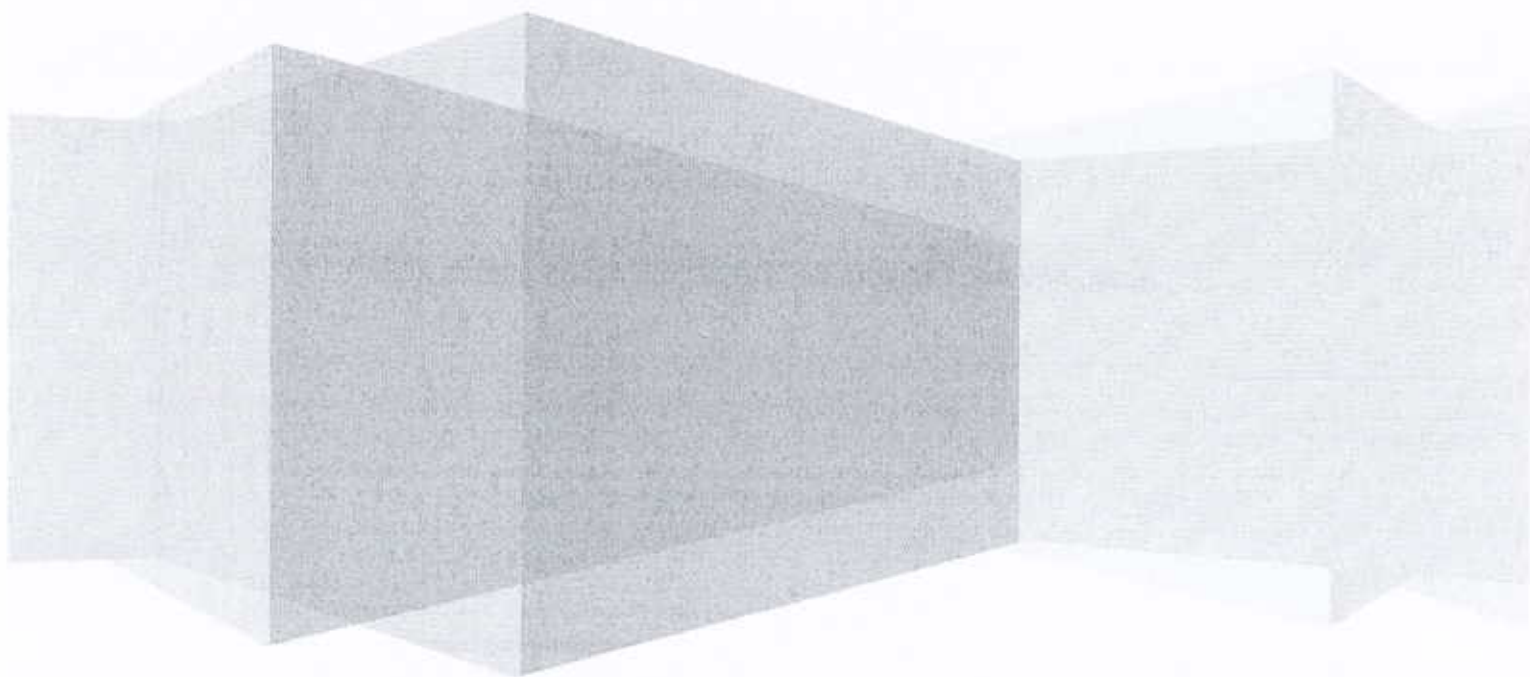




Azienda Casa Emilia-Romagna
P a r m a

BILANCIO DI PREVISIONE

ESERCIZIO 2024



ACER Parma
Azienda Casa Emilia Romagna Parma

BILANCIO DI PREVISIONE

ESERCIZIO 2024

INDICE

- Relazione del Presidente, approvata dal Consiglio di Amministrazione
- Relazione Tecnico - Amministrativa
- Conto Economico

Approvato con Delibera di CDA n° 138 del 31 ottobre 2023

ORGANI SOCIALI DELL'ACER PARMA

Consiglio di Amministrazione

Presidente

BRUNO MAMBRIANI

Consiglieri

FRANCESCA CRAVERO

ROMANO BUSSANDRI

Collegio Sindacale

Presidente

DAVIDE CHIESA

Sindaci effettivi

MARIA CRISTINA RAMENZONI

MAURO AGNETTI

Direzione Generale

Direttore

ITALO TOMASELLI

**AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
DI PARMA**

Sede legale in Parma – Vicolo Grossardi 16/a

Iscritta al R.E.A. di Parma al n. 191186

Codice fiscale e Registro delle Imprese di Parma: 00160390340

Partita IVA: 00160390340

**RELAZIONE DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE
BILANCIO DI PREVISIONE 2024**

LA MISSION AZIENDALE

Il Consiglio di Amministrazione presenta, per l'approvazione definitiva alla Conferenza degli Enti, il bilancio di previsione per l'anno 2024 deliberato, in via preliminare, con proprio atto assunto in data 31/10/2023.

L'attività perseguita nel corso dell'esercizio 2023 e che inevitabilmente si riflette nel successivo esercizio 2024, si è focalizzata in particolare nell'obiettivo di recuperare, anche attraverso il reperimento di fondi straordinari, il maggior numero di alloggi vuoti, al fine di garantire una soluzione abitativa alle sempre più numerose famiglie che ne fanno richiesta. Al contempo si stanno concludendo le attività relative agli incentivi previsti dall'art. 119 D.L. 18/05/2020 n. 34 (Decreto Rilancio) meglio conosciuti come "Superbonus 110%" e sono state avviate con successo le operazioni di recupero di cui ai piani PNRR e PINQUA, rispetto ai quali l'azienda si è proposta in qualità di soggetto attuatore per conto dei Comuni interessati.

La relazione di seguito esposta viene suddivisa in diversi capitoli che rappresentano le aree organizzative che il Consiglio di Amministrazione ha individuato nel corso degli anni di mandato trascorsi fino ad oggi e che intende rinnovare per questo ultimo anno di mandato nel quale si conclude l'esperienza di questo attuale Consiglio.

- L'Azienda e la sua organizzazione
- L'Impostazione Contabile Amministrativa
- Il Patrimonio
- L'Impegno Sociale per il buon vivere nelle case popolari
- Trasformazione digitale dell'Azienda
- Sviluppo dell'Homeworking
- Mobilità Green

L'Azienda e la sua organizzazione

Vista la rigidità dei ricavi determinati in forza di Legge, l'azione amministrativa in questi anni si è concentrata, e continuerà a concentrarsi per gli anni a venire, sull'efficientamento e diminuzione dei costi di struttura cercando di aumentare, se possibile, la soddisfazione per il servizio prestato dall'Azienda sia verso gli inquilini che nei confronti dei Comuni proprietari.

Dal 2019, a seguito dell'accordo decentrato siglato con le rappresentanze sindacali, l'Azienda ha finanziato (con circa € 26.000) lo sviluppo del welfare aziendale al posto del premio di "produttività a pioggia", utilizzando per questo una piattaforma on-line che permette ai dipendenti di usufruire in modo personalizzato del proprio incentivo. E' volontà dell'Azienda per il 2024 non solo mantenere il sistema di welfare adottato, che ha avuto un buon grado di soddisfazione da parte del personale dipendente ma ampliarlo sulla base delle nuove previsioni contrattuali che dovrebbero garantire l'accesso ai fondi sanitari nazionali. Contestualmente si continuerà ad operare sul trattamento accessorio legato al raggiungimento degli obiettivi fissati dall'azienda.

Nella continua ricerca di ottimizzare i costi aziendali, è volontà dell'Amministrazione proseguire con l'intento di riqualificare il personale interno a cui affidare le responsabilità delle funzioni e procedere con assunzioni di nuovo personale solo per livelli più esecutivi.

Il 2024 vedrà ancora l'avvicinarsi di alcune figure, e quindi risulta ragionevole pensare che l'Azienda si orienterà verso la selezione di nuovo personale, con livello esecutivo e avvierà un processo di sostituzione con personale interno per ricoprire il ruolo di responsabilità di cui sopra e di questo si è tenuto conto nella predisposizione del bilancio di previsione.

Così come altrettanto si è tenuto conto della previsione del nuovo rinnovo contrattuale per gli anni 2022 – 2024 in corso di trattativa.

Per quanto attiene alle funzioni tecniche, l'Azienda consapevole di un importante e alquanto straordinario carico di lavoro, ritiene tuttavia di continuare ad affiancare il personale interno, avvalendosi di professionalità reperite sul mercato a cui affidare incarichi esterni.

L'Impostazione contabile amministrativa

Come più volte evidenziato, in questi anni si è molto lavorato per rendere più "leggibile" il nostro bilancio di esercizio e renderlo sempre più aderente alle regole dettate dai principi contabili nella stretta rispondenza al principio cardine della competenza rispetto al reddito di esercizio e della corretta rappresentazione degli accadimenti aziendali, possiamo dunque legittimamente affermare che nel corso del corrente esercizio si è concluso il percorso di riesame della competenza.

L'obiettivo principale per il prossimo anno riguarderà la messa in funzione del software contabile/gestionale, in modo tale che la rappresentazione degli accadimenti aziendali avvenga con un sistema integrato tra contabilità e gestione patrimoniale.

Il 2024 vorrà essere l'anno per un ulteriore passo avanti dal punto di vista contabile, attraverso la semestralizzazione del forecast e la conseguente possibilità di verificare periodicamente i risultati economici dell'azienda si mantengono in linea con quanto a suo tempo preventivato.

Già nella predisposizione della previsione per l'esercizio 2024 si è cercato di affinare il più possibile le basi previsionali delle due principali voci di ricavo (canoni locativi ERS e ERP e competenze tecniche/amministrative) e della più rilevante voce di costo attinente essenzialmente al costo del personale dipendente.

Questo ci consentirà di verificare gli andamenti periodici in termini di scostamento rispetto a quanto preventivato. Riteniamo infatti che soprattutto gli scostamenti di tali "indicatori sentinella" possano incidere in maniera sostanziale sul risultato d'esercizio.

Il Patrimonio e la sua riqualificazione

Dal dicembre 2021 a tutt'oggi, l'Azienda si è molto adoperata per **l'efficientamento energetico dei fabbricati erp** cercando di usufruire al meglio dei benefici del Super Bonus 110%, ma è d'obbligo segnalare che a fronte di circa 30 interventi per i quali si sono svolti piani di fattibilità, in edifici ricompresi tra Parma e il territorio provinciale, solo alcuni hanno visto la completa realizzazione (Traversetolo, Via Cocconi – Colorno Via Sette Fratelli Cervi 4 e Parma Piazzale Marsala 3), mentre risulta tutt'ora in corso l'intervento in Neviano degli Arduini Via Costa 42 fraz. Bazzano.

