 riaprano i bandi per la gestione delle procedure per l'anno 2011. Per la presente attività viene stimato a preventivo un ricavo al conto economico di Acer per Euro 23.210,00.

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. Annualmente vengono raccolte nella sede Acer di Parma e

successivamente elaborate circa 2.500 domande che producono contributi alle famiglie per un totale complessivo di circa Euro 1.300.000,. Si presume che nel mese di marzo/aprile 2011 riaprano i bandi per la gestione delle procedure per l'anno 2011. Per la presente attività viene stimato a preventivo un ricavo al conto economico di Acer per Euro 46.986,00.

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 2011 per la presente attività viene stimato a preventivo un ricavo al conto economico di Acer per Euro 17.000,00.

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. Nel corso dell'anno 2011 per la presente attività viene stimato a preventivo un ricavo al conto economico di Acer per Euro 12.911,00.

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 2011 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 2011 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 2011 per la presente attività viene stimato a preventivo un ricavo al conto economico di Acer per Euro 34.000,00.

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.	219
- Immobili gestiti da amministratore esterno	n.	192
- Immobili gestiti da Acer Servizi condominiali	n.	54
- Immobili in autogestione	n.	101

Nel corso dell'anno 2011 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 2011 si stimano circa 1.000 domande che prevedono ricavi per circa Euro 58000,00.

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 2011 si stimano ricavi per Euro 55.000,00.

c) atti catastali, per conto principalmente del Comune di Parma volti al perfezionamento di nuovi accatastamenti e di variazioni catastali di patrimonio comunale.

Nel corso dell'anno 2011 si stimano ricavi per Euro 20.000,00.

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.

Esperienza delle 4 Acer

Per l'anno 2011 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 per almeno buona parte del 2011;
- 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 che produrrà i propri risultati sull'esercizio 2011;
- è stata approvata una convenzione per la gestione in rete dei servizi tecnici delle diverse Acer;
- è tuttora in fase di valutazione l'ipotesi di assunzione, in carico ad Acer Parma, della gestione delle attività di gestione di paghe e stipendi per conto di Acer Piacenza.

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.

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 2011 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 qualità ha già consentito alla nostra Azienda di fare ulteriori passi in avanti nella direzione della imprenditorialità e della managerialità e su di essa è stata impostata la nuova organizzazione aziendale dell'ACER.

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.

RELAZIONE TECNICO - AMMINISTRATIVA

Il Bilancio Preventivo 2011 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 9.474.397,00. 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	233.881,00
canoni alloggi proprietà Acer erp	per Euro	112.980,00
canoni alloggi proprietà Stato	per Euro	229.524,00
canoni locali uso diverso	per Euro	712.812,00
canoni alloggi in concessione	per Euro	8.185.200,00

I canoni degli alloggi proprietà Acer non erp riguardano n. 105 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 dell'anno 2010 è inoltre iniziata la fase di patrimonializzazione di alcuni interventi Acer/Parmabitare destinati alla locazione che ha permesso la crescita degli alloggi non erp di proprietà dell'acer, detta fase si completerà nel corso dell'esercizio 2011.

I canoni degli alloggi proprietà Acer erp riguardano n. 91 alloggi, il cui trasferimento patrimoniale ai comuni non è ancora avvenuto, ma si ritiene che possa avvenire entro l'anno 2011

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. 5626 alloggi di proprietà dei Comuni, di cui oltre 3600 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 348.574,00 non 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 198, in diminuzione rispetto all'esercizio precedente, dovuta alle continue trasformazioni dei rapporti di gestione in favore dello strumento della concessione.

Anche in corso di predisposizione del bilancio, sono in corso ulteriori passaggi di gestione da rapporti in convenzione a concessione.

Alle suddette gestioni si aggiungono inoltre i corrispettivi per altre attività per conto terzi di tipo amministrativo quali: gestione procedure fondo affitto per la locazione e gestione bandi assegnazione e graduatorie comunali; gestione Tavolo di Concertazione Provinciale.

- 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 610.000,00.

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 783.000,00 e sono così suddivisi:

- Per attività costruttiva Euro 580.000,00
- Per attività manutentiva Euro 5.000,00
- .Per attività tecnica di servizio Euro 123.500,00

Le competenze dell'attività costruttiva sono rappresentate per circa l'80% dagli interventi costruttivi posti in essere per conto della società Parmabitare.