L'eccesso di domanda rispetto all'offerta, la scarsità di materia prima e delle attrezzature necessarie (ponteggi), l'aumento incontrollato dei prezzi, lo scarso interesse da parte delle imprese edili a lavorare "con procedure pubbliche" hanno reso il raggiungimento di questo obiettivo assai difficile, per questo i 4 cantieri portati a termine sono da intendersi come un successo e per l'anno 2023.

In estrema sintesi possiamo affermare che il Super Bonus 110% poteva essere una grande occasione di riqualificazione, anche energetica, del nostro patrimonio, ma in realtà, per tutte le ragioni sopra esposte, si è rivelato un'occasione persa.

Auspichiamo che, anche a fronte delle azioni messe in campo da Federcasa, il nuovo governo proceda ad una proroga, almeno per gli ex Iacp, di tale misura vista l'assoluta necessità di intervenire sui fabbricati di edilizia residenziale pubblica che essendo molto "datati" risultano particolarmente energivori. E' evidente che la tanto sbandierata "transizione ecologica" non può restare un semplice affermazione di principio, ma ha necessità di soluzioni operative e prima di tutto di adeguate risorse finanziarie.

Attualmente gli impegni dell'Azienda sul fronte di riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica non si fermano al Decreto Rilancio Super Bonus 110%, ma si sono concentrati e si concentreranno soprattutto nel 2024 alla realizzazione di altre opere importanti grazie ai fondi messi a disposizione dal Programma "Sicuro Verde e Sociale" Fondo Complementare al Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR).

Attraverso questo programma l'Azienda si sta impegnando alle seguenti realizzazioni:

Parma, Vicolo Asdente 4 e Via Del Garda 8, Borgo San Giuseppe 32

Montechiarugolo Via Morzola 24

Roccabianca Via Rimembranze 7-9

Salsomaggiore Terme Via Livatino 2

Fidenza via Trieste n. 5 - 7

Tali interventi riguarderanno un complessivo lavori di circa 6.809.740 Euro.

Tutti i cantieri, nonostante le condizioni del mercato degli interventi edili in termini di prezzi, disponibilità di materie prime e di attrezzature, sono stati appaltati nel corso dell'anno 2023 e risultano in corso di attuazione, per cui è lecito ritenere che molti di essi possano vedere la propria conclusione nel corso del 2024.

Si evidenzia ancora una volta che i tempi di erogazione delle risorse finanziarie previste dalla legge che saranno erogate per tranches (dal 2023 al 2026) non collimano coi tempi di esecuzione delle opere che si ritiene di concludere entro il 2024. Ciò comporterà per questa azienda un'esposizione finanziaria in termini di anticipazione di cassa valutabile attorno ai 2.500.000 Euro con la conseguente necessità di reperire risorse finanziarie esterne.

Per quanto riguarda il Programma Innovativo Nazionale sulla Qualità dell'Abitare (PINQuA) sostenuto dal Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) l'azienda è impegnata a concretizzare l'intervento di efficientamento energetico per gli edifici siti in Parma, Via Taro 15-17-19 e 21-23-25, di recente aggiudicazione con un cofinanziamento proprio e che consentiranno un passaggio di classe energetica da F ad A1.

Altra sfida importante per il nuovo anno è poter continuare il **programma di recupero alloggi vuoti** di concerto con il comune capoluogo al fine di ripristinare quanti più alloggi possibile.

Mai come in questo periodo si conta un così gran numero di alloggi bisognosi di ripristino ed ovviamente questo incide in modo consistente sulla tensione abitativa oltre che creare costi di bilancio che gravano sullo stesso per circa 130.000 euro annui.

È in questo momento al vaglio con il Comune di Parma un ulteriore programma di intervento per circa 2.000.000 euro che consentirebbe il ripristino di oltre 100 alloggi da sommarsi ai 300 già finanziati nel corso dell'anno 2023.

È indubbio che *recupero degli alloggi vuoti ed efficientamento energetico* sono oggi due priorità non più rinviabili e che vanno affrontate sulla base di una programmazione in un arco temporale che va dai 5 agli 8 anni e che necessita di fondi strutturali statali, regionali e comunali adeguati. Non è certamente più immaginabile, come forse si faceva nei primi anni 2000, di affrontare così corposi investimenti semplicemente utilizzando risorse finanziarie ritratte dai canoni di locazione che oggi sono a mala pena in grado di garantire la manutenzione ordinaria dei fabbricati.

L'Impegno Sociale per il buon vivere nelle case popolari

Quando qualche anno fa questo Consiglio di Amministrazione immaginò di operare su socializzazione, relazioni sociali e buon vivere nelle case popolari, rendendo questo settore mission aziendale di importanza uguale al mantenimento del patrimonio pubblico in gestione, qualcuno ritenne non opportuno affrontare tematiche troppo complesse e innovative e tali da mutare radicalmente la storica mission aziendale.

Oggi possiamo tranquillamente affermare che tale attività è divenuta patrimonio culturale condiviso nel nostro mondo e quasi tutte le aziende Acer della Regione si stanno fortemente strutturando e impegnando in tal senso. L'Azienda quindi si impegnerà a proseguire le attività in essere e che sono ormai parte integrante di un sistema volto al buon vivere civile, quali:

Doposcuola - ReEstate: pensando ai più giovani, Acer ha istituito dal 2017 ad oggi un servizio di doposcuola con educatori professionisti e volontari nelle sale ricreative di alcuni complessi condominiali, al fine di contrastare l'isolamento e la dispersione dei giovani, troppo spesso lasciati a sé stessi.

Accompagnamento all'alloggio: progetto volto a sostenere attraverso supporto di mediatori linguistici, l'inserimento di nuovi assegnatari di lingua straniera, in contesti condominiali.

Piano di valutazione della domanda abitativa: mediante l'analisi della stessa con personale adeguatamente qualificato e analisi della proposta

Balconi Volanti festival della lentezza: Spettacoli di prosa teatrale nei cortili condominiali ed all'interno dei luoghi comuni degli edifici.

Festa dei Vicini: Organizzazione di giornate volte allo stare insieme organizzate nei cortili dei complessi in autogestione per migliorare l'interazione tra condomini e incentivare la conoscenza reciproca.

Cinema in Cortile: serate cinematografiche nei cortili condominiali al fine di inviare un messaggio di unione e condivisione anche attraverso l'arte cinematografica.

Balconi Fioriti: Concorso riservato ai residenti in autogestione che premierà quel fabbricato in cui i condomini si siano adoperati per abbellire i davanzali e/o i balconi con composizioni floreali.

La "Vision 2024"

L'Azienda si è posta come obiettivo due primarie e imprescindibili linee di azione entrambe aventi uguale importanza.

La prima tra queste riguarda la gestione dei fabbricati in senso edilizio e immobiliare.

Questo può essere sviluppato sotto diversi aspetti:

- Azzerare gli alloggi vuoti e soddisfare un maggior numero di persone all'interno delle graduatorie evitando le occupazioni abusive.
- Adeguare gli alloggi alle nuove esigenze abitative e renderli più efficienti anche dal punto di vista energetico.
- Creazione di più alloggi ERP ed ERS per dare risposta a quei cittadini che si trovano nella "fascia grigia"
Graduatorie aperte e una minore rigidità per lo scambio tra ERP/ERS.

La seconda linea di intervento riguarda la gestione delle persone che ci abitano.

- Migliorare la socialità diminuendo i conflitti
- Implementare le autogestioni
- Presentare particolare attenzione ai ragazzi più giovani. I locali destinati a "gioco bimbi" devono diventare luoghi di socializzazione ed un "dopo scuola" condominiale dove studiare.
- Inserimento di nuove figure professionali adeguate per specifiche competenze a gestire quanto precede.
- Continuare a lavorare su eventi di socializzazione per riunire le persone e creare rapporti positivi di vicinato.

L'Azienda si è posta l'obiettivo di continuare nell'azione di riconversione, anche per l'anno 2024, di tutte le proprie procedure rendendole il più possibile attuabili attraverso strumenti informatici e telematici che riducano il consumo della carta e consentano come passo successivo la possibilità per i nostri dipendenti di lavorare "ovunque e comunque"; l'acquisizione del nuovo software contabile/amministrativo gestionale, va esattamente in questa direzione.

La trasformazione digitale "Vision 2024"

L'Azienda si è posta l'obiettivo di riconvertire entro il 2024 tutte le proprie procedure rendendole il più possibile attuabili attraverso strumenti informatici e telematici che riducano il consumo della carta e consentano come passo successivo la possibilità per i nostri dipendenti di lavorare "ovunque e comunque"; l'acquisizione del nuovo software contabile/amministrativo gestionale, va esattamente in questa direzione.

È stata di recente presentata alle organizzazioni sindacali una proposta per regolamentare lo smartworking aziendale con decorrenza gennaio 2023 al fine di mantenere un elevato livello di efficacia nei processi, pur aumentando il benessere dei lavoratori, consapevoli inoltre che, nella situazione attuale, l'utilizzo dal lavoro agile può essere d'aiuto anche nel contenere i costi aziendali di energia e gas.

INTERVENTI SUL FRONTE DELLA CUSTOMER

Dall'inizio del proprio mandato, questo Consiglio di Amministrazione ha riattivato le indagini di Customer Satisfaction come strumenti utili a comprendere la qualità dei servizi resi ai nostri utenti e focalizzare gli ambiti nei quali poter intervenire per migliorare la qualità dell'operato aziendale.

Nel 2023 sono state commissionate le indagini Customer generale, la Customer relativa ai nuovi utenti e la customer relativa agli interventi di manutenzione ordinaria.

Per il nuovo anno si sta valutando se i nuovi sistemi informatici possano permettere di acquisire nell'immediato dall'utente che usufruisce delle piattaforme in essere per presentare le proprie istanze, il grado di soddisfazione a completamento della procedura.

Sicuramente procederemo anche nel nuovo esercizio a tenere monitorata con indagini mirate, la soddisfazione dei nostri inquilini, riconfermando che tali indagini sono per noi essenziali al fine di individuare i punti di debolezza delle nostre procedure e programmare in quali ambiti intervenire.

GIUDIZIO SINTETICO SUL BILANCIO DI PREVISIONE

Le condizioni macro economiche, e i recenti accadimenti internazionali, rendono difficile effettuare stime a lungo termine, quindi abbiamo predisposto un bilancio di previsione prudentiale e conservativo rispetto al quale segnaliamo che il mantenimento a livelli adeguati del nostro principale costo concerne il personale dipendente. Nonostante il rinnovo del Contratto Collettivo Nazionale (CCNL) per il triennio 2022-2024 abbastanza oneroso, prevediamo di mantenere costante il costo del lavoro procedendo con molta oculatezza alla sostituzione di personale in quiescenza.

Altro fattore che incide pesantemente sui costi di esercizio è sicuramente l'avanzata dell'inflazione, che ormai ha raggiunto le due cifre percentuali, e a fronte di ciò i nostri ricavi fissati dalla Regione E.R. nei primi anni 2000 non hanno subito variazioni, mentre è divenuta sicuramente più corposa l'attività da noi svolta che oggi non è più semplicemente gestionale-manutentiva dei nostri fabbricati, ma si è espansa in tutta una serie di attività sociali che generano, ovviamente, nuovi e indispensabili costi di esercizio. Sottoponiamo alla vostra approvazione un bilancio di previsione per il prossimo esercizio in sostanziale pareggio, ma contemporaneamente segnaliamo che perdurando le attuali condizioni macro economiche sarà sempre più difficile garantire un risultato economico positivo per gli anni futuri in mancanza di un adeguamento dei nostri ricavi, fermi da vent'anni.

	PreConsuntivo 2023	Preventivo 2024	Δ	
Margine della gestione in nome e per conto degli Enti concedenti	Canoni Alloggi	9.259.708	9.512.200	252.492
	Competenze Amministrative			
	Corrispettivi e rimborsi di Manutenzione			
	Proventi e ricavi diversi			
	Totale proventi	9.259.708	9.512.200	252.492
	Spese di amministrazione			
	Spese di Manutenzione	-3.115.904	-3.336.594	-220.691
	Accantonamento Art 36	-2.760.257	-2.879.281	-119.024
	Totale costi e spese	-5.876.161	-6.215.875	-339.715
	Margine di Concessione	3.383.547	3.296.325	-87.222
Margine di Concessione	3.383.547	3.296.325	-87.222	
Canoni Alloggi	941.802	942.100	298	
Competenze Tecniche	315.339	445.000	129.661	
Competenze Amministrative	194.661	197.750	3.089	
Competenze Gestione Condomini	203.836	197.530	-6.306	
Corrispettivi di Manutenzione	12.831	11.000	-1.831	
Proventi e ricavi diversi	204.174	188.500	-15.674	
Diritti di Prelazione- Plusvalenze	304.414	0	-304.414	
Totale proventi	5.560.604	5.278.205	-282.399	
Costi Personale Dipendente	-2.881.179	-2.851.898	29.281	
Spese di amministrazione	-302.863	-310.000	-7.137	
Spese generali	-634.392	-631.500	2.892	
Spese di manutenzione fabbricati di proprietà	-127.018	-131.000	-3.982	
Spese di gestione dei servizi	-32.000	-80.000	-48.000	
Spese dell'attività costruttiva	-29.583	-30.000	-417	
Godimento beni di terzi	-55.004	-55.000	4	
Ammortamenti e svalutazioni	-165.900	-165.100	800	
Accantonamento per rischi	-70.000	-50.000	20.000	
Oneri diversi di gestione	-47.500	-27.500	20.000	
Imposte indirette, tasse e contributi	-673.871	-666.500	7.371	
Totale costi e spese	-5.019.309	-4.998.498	20.811	
Margine della Gestione Core	541.295	279.707	-261.588	
Costo stimato alloggi vuoti a carico azienda	-140.833	-181.000	-40.167	
Risultato d'esercizio ante imposte	400.462	98.707	-301.755	

INTERVENTI SUL FRONTE DEI RICAVI

Per l'esercizio 2024 è previsto un incremento dei ricavi da canoni, dovuto all'effetto combinato dell'aumento del valore delle ISEE e all'aumento del n° di alloggi ripristinati. L'incremento sul pre-consuntivo 2023 è di € 252.791, sul consuntivo 2022 di € 157.344.

Di seguito un riepilogo relativo alle sole voci canoni:

Ricavo	PREVENTIVO	PRE - CONSUNTIVO	Differenza 2024 vs		CONSUNTIVO	Differenza 2024 vs	
	2024	2023	2023		2022	2022	
Cannoni alloggi in Concessione ed ERP	9.512.200	9.259.708	252.492	2,7%	9.390.245	121.955	1,3%
Canoni Fabbricati non ERP	942.100	941.802	298	0,0%	906.711	35.389	3,9%
	10.454.300	10.201.509	252.791	2,5%	10.296.956	157.344	1,5%

I ricavi delle Prestazioni Tecniche sono previste in aumento rispetto al pre-consuntivo 2023, per effetto delle attività già in corso e per le nuove attività relative al PNC che si prevede di avviare per il 2024:

Ricavo	PREVENTIVO	PRE - CONSUNTIVO	Differenza 2024 vs		CONSUNTIVO	Differenza 2024 vs	
	2024	2023	2023		2022	2022	
Prestazioni Tecniche	445.000	315.339	129.661	41,1%	412.055	32.945	8,0%
	445.000	315.339	129.661	41,1%	412.055	32.945	8,0%

INTERVENTI SUL FRONTE DEI COSTI

Il processo di adattamento della struttura organizzativa fondato sulla definizione dei processi e degli obiettivi da raggiungere sia nel breve che nel lungo periodo continua a generare sinergie ed efficienze nei vari reparti aziendali.

L'efficienza della gestione aziendale raggiunta nonostante il mantenimento del costo del lavoro è dovuta alla ridefinizione dell'organigramma aziendale per processi; ridefinizione avviata negli anni scorsi e giunta alla quasi completa realizzazione.

L'attuale assetto organizzativo prevede 6 aree di attività a capo delle quali sono stati posti sei nostri collaboratori con inquadramento Cat. Q che hanno il compito di gestire e coordinare gli ambiti di attività individuati e di rapportarsi direttamente con la direzione generale.

A tale ridisegno dell'organizzazione aziendale si conferma la particolare attenzione, quale condizione indispensabile per migliorare l'efficacia e l'efficienza dell'attività aziendale con un costo del lavoro che deve restare compatibile con i ricavi aziendali.

Nonostante il periodo si ritiene di riconfermare tutti gli obiettivi strategici principali e precisamente:

- Continuare nell'azione di razionalizzazione e di efficientamento della nostra organizzazione puntando sulla capacità della nuova struttura organizzativa di proporre continui interventi migliorativi.

- Particolare attenzione andrà sempre volta al recupero della morosità sui canoni e servizi, valore che impegna fortemente il risultato di bilancio, attraverso un'azione che tende sempre più a distinguere la morosità incolpevole che necessita di interventi di tipo sociale.
- Conformemente all'evoluzione delle nuove modalità di gestione, anche nel prossimo esercizio, ci impegneremo per sviluppare nuove forme di offerta a sostegno delle politiche abitative e soprattutto per contrastare le vecchie e nuove emergenze del "settore casa".
- Mantenere, così come avverrà, nonostante tutto, anche per l'anno 2024, il nostro risultato d'esercizio in terreno positivo, nella convinzione che garantire un minimo di marginalità costituisca, anche per un'azienda pubblica, l'unica condizione possibile per garantirne la continuità.

Per quanto concerne l'andamento previsionale dei costi 2024 si sta lavorando per un costante contenimento che non vada a scapito del servizio offerto.

Di seguito il dettaglio dell'andamento dei costi:

Costi	PREVENTIVO	PRE - CONSUNTIVO	Differenza 2024 vs		CONSUNTIVO	Differenza 2024 vs	
	2024	2023	2023		2022	2022	
SPESE GENERALI	631.500	634.392	-2.892	-0,5%	674.912	-43.412	-6,4%
SPESE DI	1.064.000	1.057.629	6.371	0,6%	1.061.442	2.558	0,2%
SPESE DI	3.467.594	3.242.922	224.673	6,9%	3.754.405	-286.810	-7,6%
SPESE DI GESTIONE DEI SERVIZI	0	0	0		0	0	
SPESE DELL'ATTIVITA' COSTRUTTIVA	30.000	29.583	417	1,4%	12.378	17.622	142,4%
GODIMENTO BENI DI	55.000	55.004	-4	0,0%	58.655	-3.655	-6,2%
COSTI PER IL	2.851.898	2.881.179	-29.281	-1,0%	2.891.398	-39.500	-1,4%
AMMORTAMENTI	165.100	165.900	-800	-0,5%	337.894	-172.794	-51,1%
ACCANTONAMENTI	50.000	70.000	-20.000	-28,6%	190.000	-140.000	-73,7%
ACCANTONAMENTO AL FONDO POLITICHE ABITATIVE ART:36	2.879.281	2.760.257	119.024	4,3%	2.448.502	430.779	17,6%
ONERI VARI	27.500	47.500	-20.000	-42,1%	195.767	-168.267	-86,0%
IMPOSTE INDIRETTE	666.500	673.871	-7.371	-1,1%	736.265	-69.765	-9,5%
	11.888.373	11.618.236	270.137	2,3%	12.361.617	-473.243	-3,8%

Per le analisi di dettaglio si rimanda alla relazione tecnico amministrativa.

INTERVENTI SUL FRONTE DEGLI INVESTIMENTI

Gli investimenti a cui Acer Parma darà esecuzione dal prossimo esercizio si suddividono in:

Investimenti già Contrattualizzati

Investimenti in Programmazione

Di seguito le due schede con l'elenco degli interventi:

Nel corso del 2024 proseguono gli interventi di manutenzione straordinaria sul patrimonio Erp generati dall'utilizzo dei fondi messi a disposizione dalla Regione Emilia Romagna, nell'ambito del programma di riqualificazione energetica.

Proseguono altresì interventi finanziabili con fondi ex. Art. 36 della LR 24/2001 e da piani straordinari pluriennali

Nel corso del 2024 sono numerosi gli interventi di manutenzione straordinaria sul patrimonio Erp, finanziati da varie fonti:

- Fondi del programma regionale di riqualificazione energetica degli alloggi ed edifici di cui al D.I. 16/03/2015 Art.2 c.1 Lett B)
- Fondi statali del Piano Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare (PINQuA)
- Fondi ex. Art. 36 della LR 24/2001 e piani straordinari pluriennali
- Fondi statali del Piano Nazionale Complementare al PNRR e Fondo Opere Indifferibili

MANUTENZIONE STRAORDINARIA

SCHEDA 1: INTERVENTI COMPLETATI E/O IN FASE DI COLLAUDO

COMUNE	LOCALIZZAZIONE	DESCRIZIONE	Fondi Regionali/Statali	Fondi privati/Fondi Acer Parma / Fondi Comunali	Fondi Comunali / Art.36 LR 24/2001	TOTALE
FIDENZA	Via Musini 1-3-5, Via Vittoria 8, Via De Amicis 2A	Sostituzione infissi e persiane		149.209	1.546.638	1.695.847
FIDENZA	Via Pascoli 5-7-9/Via Pascoli 9/A	Sistemazione area cortilizia			30.000	30.000
FIDENZA	Via Trieste 5-7	Riqualificazione energetica e sismica	1.522.574 99.971			1.622.545
MONTECHIARUGOLO	Via Morzola 24 loc. Tripoli	Riqualificazione energetica e sismica	769.000 31.146			800.146
ROCCABIANCA	Via Rimembranze 7-9	Riqualificazione energetica e sismica	769.000 59.190			828.190
SALSOMAGGIORE TERME	Via Livatino 2	Riqualificazione energetica e sismica	922.468 98.683			1.021.151
PARMA	Borgo San Giuseppe 32	Riqualificazione energetica e sismica	1.615.216 116.539			1.731.755
PARMA	Vicolo Asdente 4	Riqualificazione energetica e sismica	775.000 90.336			865.336
PARMA	Via Del Garda 8	Riqualificazione energetica e sismica	622.695 167.647		326.174 579.905	1.696.421
PARMA	Via Tarò 15-17-19/Via Tarò 21-23-25	Riqualificazione energetica	248.800 49.760	564.235	842.736	1.705.531