Detta attività al momento permette di realizzare un elevato numero di alloggi da porre sul mercato locativo unitamente al proseguimento di una consistente attività tecnico – costruttiva.

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 ne corso degli anni via via intensificandosi e consolidandosi ed al momento rappresentano circa il 20% 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 421.000,00. 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 11.642.71,00.

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 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.

Esse sono previste per Euro 610.000,00 e comprendono:

	Euro
- Indennità, compensi e rimborsi Amministratori e Revisori	140.000,00
- Spese di rappresentanza	3.000,00
- Affitti e spese per servizi e manutenzione uffici	125.000,00
- Postali e telefoniche	115.000,00
- Cancelleria, stampati e pubblicazioni	62.000,00
- Gestioni automezzi	18.000,00
- Manutenzione macchine da scrivere e da calcolo	2.000,00
- Gestione sistema informativo	70.000,00
- 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, anch'esse in diminuzione rispetto alle previsioni dell'anno in corso, sono previste per Euro 608.000,00 e comprendono:

	Euro
- Assicurazione degli stabili	45.000,00
- Bollettazione e riscossione canoni	40.000,00
- Procedimenti legali	60.000,00
- Quote amministrazione per alloggi in condominio	400.000,00
- Rimborsi quote amministrazione stabili autogestiti	40.000,00
- Istruttoria pratiche diverse	15.000,00
- Spese traslochi e custodia mobilio	8.000,00

Le spese di manutenzione sono previste in ulteriore crescita, per un totale di Euro 3.012.825,00, 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	2.862.825,00

Le spese dell'attività costruttiva previste per Euro 80.000,00 comprendono:

- Progettazioni	30.000,00
-----------------	-----------

- Commissioni e collaudi	5.000,00
- Consulenze tecniche	15.000,00
- 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 10.000,00.

I costi del personale, compresi gli accantonamenti di varia natura ammontano a complessivi Euro 3.129.000,00 e riguardano l'attuale dotazione organica in servizio al 30/09/2010, comprensiva dell'utilizzo di personale temporaneo dedicato alle nuove attività intraprese da Acer per conto dei comuni (fondo affitto, trasformazioni diritti superficie, vendite alloggi pubblici, etc.), del personale a tempo determinato e tenuto conto di una unità di personale che cesserà il 31/12/2010 il proprio servizio.

In particolare sono previsti:

- Salari e stipendi	1.950.000,00
- Oneri sociali	600.000,00
- Trattamento fine rapporto	205.000,00
- Trattamento quiescenza	4.000,00
- Altri costi	370.000,00

Gli ammortamenti e svalutazioni sono previsti per un totale di Euro 158.000,00 così suddivisi:

- Ammortamenti immobilizzazioni immateriali	per Euro 28.000,00
- ammortamenti immobili materiali strumentali (per natura o destinazione)	per Euro 3.000,00
- ammortamento macchine, mobili, attrezzature	per Euro 67.000,00

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 per la prima volta in sede di preventivo l'accantonamento al fondo rischi su crediti in misura di Euro 60.000,00. 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 2.929.000,00, 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 634.000,00 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 2.245.000,00 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.

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 42.000,00.

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 9.000,00.

Gli interessi sui mutui riferiti prevalentemente a comuni in concessione 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 40.000,00.

Risultato prima delle imposte

Il risultato prima delle imposte sul reddito è positivo ed è pari a Euro 308.646,00.

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 30/09/2010

Il Patrimonio dell'Azienda rappresentato dai seguenti cespiti immobiliari

Alloggi		196
Non Alloggi	Area	4
	Autorimessa	313
	Locale vario	26
	Magazzino	18
	Negozi	54
	Posto Auto	22
	Terreno	6
	Ufficio	1
		640

Nel corso dell'anno 2011 si prevede che si verificheranno le ultime cessioni di alloggi erp ai comuni, e l'acquisizione degli alloggi degli interventi della società Parmabitare per cui il numero totale di patrimonio dell'azienda è destinato a stabilizzarsi.

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.