PELLEGRINO PARMENSE	Via Roma 74-76	Sostituzione serramenti sistemazione facciata	e una	61.000 20.000	40.000	121.000
Sommano				7.958.025	794.444	3.365.453
				12.117.922		

SCHEDA 2: INTERVENTI AVVIATI (IN CORSO DI PROGETTAZIONE-APPALTO-DIREZIONE LAVORI)

COMUNE	LOCALIZZAZIONE	DESCRIZIONE	Fondi Regionali/Statali	Fondi privati/Fondi Acer Parma / Fondi Comunali	Fondi Comunali / Fondi Art.36 LR 24/2001	TOTALE
COLLECCHIO	Via Togliatti 15	Opere rinnovo CPI, rifacimento copertura con smaltimento amianto			333.000	333.000
FIDENZA	Via De Amicis 4/6	PNRR Disabilità, installazione ascensore, miglioramento sismico, sistemazione alloggi	196.655	233.345		430.000
FIDENZA	Via Martiri 11 marzo 1943 7-8	Rifacimento copertura			107.000	107.000
FIDENZA	Via Aimi 5	Sostituzione serramenti e caldaie	107.500		25.921	133.421
FIDENZA	Via Baracca 7	Sostituzione serramenti e caldaie	172.000		51.673	223.673
FIDENZA	Via Mentana 39	Sostituzione serramenti e caldaie	129.000		26.763	155.763
FIDENZA	Via Meucci 5	Sostituzione serramenti e caldaie	107.500		49.562	157.062
FIDENZA	Comparto di Via Pascoli – Manutenzione balconi	Sostituzione serramenti e caldaie			100.000	100.000
MEDESANO	Via Abbado 22 loc. Sant'Andrea de' Bagni	PNRR Disabilità, installazione ascensore, miglioramento sismico, sistemazione alloggi, rifacimento copertura	260.000 268.000	100.000		628.000
PARMA	Via Colla 8-10-12	Sostituzione serramenti e caldaie	460.800		243.340	704.140
PARMA	Strada Navetta 15-17	Sostituzione serramenti e caldaie	294.000		121.700	415.700
PARMA	Strada Navetta 19-21	Sostituzione serramenti e caldaie	315.000		129.000	444.000

PARMA	Strada Navetta 23-25	Sostituzione serramenti e caldaie	336.000		139.000	475.000
PARMA	Via Buffolara 33	Impianto ascensore		39.000	61.000	100.000
PARMA	Via Rismondo 17	Rifacimento copertura			165.000	165.000
PARMA	Stradello delle Violette 1-3	Rifacimento copertura con smaltimento amianto			80.000	80.000
PARMA	Via Marchesi 10-12	Sostituzione persiane			100.000	100.000
Sommano			2.646.455	372.345	1.732.959	4.751.759

SCHEDA 3: INTERVENTI DA PROGRAMMARE

Sono alcuni degli interventi di manutenzione straordinaria che, sulla base di ricognizioni sul patrimonio Erp e/o richieste e segnalazioni, si ritiene di programmare.

Necessitano di apposita previsione finanziaria attingendo da fondi di cui all'Art.36 della LR 24/2001 e/o con potenziali finanziamenti regionali.

Alcuni edifici presentano unità di proprietà privata e alcuni hanno una gestione condominiale.

BARDI

Via Kennedy 10	Intervento su centrale termica e contabilizzatori
----------------	---

BORGO VAL DI TARO

Viale Libertà 36	Rifacimento copertura con smaltimento amianto
------------------	---

CALESTANO

Via Fragno 1	Rifacimento copertura con smaltimento amianto
--------------	---

FIDENZA

Via Martiri 11 marzo 1943 1-2	Consolidamento e riparazione lesioni sulla muratura
Via De Amicis 2/A	Rifacimento balconi

FONTEVIVO

Via Roma 34	Sostituzione serramenti e persiane
-------------	------------------------------------

FORNOVO DI TARO

Strada Cisa 59 loc. Riccò	Centrale termica e contabilizzatori
Via Solferino 50-52	Rinnovo CPI e messa in sicurezza facciate

LANGHIRANO

Via Coruzzi 4A-4B	Rifacimento copertura con smaltimento amianto
Via Cotti 1	Rifacimento muro di confine

LESIGNANO DE' BAGNI

Via Liberazione 3	Rifacimento copertura con smaltimento amianto
Via Liberazione 5	Rifacimento copertura con smaltimento amianto e contabilizzatori CT

PARMA

Via Sidoli 31-33-35	Rifacimento copertura con smaltimento amianto
---------------------	---

Via Nenni 33-3-37/Strada Budellungo 14-16	Rifacimento copertura con smaltimento amianto
Marchesi 28-30	Sostituzione persiane
Via Gramatica 2	Rifacimento scala di accesso
Piazzale Giacobelli 1	Consolidamento fondazioni
Comparto via Dei Bersaglieri	Consolidamento strutturale autorimesse
Strada Montanara 519	Installazione ascensore
Piazzale Marsala 5	Riqualificazione energetica
Via della Vittoria 31	Rifacimento copertura
Via Cocconi 30	Rifacimento copertura

SALSOMAGGIORE TERME

Via Alessandrini 10-10/A	Centrale termica e contabilizzatori
--------------------------	-------------------------------------

SISSA TRECASALI

Via Soldi 1	Rifacimento copertura con smaltimento amianto
Via Soldi 3	Rifacimento copertura con smaltimento amianto

SOLIGNANO

Via Manzoni 5A	Rifacimento copertura con smaltimento amianto
----------------	---

ROCCABIANCA

Strada del Pirino 9	Consolidamento e riparazione lesioni sulla muratura
---------------------	---

TORRILE

Via Primo Maggio 13	Rifacimento balconi
Strada Asolana 48	Sostituzione persiane

UNIONE PEDEMONTANA SOCIALE

MONTECHIARUGOLO	Via Verdi 13 – Sostituzione serramenti e caldaie
FELINO	Via Alighieri 6 – Sostituzione serramenti e caldaie Via Santi 2 - Sostituzione serramenti e caldaie Via Capelli 10 – Sostituzione serramenti e caldaie
SALA BAGANZA	Via Fava 2 – Rifacimento copertura Via Maria Luigia 1-3 – Coibentazione una facciata Via Maria Luigia 5-7 – Coibentazione una facciata Piazza Gramsci 8 – Sostituzione pompa di calore centrale termica

L'attività viene gestita dal Servizio Tecnico di Acer che si avvale, per quanto non attuabile direttamente, da professionisti esterni incaricati sulla base dell'elenco vigente.

Addetti del Servizio Manutenzione possono svolgere uno o più incarichi tecnici per interventi Manutenzione Straordinaria, in base alle necessità.

Addetti del Servizio Tecnico possono svolgere uno o più incarichi tecnici per conto anche di Amministratori di Condominio, in base alle richieste formalizzate nelle assemblee condominiali, quali allo stato attuale i seguenti:

- Busseto – Via Provesi 20 – Rifacimento balconi alloggi Erp

- Collecchio – Via Togliatti 15/F - Rifacimento copertura
- Parma – Via Aristotele 3-5 – Rifacimento copertura con smaltimento amianto

MANUTENZIONE ORDINARIA E DI PRONTO INTERVENTO MANUTENTIVO

SCHEDA 4: Turnover annuale di ripristino alloggi vuoti e interventi manutentivi su richieste e segnalazioni, finanziati con fondi ordinari di bilancio

Località	Intervento	importo
PARMA	Ripristino Alloggi - Pronto Intervento	2.184.000
COMUNI DELLA PROVINCIA	Ripristino Alloggi - Pronto Intervento	1.137.810

PROGRAMMI DI RIPRISTINO ALLOGGI

Nel corso del 2024 sono avviati o programmati interventi di manutenzione ordinaria per il ripristino di alloggi vuoti, oltre al normale turnover annuale, finanziati da varie fonti:

- Fondi statali del PNRR
- Fondi ex. Art. 36 della LR 24/2001 e piani straordinari pluriennali
- Piano straordinario alloggi vuoti Regione Emilia Romagna DGR 360/2023
- Piano straordinario Comune di Parma
- Piano straordinario Acer Parma
- Piano straordinario Fondazione Cariparma Crédit Agricole

SCHEDA 5: PROGRAMMI IN CORSO DI ESECUZIONE

Località	RIPRISTINO ALLOGGI VUOTI	Finanziamento	IMPORTO
PARMA	N. 44	Regione Emilia Romagna DGR 360/2023	716.412
PROVINCIA	N. 31		405.274
PARMA	N. 44	PIANO STRAORDINARIO COMUNE DI PARMA	1.000.000
totale	N. 119	sommano	2.121.686

SCHEDA 6: PROGRAMMI AVVIATI (IN FASE DI PROGETTAZIONE / APPALTO)

Località	RIPRISTINO ALLOGGI VUOTI	Finanziamento	IMPORTO
FIDENZA	N. 1 Via Pascoli 23	Statale - PNRR Disabilità	26.263
MEDESANO	N. 2 Piazza Rastelli 1	Statale - PNRR Disabilità	40.0000
PARMA	N. 52	PIANO STRAORDINARIO ACER	996.915
PARMA	N. 45	PIANO STRAORDINARIO FONDAZIONE CARIPARMA	1.500.000
totale	N. 100	sommano	2.563.178

Ringraziando fin da ora per la fiducia accordataci ed auspicando la condivisione delle sopra estese linee programmatiche per l'anno 2024 che hanno il fine ultimo di rafforzare il ruolo di ACER Parma quale attuatore

delle politiche abitative promosse dai Comuni della provincia di Parma, sottopongo, in nome e per conto del Consiglio di Amministrazione, al Vostro esame e spero alla Vostra approvazione il contenuto del Bilancio Previsionale 2024 e della presente relazione di accompagnamento.

Con ossequio

Parma 31 ottobre 2023

Il Presidente di ACER

Dott. Bruno Mambriani

RELAZIONE TECNICO AMMINISTRATIVA BILANCIO DI PREVISIONE 2024

PREMESSA

Il Bilancio Preventivo 2024 è stato predisposto in conformità alle vigenti disposizioni, contenute nel Titolo V della Legge Regionale 8 agosto 2001 n. 24 e sue successive modificazioni e/o integrazioni, nelle norme statutarie e regolamentari dell'Azienda.