Patrimonio di terzi in gestione al 30/09/2010

Ente Gestore	ACER - PARMA		
Proprietario	Categoria	Tipo	Totale
AUSL	Alloggi		4
	Non Alloggi	Locale vario	1
CASA DI RIPOSO PAVESI BORSI	Alloggi		1
COMUNE DI BARDI	Alloggi		25
	Non Alloggi	Autorimessa	6
COMUNE DI BEDONIA	Alloggi		15
	Non Alloggi	Autorimessa	4
COMUNE DI BERCETO	Alloggi		57
	Non Alloggi	Autorimessa	14
		Locale vario	1
COMUNE DI BORE	Alloggi		1
COMUNE DI BORGO VAL DI TARO	Alloggi		118
	Non Alloggi	Autorimessa	75
		Locale vario	1
		Posto Auto	7
COMUNE DI BUSSETO	Alloggi		64
	Non Alloggi	Autorimessa	17
COMUNE DI CALESTANO	Alloggi		15
	Non Alloggi	Autorimessa	13
COMUNE DI COLLECCHIO	Alloggi		158
	Non Alloggi	Autorimessa	84
		Magazzino	1
COMUNE DI COLORNO	Alloggi		85
	Non Alloggi	Autorimessa	41
COMUNE DI FELINO	Alloggi		54
	Non Alloggi	Autorimessa	25
COMUNE DI FIDENZA	Alloggi		663
	Non Alloggi	Autorimessa	305
		Magazzino	1
		Negozi	2
		Terreno	14

COMUNE DI FONTANELLATO	Alloggi		32
	Non Alloggi	Autorimessa	8
COMUNE DI FONTEVIVO	Alloggi		11
COMUNE DI FORNOVO DI TARO	Alloggi		116
	Non Alloggi	Autorimessa	59
		Locale vario	1
COMUNE DI LANGHIRANO	Alloggi		74
	Non Alloggi	Autorimessa	45
		Magazzino	2
COMUNE DI LESIGNANO BAGNI	Alloggi		13
	Non Alloggi	Autorimessa	6
COMUNE DI MEDESANO	Alloggi		49
	Non Alloggi	Area	1
		Autorimessa	20
COMUNE DI MEZZANI	Alloggi		16
	Non Alloggi	Autorimessa	6
COMUNE DI MONCHIO DELLE CORTI	Alloggi		1
COMUNE DI MONTECHIARUGOLO	Alloggi		41
	Non Alloggi	Autorimessa	29
COMUNE DI NEVIANO DEGLI ARDUINI	Alloggi		8
COMUNE DI NOCETO	Alloggi		46
	Non Alloggi	Autorimessa	13
COMUNE DI PARMA	Alloggi		3.631
	Non Alloggi	Area	4
		Autorimessa	1.455
		Locale vario	16
		Magazzino	21
		Posto Auto	247
		Terreno	25
COMUNE DI PELLEGRINO PARMENSE	Alloggi		11
COMUNE DI POLESINE PARMENSE	Alloggi		7
COMUNE DI ROCCABIANCA	Alloggi		38
	Non Alloggi	Autorimessa	12

		Magazzino	1
COMUNE DI SALA BAGANZA	Alloggi		35
	Non Alloggi	Autorimessa	20
		Magazzino	1
COMUNE DI SALSOMAGGIORE TERME	Alloggi		139
	Non Alloggi	Autorimessa	90
COMUNE DI SAN SECONDO PARMENSE	Alloggi		47
	Non Alloggi	Autorimessa	27
		Locale vario	1
COMUNE DI SISSA	Alloggi		30
	Non Alloggi	Autorimessa	25
COMUNE DI SOLIGNANO	Alloggi		4
	Non Alloggi	Autorimessa	4
COMUNE DI SORAGNA	Alloggi		16
	Non Alloggi	Autorimessa	1
COMUNE DI SORBOLO	Alloggi		59
	Non Alloggi	Autorimessa	32
COMUNE DI TORRILE	Alloggi		42
	Non Alloggi	Autorimessa	7
		Posto Auto	1
COMUNE DI TRAVERSETOLO	Alloggi		37
	Non Alloggi	Autorimessa	23
COMUNE DI TRECASALI	Alloggi		9
COMUNE DI VARANO DE' MELEGARI	Alloggi		31
	Non Alloggi	Autorimessa	11
COMUNE DI VARSÌ	Alloggi		2
COMUNE DI ZIBELLO	Alloggi		22
	Non Alloggi	Autorimessa	6
		Locale vario	4
		Negoziò	1
DEMANIO DELLO STATO	Alloggi		155
	Non Alloggi	Area urbana	2
		Autorimessa	6
		Posto Auto	20
PARMABITARE Soc.Cons.R.L.	Alloggi		156
	Non Alloggi	Autorimessa	123
		Magazzino	3

		Posto Auto	28
PIO ISTITUTO MANARA	Alloggi		4
PROPRIETARI MISTI	Alloggi		1
	Non Alloggi	Autorimessa	22
		Posto Auto	13
		Terreno	6
PROVINCIA DI PARMA	Alloggi		2
	Non Alloggi	Autorimessa	2
Totale complessivo			9.207

DOTAZIONE ORGANICA AL 30/09/2010

LIVELLO	NUM. DIPENDENTI
C2	1
C1	1
B3	3
B2	7
B1	19
A3	3
A2	2
A1	12
Q2	3
Q1	4
DIRIGENTI	3

Preventivi delle gestioni:
Concessioni:

COMUNI	CANONI 2011	ALLOGGI	CORR.	CORRISP ACER	MANUTENZIONE	MUTUI	PIANO STR	ART.36
BARDI	18.276,00	25	44,00	13.200,00	4.967,00	109,00		0,00
BERCETO	61.608,00	57	44,00	30.096,00	21.562,80	109,00		9.840,20
BORGOTARO	140.904,00	118	44,00	62.304,00	49.316,40			29.283,60
BUSSETO	75.024,00	64	44,00	33.792,00	26.258,40			14.973,60
CALESTANO	27.300,00	15	44,00	7.920,00	9.555,00			9.825,00
COLLECCHIO	215.556,00	158	44,00	83.424,00	75.444,60			56.687,40
FELINO	71.844,00	54	44,00	28.512,00	25.145,40			18.186,60
FIDENZA	939.228,00	663	44,00	350.064,00	328.729,80	1.109,00		259.325,20
FONTANELLATO	44.616,00	32	44,00	16.896,00	15.615,60	542,00		11.562,40
FONTEVIVO	8.616,00	11	44,00	5.808,00	2.808,00			0,00
FORNOVO TARO	173.544,00	116	44,00	61.248,00	60.740,40	802,00		50.753,60
LANGHIRANO	113.400,00	74	44,00	39.072,00	39.690,00			34.638,00
LESIGNANO BAGNI	14.544,00	13	44,00	6.864,00	5.090,40			2.589,60
MEDESANO	66.744,00	49	44,00	25.872,00	23.360,40			17.511,60
MEZZANI	24.444,00	16	44,00	8.448,00	8.555,40			7.440,60
MONTECHIARUGOLO	59.232,00	41	44,00	21.648,00	20.731,20			16.852,80
NOCETO	62.688,00	46	44,00	24.288,00	21.940,80			16.459,20
PARMA	5.467.980,00	3.629	44,00	1.916.112,00	1.913.793,00	100.000,00	500.000,00	1.038.075,00
PELLEGRINO	14.148,00	11	44,00	5.808,00	4.951,80			3.388,20

POLESINE	11.292,00	7	44,00	3.696,00	3.952,20			3.643,80
ROCCABIANCA	33.708,00	38	44,00	20.064,00	11.797,80			1.846,20
SALA BAGANZA	46.752,00	35	44,00	18.480,00	16.363,20			11.908,80
SALSOMAGGIORE	194.112,00	139	44,00	73.392,00	67.939,20	4.252,00		48.528,80
SAN SECONDO	75.084,00	47	44,00	24.816,00	26.279,40	431,00		23.557,60
SISSA	35.256,00	30	44,00	15.840,00	12.339,60			7.076,40
SORBOLO	88.236,00	59	44,00	31.152,00	30.882,60			26.201,40
TRAVERSETOLO	50.412,00	37	44,00	19.536,00	17.644,20			13.231,80
TRE CASALI	13.644,00	9	44,00	4.752,00	4.775,40			4.116,60
VARANO MELEGARI	35.988,00	31	44,00	16.368,00	12.595,80			7.024,20
VARSÌ	1.020,00	2	44,00	576,00	0,00			444,00
TOTALE	8.185.200,00	5.626		2.970.048,00	2.862.825,80	107.354,00	500.000,00	1.744.972,20