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

IL CONTO ECONOMICO

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

Esso si compone delle seguenti voci:

1. Valore della produzione	11.950.080
2. Costi della produzione (-)	-11.888.373
3. Proventi e oneri finanziari (+)	+ 37.000
4. Rettifiche di valori di attività finanziarie (-)	
5. Imposte sul reddito d'esercizio (-)	- 60.013
6. Utile d'esercizio	38.694

Analisi delle singole voci:

1. Valore della produzione

Il Valore della produzione è dato dalla somma dei Ricavi derivanti:

- ✓ dalle Prestazioni della Gestione Immobiliare, il cui importo è stimato in Euro 11.188.580, ed è dato dai:
 - Canoni di Locazione previsti per un ammontare di Euro 10.454.300;

ormai pressoché tutte le gestioni di patrimoni sociali di terzi sono affidati ad Acer tramite Concessioni. Diversa risulta la contabilizzazione delle poste, a seconda che si tratti di convenzione o di concessione. Nel primo caso si rilevano rapporti debito/credito nei confronti degli Enti proprietari che 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 in Conto Economico sono così formate:

CANONI DI LOCAZIONE	10.454.300
Canoni Propri	942.100
Alloggi di proprietà Acer non erp	219.000
Alloggi di proprietà Acer erp	100.000
Alloggi di proprietà Stato	3.500
Locali ad uso diverso	552.000
Alloggi Cassa Edile e Contrib. Enti	67.600
Canoni alloggi in Concessione	9.512.200

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

I canoni degli Alloggi di proprietà dello Stato sono stati previsti per i soli alloggi residui non ancora trasferiti, si tratta di n. 2 alloggi siti nei territori 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. Detti canoni di locazione risultano in linea con i precedenti esercizi e risentono delle sfittanze e delle richieste di riduzione canone accordate.

I canoni Alloggi Cassa Edile e Contrib. Enti, beni di proprietà di terzi, sono riferiti ai 24 alloggi in Parma di proprietà della Cassa Edile acquisiti in locazione per metterli a disposizione delle locazioni ERS del Comune di Parma.

I canoni degli Alloggi in Concessione si riferiscono agli alloggi di proprietà dei Comuni; di cui 4.140 di proprietà del Comune di Parma e 695 del Comune di Fidenza. Questi canoni vengono rilevati tra i ricavi d'esercizio e rappresentano la totalità degli alloggi di proprietà comunale, dal momento che sono conclusi i trasferimenti ex Legge 24/2001.

La stima per l'esercizio 2024 si mantiene sostanzialmente in linea con i precedenti esercizi risentendo dell'effetto dei mancati canoni di locazione per alloggi vuoti.

- Corrispettivi e rimborsi di Amministrazione previsti per un ammontare di Euro 655.030.
Sono ricavi derivanti dalla gestione di patrimoni di proprietà di terzi, riguardano:
i corrispettivi per le gestioni di stabili che vengono determinati secondo le Convenzioni ancora in essere (per una quota mensile di Euro 40,00 + Iva al mese per ciascun alloggio gestito);
i corrispettivi per la gestione del patrimonio in concessione della società Parmabitare (Euro 22,00 + Iva al mese per 202 alloggi);

i corrispettivi per altre attività per conto terzi di tipo amministrativo quali sono in forte crescita, poiché alle attività ordinarie di gestione bandi assegnazione e graduatorie comunali e presenze si è affiancata l'attività di gestione amministrativa dei Bonus fiscali;
i compensi per amministrazioni condominiali;
i compensi per gestione attività varie, fondo affitto, agenzie per la locazione, progetti comunali, e così via.

- Corrispettivi e rimborsi di Manutenzione previsti per un ammontare di Euro 37.000; sono i ricavi derivanti dai corrispettivi per la gestione e manutenzione degli alloggi di proprietà di terzi e i rimborsi per esercizio di opere di manutenzione ordinaria a carico degli inquilini.
- Non vengono più previsti corrispettivi e rimborsi per la gestione dei servizi in quanto le nuove modalità di rilevazione contabile dei servizi ai fabbricati prevedono la rilevazione di rapporti di debito/credito con gli inquilini e non l'imputazione a conto economico.

✓ Ricavi derivanti dalle Prestazioni Tecniche previsti per Euro 445.000, sono i corrispettivi per l'attività di consulenza tecnica fornita in esecuzione delle opere e dei lavori sia di nuova costruzione, che di recupero edilizio e manutenzione straordinaria.

RICAVI delle prestazioni TECNICHE	
Attività costruttiva	445.000
Attività manutentiva	400.000
Attività tecnica di servizio (misurazioni e altro)	15.000
	30.000

Le competenze dell'attività costruttiva sono stimate per euro 400.000 come competenze derivanti dagli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria derivante da attività ricorrente e dalle attività finanziate con gli artt. 36 e dai piani straordinari.

L'attività tecnica di servizio riguarda i proventi derivanti dalla gestione del procedimento di misurazione alloggi per cittadini stranieri, ma anche attività di frazionamento e di accatastamento patrimoniale per conto degli enti titolari.

✓ Ricavi derivanti da Proventi e Ricavi diversi previsti per Euro 316.500, Alla voce Altri Ricavi e Proventi vengono contabilizzati i proventi e i ricavi derivanti prevalentemente da rimborsi di inquilini per imposta di bollo sui canoni di locazione e per imposta di registro sui contratti di locazione, rimborsi di assicurazioni per danni a fabbricati e a diritti di segreteria per appalti lavori.

✓ Non Sono state previste plusvalenze
Il valore della produzione ammonta complessivamente a Euro 11.950.080.

2. Costi della produzione

I Costi della Produzione che l'Ente sostiene per la realizzazione della sua attività si compongono dei:

Costi per Servizi, dati a loro volta dalla somma delle spese generali, delle spese di amministrazione, delle spese di manutenzione degli stabili, delle spese di gestione dei servizi e delle spese dell'attività costruttiva;

Costi del Personale, *Costi di Ammortamento*, *Costi per Accantonamenti e Oneri Diversi di Gestione*, *Imposte indirette Tasse e Contributi*.

- ✓ Le Spese Generali previste per Euro 631.500:

risultano più contenute rispetto al precedente esercizio, nonostante l'aumento dei prezzi per beni e servizi, contenimento dovuto ad una attenta gestione da parte del servizio economico.

- ✓ Le Spese di Amministrazione dei Fabbricati previste per Euro 1.064.000.

I costi sono in linea rispetto al precedente esercizio risentono dei costi riguardanti le spese condominiali e per autogestioni a carico della proprietà, le spese per bollettazione e riscossione canoni, e le spese legali per procedimenti a carico degli inquilini che in parte vengono recuperate in bolletta.

- ✓ Le Spese di Manutenzione previste per Euro 3.467.594

Sono in leggera diminuzione rispetto al precedente esercizio per effetto della riduzione dei canoni di locazione in concessione. Si tratta dei costi relativi alle spese ordinarie di pronto intervento, le spese di manutenzione per il recupero degli alloggi vuoti e le spese manutentive nei condomini.

Queste spese vengono stimate a preventivo in relazione alle concessioni, in misura pari al 35% del monte canoni di locazione, l'incremento del monte canoni produce un conseguente incremento del budget manutentivo ordinario di cui l'azienda autonomamente dispone.

- ✓ Le Spese di Gestione Servizi per gli alloggi vuoti sono volontariamente state azzerate perché l'obiettivo è il recupero di tutti gli alloggi vuoti.

- ✓ Le Spese dell'Attività Costruttiva previste per Euro 30.000

In riduzione rispetto ai precedenti esercizi per effetto della attività ammesse in detrazione al superbonus e per le modalità di appalto integrato per il PNRR.

- ✓ Le Spese per Godimento Beni di Terzi previste per Euro 55.000

Riguardano i costi di noleggio di macchine fotocopiatrici, ed altre apparecchiature informatiche, e i fitti passivi per il canone di locazione dell'immobile di proprietà della Cassa Edile destinato all' ERS del Comune di Parma.

- ✓ Le Spese del Personale previste in Euro 2.851.898

Riguardano i costi del personale compresi gli accantonamenti di varia natura.

Il costo è stato stimato considerando le assunzioni di n. 2 figure in Cat. C 2 con contratto di apprendistato e n. 1 figura in Cat B1. Il costo prevede altresì il futuro aumento tabellare dovuto al rinnovo del contratto nazionale.

✓ Le spese per Ammortamenti e Svalutazioni previste per Euro 165.100:

AMMORTAMENTI - VARIAZIONI E SVALUTAZIONI	165.100
AMMORTAMENTO DELLE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	48.000
Costi pluriennali Sw e Hw	48.000
AMMORTAMENTO DELLE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	67.100
Quote di ammortamento di alloggi locali e servizi residenziali	38.500
Quote di ammortamento macchine, mobili attrezzature e automezzi	28.600
VARIAZIONI DELLE RIMANENZE DI MATERIE PRIME SUSS./CONSUMO/MERCI	0
SVALUTAZIONE DEI CREDITI COMPRESI NELL'ATTIVO CIRCOLANTE	50.000
Accantonamento al fondo rischi su crediti verso assegnatari	50.000
Accantonamento al fondo rischi su crediti verso altri debitori	0

Il costo per gli ammortamenti delle immobilizzazioni è appena più basso dell'anno precedente in quanto alcuni beni sono già stati completamente ammortizzati.

✓ Le spese di Accantonamento sono previste per soli Euro 50.000 a favore del fondo spese sociali per l'utenza e per il miglioramento del patrimonio di proprietà.

ACCANTONAMENTO PER RISCHI	50.000
Accantonamento al fondo spese sociali per l'utenza	20.000
Accantonamento al fondo sviluppo progetto digitalizzazione	0
Accantonamento al fondo rischi costruttivi	0
Acc. f.do per miglioramento patrimonio abitativo di proprietà'	30.000
Accantonamento al fondo svalutazione partecipazioni	0

✓ Le spese per Altri Accantonamenti previste per Euro 2.879.281.

La voce Altri Accantonamenti prevede l'accantonamento al Fondo di Sviluppo Politiche Abitative di cui all'art. 36

della Legge Regionale 24/2011 per un valore complessivo di Euro 2.879.281.

Essa è suddivisa in una Quota Disponibile pari ad euro 1.928.941, impiegata dai Comuni in accordo con Acer per l'ammortamento dei Piani Straordinari, le nuove Attività di Manutenzione Straordinaria e/o Incremento del Patrimonio ERP; e in una Quota Indisponibile pari ad euro 950.340 da utilizzarsi a copertura della morosità secondo le ipotesi di fine esercizio. Si ricorda che nell'arco di tre anni la quota morosità si riduce normalmente ad un terzo circa per effetto dei recuperi operati dai competenti uffici.

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:

ACCANTONAMENTO FONDO POLITICHE ABITATIVE ART:36 Disponibile	1.928.941
ACCANTONAMENTO FONDO POLITICHE ABITATIVE ART:36 Non disponibile	950.340

- ✓ Le spese per Oneri Diversi di Gestione previste per Euro 27.500.