CONTO ECONOMICO 2011

CONTO ECONOMICO 2011			VALORI DI BILANCIO		
CODICE		DESCRIZIONE DEL CONTO	SOTTOCONTO	CONTO	MASTRO
A)		VALORE DELLA PRODUZIONE			
	01	RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI			11.221.471,00
	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 GESTIONE IMMOBILIARE			10.512.971,00
	01.02.01	Canoni di locazione		9.474.397,00	
	01.02.01.01	Alloggi di proprietà Acer non erp	233.881,00		
		Alloggi di proprietà Acer erp	112.980,00		
	01.02.01.02	Alloggi di proprietà Stato	229.524,00		
	01.02.01.03	Locali ad uso diverso	712.812,00		
	01.02.01.04	Canoni alloggi in concessione	8.185.200,00		
	01.02.02	Corrispettivi e rimborsi di Amministrazione		348.574,00	
	01.02.03	Corrispettivi e rimborsi di Manutenzione		80.000,00	
	01.02.04	Corrispettivi e rimborsi per la gestione dei servizi		610.000,00	
	01.03	RICAVI DELLE PRESTAZIONI TECNICHE			708.500,00
	01.03.01	Attività costruttiva		580.000,00	
	01.03.02	Attività manutentiva		5.000,00	

	01.03.03	Attività tecnica di servizio		123.500,00	
	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			421.000,00
	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			421.000,00
	05.03.01	Recupero spese istruttoria pratiche diverse		30.000,00	
	05.03.02	Recupero spese registro + bollo		311.000,00	
	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)			11.642.471,00
B)		COSTI DELLA PRODUZIONE			
	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			5.065.825,00
	07.01	SPESE GENERALI			610.000,00
	07.01.01	Indennità, compensi e rimborsi Amministratori e Revisori		140.000,00	
	07.01.02	Spese di rappresentanza		3.000,00	
	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		62.000,00	
	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		70.000,00	
	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			608.000,00
	07.02.01	Assicurazione degli stabili		45.000,00	
	07.02.02	Bollettazione e riscossione canoni		40.000,00	
	07.02.03	Stipulazione contratti di affitto			
	07.02.04	Procedimenti legali		60.000,00	
	07.02.05	Quote amministrazione per alloggi in condominio	..	400.000,00	

	07.02.06	Rimborsi quote amministrazione stabili autogestiti		40.000,00	
	07.02.07	Istruttoria pratiche diverse		15.000,00	
	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			3.012.825,00
	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		2.862.825,00	
	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			755.000,00
	07.04.01	Acqua		45.000,00	
	07.04.02	Illuminazione		130.000,00	
	07.04.03	Asporto immondizie			
	07.04.04	Pulizia parti comuni		80.000,00	
	07.04.05	Pulizia spazi a verde		25.000,00	
	07.04.06	Custodia			
	07.04.07	Sorveglianza			
	07.04.08	Riscaldamento		180.000,00	
	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			80.000,00
	07.05.01	Progettazioni		30.000,00	
	07.05.02	Direzione e assistenza lavori			
	07.05.03	Commissioni e collaudi		5.000,00	
	07.05.04	Consulenze tecniche		15.000,00	
	07.05.05	Procedimenti legali		5.000,00	
	07.05.06	Altre spese tecniche		25.000,00	
	08	GODIMENTO BENI DI TERZI			10.000,00
	08.01	NOLEGGIO MACCHINE ELETTRICHE E INFORMATICHE		10.000,00	
	09	COSTI PER IL PERSONALE			3.129.000,00