Questa voce comprende i costi per Contributi Associativi relativi alle iscrizioni ACER a Federcasa e Cispel per un totale di Euro 26.500; spese sociali per l'utenza pari ad euro 1.000.

- ✓ Costi per Imposte indirette pari a Euro 666.000 sono composte da imposta di bollo su ricevute di affitto, da imposta di registro su contratti di locazione, da imposta comunale immobiliare su patrimonio di proprietà ACER e da iva indetraibile ai sensi dell'art. 19 del DPR 633/72 (operazioni esenti + imponibili).

Nella voce è contenuta una previsione di IMU per Euro 181.500 prevista per i soli immobili ad uso extra abitativo di proprietà Acer. L'IMU prevista in bilancio è calcolata applicando le aliquote fissate dai Comuni per l'anno 2023.

Il costo della produzione ante-imposte ammonta complessivamente a Euro 11.888.373.

3. Proventi e oneri finanziari

Sono previsti proventi della gestione finanziaria per Euro 37.000 derivanti dagli interessi che maturano sulla giacenza di c/c.

Risultato prima delle imposte

Il risultato prima delle imposte sul reddito è positivo ed è pari a Euro 98.707.

4. Rettifiche di valori di attività finanziarie

Non sono previste rettifiche di valori di attività finanziarie.

5. Imposte sul reddito

Le imposte sul reddito riducono il risultato di esercizio dell'Azienda più che proporzionalmente, in quanto esse non vengono determinate in misura proporzionale al predetto in quanto gli immobili non strumentali sono assoggettati alle imposte dirette con il meccanismo del reddito fondiario autonomo e non a costi e ricavi di esercizio. Ad esse si aggiungono le imposte differite per contributi in conto capitale di anni pregressi, plusvalenze e sopravvenienze.

6. Utile d'esercizio

L'utile stimato per l'esercizio 2024 è stimato in € 38.694.

Investimenti

Allo Stato Patrimoniale confluiranno gli ultimi investimenti per interventi costruttivi e di recupero edilizio e di manutenzione straordinari, il cui dettaglio è esposto nella relazione programmatica.

Patrimonio dell'Azienda al 30/09/2023

Il Patrimonio dell'Azienda è rappresentato dai seguenti cespiti immobiliari:

Nominativo	Categoria	Tipo	Totale	
ACER - PARMA	Alloggi	Alloggio	122	
	Alloggi Totale		122	
	Non Alloggi	Area urbana		7
		Autorimessa		297
		Locale vario		26
		Magazzino		32
		Negozi		49
		Posto Auto		8
		Terreno		3
	Ufficio		4	
Non Alloggi Totale			426	
ACER - PARMA Totale			544	
Totale complessivo			548	

Patrimonio di Terzi al 30/09/2023

Il Patrimonio di Terzi in Concessione è rappresentato dai seguenti cespiti immobiliari al 30/09/2023

Ente Gestore	ACER - PARMA
--------------	--------------

Proprietario	Categoria	Totale
A.S.P. Rodolfo Tanzi	Alloggi	33
	Non Alloggi	22
A.U.S.L. DI PARMA	Non Alloggi	1
ACER - PARMA	Alloggi	122
	Non Alloggi	426
Cassa Edile delle Maestranze Edili e Affini della Provincia di Parma	Alloggi	24
COMUNE DI BARDI	Alloggi	25
	Non Alloggi	6
COMUNE DI BEDONIA	Alloggi	15
	Non Alloggi	4
COMUNE DI BERCETO	Alloggi	63
	Non Alloggi	18
COMUNE DI BORE	Alloggi	1
COMUNE DI BORGO VAL DI TARO	Alloggi	128
	Non Alloggi	84
COMUNE DI BUSSETO	Alloggi	70
	Non Alloggi	17
COMUNE DI CALESTANO	Alloggi	15
	Non Alloggi	13
COMUNE DI COLLECCHIO	Alloggi	162
	Non Alloggi	86
COMUNE DI COLORNO	Alloggi	84
	Non Alloggi	40
COMUNE DI FELINO	Alloggi	52
	Non Alloggi	25
COMUNE DI FIDENZA	Alloggi	695
	Non Alloggi	316
COMUNE DI FONTANELLATO	Alloggi	32
	Non Alloggi	8
COMUNE DI FONTEVIVO	Alloggi	10

COMUNE DI FORNOVO DI TARO	Alloggi	116
	Non Alloggi	61
COMUNE DI LANGHIRANO	Alloggi	73
	Non Alloggi	47
COMUNE DI LESIGNANO BAGNI	Alloggi	13
	Non Alloggi	6
COMUNE DI MEDESANO	Alloggi	50
	Non Alloggi	22
COMUNE DI MONCHIO DELLE CORTI	Alloggi	1
COMUNE DI MONTECHIARUGOLO	Alloggi	50
	Non Alloggi	50
COMUNE DI NEVIANO DEGLI ARDUINI	Alloggi	8
COMUNE DI NOCETO	Alloggi	51
	Non Alloggi	14
COMUNE DI PARMA	Alloggi	4.144
	Non Alloggi	1.964
COMUNE DI PELLEGRINO PARMENSE	Alloggi	11
COMUNE DI POLESINE ZIBELLO	Alloggi	26
	Non Alloggi	8
COMUNE DI ROCCABIANCA	Alloggi	38
	Non Alloggi	13
COMUNE DI SALA BAGANZA	Alloggi	52
	Non Alloggi	21
COMUNE DI SALSOMAGGIORE TERME	Alloggi	139
	Non Alloggi	90
COMUNE DI SAN SECONDO PARMENSE	Alloggi	46
	Non Alloggi	26
COMUNE DI SISSA TRECASALI	Alloggi	39
	Non Alloggi	25
COMUNE DI SOLIGNANO	Alloggi	15
	Non Alloggi	4
COMUNE DI SORAGNA	Alloggi	15
	Non Alloggi	1
COMUNE DI SORBOLO MEZZANI	Alloggi	75
	Non Alloggi	38
COMUNE DI TORRILE	Alloggi	42
	Non Alloggi	14
COMUNE DI TRAVERSETOLO	Alloggi	43
	Non Alloggi	23
COMUNE DI VARANO DE' MELEGARI	Alloggi	29
	Non Alloggi	11
COMUNE DI VARSÌ	Alloggi	2
DEMANIO DELLO STATO	Non Alloggi	3
I.A.C.P. PARMA	Non Alloggi	1
PARMABITARE Soc.Cons.R.L.	Alloggi	179
	Non Alloggi	183
PIO ISTITUTO MANARA	Alloggi	4
PROPRIETA' CONDOMINIALE	Non Alloggi	18
PROPRIETARI MISTI	Non Alloggi	36
PROPRIETARI PRIVATI	Alloggi	154
	Non Alloggi	95

PROVINCIA DI PARMA	Alloggi	2
	Non Alloggi	2
Totale complessivo		10.791

Di seguito lo Schema che riassume:

- ✓ la previsione dei Canoni che si emetteranno per Comune per l'anno 2024,
- ✓ il n° di alloggi gestiti ERP-ERS-Casadesso
- ✓ la tariffa di concessione per alloggio e il costo totale per Comune
- ✓ una previsione di spese manutentive per comune
- ✓ l'ammontare dell'Art.36 suddiviso in: *morosità (prevista al 10% che viene accantonata come indisponibile ossia non utilizzabile) e Art.36 Disponibile che rimane a disposizione dei comuni e che sarà programmato.

VALORE DELLA PRODUZIONE BUDGET 2024

Di seguito il dettaglio dei Canoni Alloggi in Concessione:

COMUNI	PREVISIONE CANONI 2024							CASADESSO			TOTALE € CONCESSIONE	COSTO MANUTENZIONE	ART.36	10% morosità stimata	ART. 36 DISPONIBILE
		TOT ALL	€	TOTALE	TOT ALL	€	TOTALE	TOT ALL	€	TOTALE					
BARDI	€ 25.500	300	€ 44	€ 13.200							€ 13.200	€ 8.925	€ 3.375	€ 2.550	€ 825
BEDONIA	€ 13.000	180	€ 44	€ 7.920							€ 7.920	€ 3.780	€ 1.300	€ 1.300	€ 0
BERCETO	€ 72.000	684	€ 44	€ 30.096	72	€ 26	€ 1.872				€ 31.968	€ 25.200	€ 14.832	€ 7.200	€ 7.632
BORE	€ 0	0	€ 44	€ 0							€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
BORGHO VAL DI TARO	€ 176.000	1.380	€ 44	€ 60.720	156	€ 26	€ 4.056				€ 64.776	€ 61.600	€ 49.624	€ 17.600	€ 32.024
BUSSETO	€ 89.000	840	€ 44	€ 36.960							€ 36.960	€ 31.150	€ 20.890	€ 8.900	€ 11.990
CALESTANO	€ 24.500	180	€ 44	€ 7.920							€ 7.920	€ 8.575	€ 8.005	€ 2.450	€ 5.555
COLLECCHIO	€ 242.000	1.932	€ 44	€ 85.008	12	€ 26	€ 312				€ 85.320	€ 84.700	€ 71.980	€ 24.200	€ 47.780
COLORNO	€ 129.000	996	€ 44	€ 43.824	12	€ 26	€ 312				€ 44.136	€ 45.150	€ 39.714	€ 12.900	€ 26.814
FELINO	€ 78.000	624	€ 44	€ 27.456							€ 27.456	€ 27.300	€ 23.244	€ 7.800	€ 15.444
FIDENZA	€ 1.081.000	8.340	€ 44	€ 366.960							€ 366.960	€ 378.350	€ 335.690	€ 108.100	€ 227.590
FONTANELLATO	€ 46.000	384	€ 44	€ 16.896							€ 16.896	€ 16.100	€ 13.004	€ 4.600	€ 8.404
FONTEVIVO	€ 9.000	120	€ 44	€ 5.280							€ 5.280	€ 2.820	€ 900	€ 900	€ 0
FORNOVO TARO	€ 153.000	1.380	€ 44	€ 60.720	12	€ 26	€ 312				€ 61.032	€ 53.550	€ 38.418	€ 15.300	€ 23.118
LANGHIRANO	€ 110.000	876	€ 44	€ 38.544							€ 38.544	€ 38.500	€ 32.956	€ 11.000	€ 21.956
LESIGNANO BAGNI	€ 16.000	156	€ 44	€ 6.864							€ 6.864	€ 5.600	€ 3.536	€ 1.600	€ 1.936
MEDESANO	€ 77.500	600	€ 44	€ 26.400							€ 26.400	€ 27.125	€ 23.975	€ 7.750	€ 16.225
MONCHIO	€ 2.500	12	€ 44	€ 528							€ 528	€ 875	€ 1.097	€ 250	€ 847
MONTECHIARUGOLO	€ 72.000	516	€ 44	€ 22.704	7	€ 26	€ 182				€ 22.886	€ 25.200	€ 23.914	€ 7.200	€ 16.714
NEVIANO	€ 2.800	96	€ 44	€ 4.224							€ 4.224	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
NOCETO	€ 85.000	612	€ 44	€ 26.928							€ 26.928	€ 29.750	€ 28.322	€ 8.500	€ 19.822
PARMA	€ 6.240.000	47.316	€ 44	€ 2.081.904	972	€ 26	€ 25.272	264	€ 35	€ 9.240	€ 2.116.416	€ 2.184.000	€ 1.939.584	€ 624.000	€ 1.315.584
PELLEGRINO	€ 6.000	132	€ 44	€ 5.808							€ 5.808	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
POLESINE - ZIBELLO	€ 32.500	312	€ 44	€ 13.728							€ 13.728	€ 11.375	€ 7.397	€ 3.250	€ 4.147
ROCCABIANCA	€ 32.500	456	€ 44	€ 20.064							€ 20.064	€ 9.186	€ 3.250	€ 3.250	€ 0
SALA BAGANZA	€ 74.500	624	€ 44	€ 27.456							€ 27.456	€ 26.075	€ 20.969	€ 7.450	€ 13.519
SALSOMAGGIORE	€ 195.000	1.656	€ 44	€ 72.864	12	€ 26	€ 312				€ 73.176	€ 68.250	€ 53.574	€ 19.500	€ 34.074
SAN SECONDO PARMENSE	€ 89.000	552	€ 44	€ 24.288							€ 24.288	€ 31.150	€ 33.562	€ 8.900	€ 24.662
SISSA - TRECASALI	€ 52.500	468	€ 44	€ 20.592							€ 20.592	€ 18.375	€ 13.533	€ 5.250	€ 8.283
SOLIGNANO	€ 8.500	48	€ 44	€ 2.112	132	€ 26	€ 3.432				€ 5.544	€ 2.106	€ 850	€ 850	€ 0
SORAGNA	€ 14.800	180	€ 44	€ 7.920							€ 7.920	€ 5.180	€ 1.700	€ 1.480	€ 220
UNIONE SORBOLO MEZZANI	€ 112.700	912	€ 44	€ 40.128							€ 40.128	€ 39.445	€ 33.127	€ 11.270	€ 21.857
MEZZANI		0	€ 44	€ 0							€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
TORRILE	€ 41.000	504	€ 44	€ 22.176							€ 22.176	€ 14.350	€ 4.474	€ 4.100	€ 374
TRAVERSETOLO	€ 66.000	504	€ 44	€ 22.176	12	€ 26	€ 312				€ 22.488	€ 23.100	€ 20.412	€ 6.600	€ 13.812
VARANO MELEGARI	€ 41.900	348	€ 44	€ 15.312							€ 15.312	€ 14.665	€ 11.923	€ 4.190	€ 7.733
VARSÌ	€ 1.500	24	€ 44	€ 1.056							€ 1.056	€ 294	€ 150	€ 150	€ 0
TOTALE	€ 9.512.200	74.244		€ 3.266.736	1.399	€ 260	€ 36.374	264	35	€ 9.240	€ 3.312.350	€ 3.321.801	€ 2.879.281	€ 950.340	€ 1.928.941

Il numero dei dipendenti in forza al 31/10/2023 è stimato dunque pari a 50 unità.
Di seguito la Dotazione Organica al 31/10/2023:

DATO AGGIORNATO AL 31/10/2023

DIPENDENTI	LIVELLO											TOTALE	
	DIRIGENTI	Q1	Q2	A1	A2	A3	B1	B2	B3	C1	C2		C3
femmine		3	1	6	1	5	2	1	2	1	2		24
maschi	1	1	2	6		1	6	2	4	1		2	26
n° Totale	1	4	3	12	1	6	8	3	6	2	2	2	50

Con ossequio

ACER Parma



Azienda Casa Emilia-Romagna

P a r m a

PREVENTIVO 2024

Conto Economico ACER PARMA	PREVENTIVO 2024		PRE-CONSUNTIVO 2023		differenze PRECONSUNTIVO 2023 PREVENTIVO 2024		CONSUNTIVO 2022	
VALORE DELLA PRODUZIONE	11.950.080	100%	11.928.240	100%	21.840	0,18%	12.630.440	100%
Ricavi delle VENDITE e delle PRESTAZIONI	11.633.580	97%	11.292.407	95%	1.489.145	12,28%	11.635.907	92%
RICAVI delle VENDITE	0	0%	0	0%	0		0	0%
di edilizia agevolata e/o convenzionata di altro tipo	0		0				0	
Di materiali e scorte								
RICAVI delle prestazioni della GESTIONE IMMOBILIARE	11.188.580	94%	10.977.068	92%	211.512	1,93%	11.223.852	99%
CANONI TOTALI	10.454.300	87,48%	10.201.509	85,52%	252.791	2,48%	10.296.956	81,52%
Canoni Propri	942.100	7,88%	941.802	7,90%	298	0,03%	906.711	7,18%
Alloggi di proprietà Acer non erp	219.000		219.281		-281	-0,13%	183.176	
Alloggi di proprietà Acer erp	100.000		100.106		-106	-0,11%	95.746	
Alloggi di proprietà Stato	3.500		3.267		233	7,13%	3.071	
Locali ad uso diverso	552.000		551.820		180	0,03%	572.265	
Alloggi Cassa Edile e Contrib. Enti	67.600		67.327		273	0,40%	52.453	
Canoni alloggi in Concessione	9.512.200	79,60%	9.256.708	77,83%	255.492	2,73%	9.390.245	74,35%
PARMA	6.240.000		6.076.976		163.024	2,68%	6.201.493	
FIDENZA	1.081.000		1.033.058		47.942	4,44%	1.034.302	
BARDI	25.500		23.400		2.100	8,98%	22.200	
BERCETO	72.000		69.563		2.437	3,50%	65.960	
BORGO VAL DI TARO	176.000		174.548		1.452	0,83%	178.994	
BUSSETO	89.000		86.487		2.513	2,91%	86.040	
FELINO	78.000		76.013		1.987	2,61%	73.095	
FORNOVO TARO	153.000		151.524		1.476	0,97%	149.168	
FONTEVIVO	9.000		8.953		47	0,52%	10.503	
MEDESANO	77.500		77.780		-280	-0,36%	80.081	
MONTECHIARUGOLO	72.000		62.759		9.241	14,73%	62.988	
PELLEGRINO P. SE	8.000		5.507		2.493	8,95%	5.178	
ROCCABIANCA	32.500		32.075		425	1,32%	30.822	
SAN SECONDO	89.000		85.789		3.211	3,74%	84.522	
TRAVERSETOLO	68.000		64.811		1.189	1,83%	62.359	
VARANO MELEGARI	41.900		41.338		562	1,36%	42.511	
VARSI	1.500		1.279		221	17,25%	1.455	
SORBOLO MEZZANI	112.700		108.894		3.806	3,49%	101.509	
LANGHIRANO	110.000		115.681		-5.681	-4,91%	117.190	
CALESTANO	24.500		22.537		1.963	8,71%	23.094	
FONTEVELLO	48.000		47.298		702	-1,46%	46.678	
SALA BAGANZA	74.500		67.859		6.641	9,79%	62.207	
LESIGNANO BAGNI	16.000		16.760		-760	-4,54%	18.810	
NOCETO	85.000		82.137		2.863	3,49%	81.740	
COLLECCHIO	242.000		234.987		7.013	2,98%	234.052	
SALSOMAGGIORE	195.000		193.947		1.053	0,54%	193.065	
TORRILE	41.000		44.853		-3.853	-8,59%	55.782	
COLORNO	129.000		128.298		702	0,55%	128.743	
SORAGNA	14.800		13.883		1.117	8,17%	15.053	
SOLIGNANO	8.500		8.398		102	1,22%	0	
SISSA - TRECASALI	52.500		53.284		-784	-1,47%	55.387	
BEDONIA	13.000		12.488		512	4,10%	13.868	
POLESINE - ZIBELLO	32.500		31.080		1.420	4,57%	31.286	
MONCHIO	2.500		2.521		-21	-0,85%	2.521	
BORE	0		0		0		0	
NEVIANO	2.800		3.143		-343	-10,91%	7.053	
Corrispettivi e Rimborsi	734.280	6,14%	775.558	6,50%	-41.278	-5,32%	926.896	7,34%
Corrispettivi di Amministrazione e rimborsi	655.030		648.930		6.100	0,94%	726.747	
Corrispettivi per la gestione dei servizi e rimborsi	37.000		73.780		-36.780	-49,85%	186.446	
Corrispettivi per l'Agenzia per la Locazione	250		276		-26	-9,42%	345	
RICAVI delle prestazioni TECNICHE	445.000	4%	315.339	3%	129.661	41,12%	412.055	3%
Attività costruttiva	400.000		270.000		130.000	48,15%	361.747	
Attività manutentiva	15.000		14.601		399	2,74%	15.973	
Attività tecnica di servizio (misurazioni e altro)	30.000		30.738		-738	-2,40%	34.336	
PROVENTI E RICAVI DIVERSI	316.500	3%	331.419	3%	-14.919	-4,50%	313.884	2%
Istruttoria pratiche diverse	10.000		6.888		3.112	45,18%	12.974	
Altri proventi e ricavi diversi	306.500		324.531		-18.031	-5,56%	300.910	
Diritti segreteria a favore dell'ente	0		0		0		0	
PLUSVALENZE	0	0%	304.414	3%	-304.414	-100,00%	680.649	5%
Vendita di beni patrimoniali immobiliari	0		296.100				662.764	
Vendita di altri beni	0		3.160				0	
Sopravvenienze attive e Diritti di Prelazione	0		5.154				17.886	
COSTI DELLA PRODUZIONE Ante Imposte	11.888.373	99%	11.618.236	97%	270.137	2,33%	12.361.617	98%
COSTO DELLE MATERIE PRIME								
Materie prime sussidiarie di consumo e merci								
Materiali e scorte								
Costi per Servizi								
SPESE GENERALI	631.500	5%	634.392	5%	-2.892	-0,46%	674.912	5%
Indennità, compensi e rimborsi Amministratori e Revisori	126.500		126.500		0	0,00%	126.564	
Spese di rappresentanza	5.000		5.000		0	0,00%	3.698	
Affitti e spese per servizi e manutenzione uffici	145.000		147.094		-2.094	-1,42%	152.640	
Affitti e spese per servizi e manutenzione uffici Via Bottego	40.000		40.000		0	0,00%	41.245	
Postali e telefoniche	48.000		52.645		-4.645	-8,82%	67.997	
Cancelleria, stampati e pubblicazioni	30.000		32.886		-2.886	-8,78%	45.364	
Gestioni automezzi	12.000		12.682		-682	-5,38%	17.819	
Manutenzione macchine da scrivere e da calcolo	0		0		0		0	
Gestione sistema informativo	145.000		143.257		1.743	1,22%	95.207	
Partecipazione a concorsi, seminari e convegni	2.000		1.000		1.000	100,00%	1.307	
Consulenze e prestazioni professionali (compreso ODV e Fondo a Disposizione)	55.000		53.163		1.837	3,45%	91.427	
Spese su depositi bancari e postali	6.500		6.663		-163	-2,45%	4.956	
Spese di pubblicità	10.000		7.000		3.000	42,86%	19.344	
Spese bancarie	6.500		6.500		0	0,00%	7.346	
SPESE DI AMMINISTRAZIONE	1.064.000	9%	1.057.629	9%	6.371	0,60%	1.061.442	8%
Assicurazione degli stabili	135.000		135.863		-863	-0,63%	141.777	
Bolettazione e riscossione canoni	160.000		160.000		0	0,00%	157.793	
Stipulazione contratti di affitto								
Procedimenti legali	130.000		120.000		10.000	8,33%	135.669	
Quote amministrazione per alloggi in condominio	439.000		445.184		-6.184	-1,39%	464.195	
Rimborsi quote amministrazione stabili autogestiti	185.000		189.582		-4.582	-2,42%	147.352	
Istruttoria pratiche diverse	5.000		4.500		500	11,11%	5.195	
Anagrafe utenza								
Indennità e rimborsi componenti Comm. Ass. Alloggi								
Spese traslochi e custodia mobilio	10.000		2.500		7.500	300,00%	9.461	