	a	SALARI E STIPENDI			1.950.000,00
	09.01	Retribuzioni ed indennità al personale		1.950.000,00	
	b	ONERI SOCIALI			600.000,00
	09.02	Contributi assicurativi e previdenziali		600.000,00	
	c	TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO			205.000,00
	09.03	Al Fondo T.F.R.		205.000,00	
	d	TRATTAMENTO DI QUIESCENZA E SIMILI			4.000,00
	09.04	Pensioni a carico dell'Ente		4.000,00	
	e	ALTRI COSTI			370.000,00
	09.05	Altri costi del personale		230.000,00	
	09.05.01	Lavoro straordinario		50.000,00	
	09.05.02	Diarie e trasferte		30.000,00	
	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		140.000,00	
	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		70.000,00	
	09.06.04	Al Fondo retribuzione risultato		20.000,00	
	10	AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI			158.000,00
	a	AMMORTAMENTO DELLE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI			28.000,00
	10.01	Costi pluriennali		28.000,00	
	b	AMMORTAMENTO DELLE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI			70.000,00
	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		67.000,00	
	10.04.01	Macchine			
	10.04.02	Mobili		10.000,00	
	10.04.03	Macchine ordinarie per ufficio		5.000,00	
	10.04.04	Macchine elettriche ed elettroniche		26.000,00	
	10.04.05	Attrezzature varie		10.000,00	
	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			60.000,00
	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			2.929.000,00
	14.01	SOMME RICAVATE DALL'ALIENAZIONE DI ALLOGGI			
	14.02	RIENTRI FINANZIARI ART. 36		2.245.000,00	
	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		634.000,00	
	14.06.01	Imposte di bollo		96.000,00	
	14.06.02	Imposta di registro		430.000,00	
	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)			11.291.825,00
		<i>DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A - B)</i>			350.646,00
C)		PROVENTI E ONERI FINANZIARI			
	15	PROVENTI DA PARTECIPAZIONI			
	15.01	PROVENTI DELLE PARTECIPAZIONI			
	15.01.01	Partecipazioni in Società			
	16	ALTRI PROVENTI FINANZIARI			18.000,00
	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			18.000,00
	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		9.000,00	
	16.03.01	Per dilazione debiti			
	16.03.02	Per indennità di mora su canoni scaduti		9.000,00	
	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		7.000,00	
	16.05.01	Su mutui da erogare			
	16.05.02	Su crediti diversi	2.000,00		
	17	ONERI FINANZIARI			60.000,00
	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		60.000,00	
	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		40.000,00	
	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)			-42.000,00
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 fondiarie			
	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)			308.646,00
	22	IMPOSTE SUL REDDITO DI ESERCIZIO			308.646,00
	22.01	IRES		170.000,00	
	22.02	IRAP		138.646,00	
	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 2011
E DOCUMENTI ALLEGATI
IL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI
DR. VITTORIO BENEVELLI
D.SSA ELISA VENTURINI
D.SSA ILARIA MONICA**

PARMA, 8 NOVEMBRE 2010

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 4 novembre 2010, 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 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 quanto segue.

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 Collegio sottolinea che il bilancio di previsione 2011:

- 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 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, rispetta il regolamento di contabilità e le normative vigenti.

In riferimento a tutto quanto sopra richiamato di seguito vengono riportate le previsioni di bilancio per l'esercizio 2011:

A) Valore della Produzione	€ 11.642.471,00
B) Costo della Produzione	€ 11.291.825,00
Differenza tra valore e costo della Produzione	€ 350.646,00
C) Proventi ed oneri finanziari	(€ -42.000,00)
Risultato prima delle imposte	€ 308.646,00
Imposte sul reddito	€ 308.646,00
Risultato dell'esercizio	€ 0,00

COMMENTI

Alla luce delle verifiche effettuate il Collegio dei revisori a commento dell'esame del bilancio di Previsione 2011 ritiene di evidenziare:

- che il bilancio di previsione 2011 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 2011;
- che nel bilancio sono stati inseriti tutte le obbligazioni già assunte e che si intendono presumibilmente assumere nel corso del 2011.

Il Collegio tiene a 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;
- la programmazione e il mantenimento di strumenti di gestione patrimoniale che permetteranno (anche per il 2011) agli Enti di usufruirei una vasta scelta di proposte per la gestione dei loro patrimoni;

- l'importanza dell'attività amministrativa svolta da Acer che evidenzia una capacità di adeguamento non solo dell'attività relazionali e di comunicazione verso i clienti, Enti ed inquilini;
- la grande attenzione anche nel 2011 allo sviluppo di politiche di benchmarking, e di collaborazione con le altre Acer del Territorio Regionale.
- A conclusione dell'esame del Bilancio di Previsione 2011 il Collegio non ha rilievi da comunicare alla Conferenza degli Enti e prende atto con soddisfazione del lavoro svolto sempre con grande professionalità dagli uffici, dal Direttore e dal Consiglio di Amministrazione.

Il Collegio dei Revisori

IL COLLEGIO SINDACALE

Parma, 08 novembre 2010

Vittorio Benevelli (presidente)

Ilaria Monica (componente)

Elisa Venturini (componente)