Conto Economico ACER PARMA	PREVENTIVO 2024		PRE-CONSUNTIVO 2023		differenze PRECONSUNTIVO 2023 PREVENTIVO 2024		CONSUNTIVO 2022	
SPESE DI MANUTENZIONE	3.467.594	29%	3.242.922	27%	224.673	6,93%	3.754.405	36%
Materiali utilizzati per manutenzione stabili	1.000		1.000		0	0,00%	1.339	
Manutenzione stabili Acer non erp								
Manutenzione stabili Acer e Demanio Erp	130.000		126.018		3.982	3,16%	123.256	
Manutenzione stabili in concessione	2.928.833		2.737.821		191.013	6,98%	3.235.186	(4)
Rimborso quote manutenzione stabili autogestiti	138.695		108.428		30.267	27,91%	138.108	
Manutenzione alloggi in condominio	269.066		269.655		-589	-0,22%	256.516	
Spese funzionamento magazzini e laboratori								
Spese di Manutenzione a Rimborso (ex Altri servizi) 51.03.06.000000	0		0		0		0	
SPESE DI GESTIONE DEI SERVIZI	-	0%	-	0%	0		-	0%
Spese servizi Alloggi Sfitti	0		0		-30.000		0	(5)
SPESE DELL'ATTIVITA' COSTRUTTIVA	30.000	0%	29.583	0%	417	1,41%	12.378	0%
Commissioni e collaudi	0		0		0		0	
Consulenze tecniche	15.000		17.583		-2.583	-14,69%	2.536	
Procedimenti	0		0		0		0	
Altre spese tecniche	15.000		12.000		3.000	25,00%	9.842	
GIUDIZIO BENI DI TERZI	55.000	0%	55.004	0%	-4	-0,01%	58.655	0%
Noleggio macchine elettriche ed elettroniche	10.000		10.004		-4	-0,04%	13.235	
Fitti passivi di immobili	45.000		45.000		0		45.420	
COSTI PER IL PERSONALE (con aumento contratto di €73.500 stimato 5%)	2.851.898	24%	2.881.179	24%	-29.281	-1,02%	2.891.398	23%
Salari e Stipendi	1.929.898		1.920.297		9.601	0,50%	1.857.101	
Oneri Sociali	477.000		488.789		-11.789	-2,41%	494.553	
TFR	150.000		142.151		7.849	5,52%	184.369	
Altri costi del personale	155.000		168.942		-13.942	-8,25%	200.191	
Accantonamenti del Personale	140.000		161.000		-21.000		155.184	
Al Fondo Ferie residue	5.000		4.000		1.000		4.247	
Al Fondo di incentivazione	95.000		87.000		8.000		74.618	
Al Fondo incentivi L. 109	40.000		30.000		10.000		26.674	
AMMORTAMENTI - VARIAZIONI E SVALUTAZIONI	165.100	1%	165.900	1%	-800	-0,48%	337.894	3%
AMMORTAMENTO DELLE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	48.000	0,40%	47.000	0,39%	1.000		46.091	0,36%
Costi pluriennali Sw e Hw	48.000		47.000		1.000		46.091	
AMMORTAMENTO DELLE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	67.100	0,56%	68.900	0,58%	-1.800		69.803	0,55%
Quote di ammortamento di alloggi locali e servizi residenziali	38.500		38.500		0		38.578	
Quote di ammortamento macchine, mobili attrezzature e automezzi	28.600		30.400		-1.800		31.225	
VARIAZIONI DELLE RIMANENZE DI MATERIE PRIME SUSS./CONSUMOMERCI	0	0,00%	0	0,00%	0		0	0,00%
SVALUTAZIONE DEI CREDITI COMPRESI NELL'ATTIVO CIRCOLANTE	50.000	0,42%	50.000	0,42%	0		222.000	1,76%
Accantonamento al fondo rischi su crediti verso assegnatari	50.000		50.000		0		222.000	
Accantonamento al fondo rischi su crediti verso altri debitori	0		0		0,00		0	
ACCANTONAMENTO PER RISCHI	200.000	2%	70.000	1%	130.000	185,71%	190.000	2%
Accantonamento al fondo spese sociali per l'utenza	20.000		20.000		0		30.000	
Acc. f.do per miglioramento patrimonio abitativo di proprietà	30.000		50.000				120.000	
Accantonamento al fondo sviluppo progetto digitalizzazione	0		0		0		40.000	
Accantonamento al fondo svalutazione partecipazioni	0		0		0		0	
Accantonamento al fondo Prestito CDP codice contratto 01 69 02 009 00	150.000		0		0		0	
ACCANTONAMENTO FONDO POLITICHE ABITATIVE ART.36 Disponibile	1.778.941	15%	1.827.107	15%	-48.166	-2,64%	2.048.669	16%
ACCANTONAMENTO FONDO POLITICHE ABITATIVE ART.36 Non disponibile	950.340	8%	933.150	8%	17.190	1,84%	399.833	3%
ONERI DIVERSI DI GESTIONE	27.500	0%	47.500	0%	-20.000	-0,00%	195.767	2%
Spese, perdite diverse e sopravvenienze passive	0		20.000		-20.000	-100,00%	169.068	
Arrotondamenti	0		0		0		-3	
Spese Sociali per l'Utenza	1.000		1.000		0	0,00%	383	
Contributi Associativi Diversi	26.500		26.500		0	0,00%	26.319	
IMPOSTE INDIRETTE, TASSE E CONTRIBUTI	666.500	6%	673.871	6%	-7.371	-1,09%	736.265	6%
Imposte di bollo	140.000		140.000		0	0,00%	140.041	
Imposta di registro	320.000		330.000		-10.000	-3,03%	370.121	
Altre imposte e tasse	25.000		22.371		2.629	11,75%	45.241	
Iva indetraibile pro-rata	0		0		0		0	
IMU	0		0		0		0	
Imposte e tasse esercizi precedenti	181.500		181.500		0	0,00%	180.862	
Altre imposte e tasse								
TOTALE B)	37.000		90.458		0,00%	31.122		
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A - B)	61.707	1%	310.004	3%	- 248.297	-80,09%	268.823	2%
PROVENTI E ONERI FINANZIARI								
PROVENTI DA PARTECIPAZIONI								
PROVENTI DELLE PARTECIPAZIONI								
ALTRI PROVENTI FINANZIARI	36.000		89.983				31.122	
PROVENTI DIVERSI	1.000		476				0	
TOTALE C)	37.000		90.458		0,00%	31.122		
RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE								
RIVALUTAZIONI								
SVALUTAZIONI								
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A - B +/- C +/- D +/- E)	98.707	1%	400.462	3%	- 301.756	-75,35%	299.946	2%
IMPOSTE SUL REDDITO DI ESERCIZIO								
IRRS	28.013		15.906				122.532	
IRRS di ESERCIZIO (aliquota ridotta 12%)	5.000		0				58.508	
IRRS DIFFERITA (Plusvalenza)	23.013		15.906				63.825	
IRAP	32.000		45.000				48.848	
IMPOSTE SUL REDDITO ESERCIZI PRECEDENTI								
UTILE O PERDITA DI ESERCIZIO A-B+C+D+E-IMPOSTE REDDITO								
UTILE D'ESERCIZIO	38.694	0%	339.556	3%	- 300.862	-88,60%	128.566	1%

Leggenda

(1) L'aumento del monte Canoni è dovuto all'adeguamento dei redditi (in seguito all'applicazione delle nuove regole ISEE) e all'aumento del numero di alloggi ripristinati.

(4) Le spese di Manutenzione aumentano in misura proporzionale all'aumento del monte Canoni

(5) Le spese di Gestione Servizi, che Acer paga in conto anticipo per i Comuni, e i relativi Rimborsi sono stati spostati dal Conto Economico allo Stato Patrimoniale

(6) Sul Conto Economico sono rimasti soltanto i costi relativi agli alloggi Sfitti

(7) Il Costo del Personale si è ridotto a seguito dei pensionamenti e dei comandi

ESAME DELLA PROPOSTA DI BILANCIO PREVISIONALE 2024 E DOCUMENTI ALLEGATI

VERIFICHE PRELIMINARI

Signori membri della Conferenza degli Enti,

l 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 31 ottobre 2023, e i relativi seguenti allegati obbligatori:
 - relazione del Presidente;
 - relazione tecnico - amministrativa;
 - conto economico;
 - viste le disposizioni di legge che regolano l'intervento pubblico nel settore abitativo ed in particolare la L. Regionale 24/2001 e seguenti modifiche e integrazioni;
 - visto lo statuto dell'Azienda in essere approvato dalla Conferenza degli Enti con delibera numero 62 nella seduta del 7 agosto 2014 e in particolare l'art. 19 relativo alla formazione ad approvazione dei bilanci;
 - visto lo statuto dell'Azienda, con particolare riferimento alle funzioni attribuite all'organo di revisione previste all'art. 16;
 - visto il regolamento di contabilità in vigore e in particolare l'art. 3 comma IV;
 - attestando di aver partecipato alle sedute del Consiglio di Amministrazione e confermando che le stesse si sono tenute nel pieno rispetto dello Statuto dell'Azienda;
- terminato l'esame richiesto dalle normative vigenti, di seguito riportiamo le nostre considerazioni.

ESAME DI BILANCIO

Il bilancio preventivo è 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 2024:

- è stato redatto secondo lo schema previsto dall'art. 2425 del c.c. come dettato dall'art. 19 punto 2 dello statuto sociale;
- è correlato da tutti i documenti obbligatori in vigore previsti dalla Legge, dallo Statuto e dal Regolamento di contabilità dell'Azienda;
- è stato correttamente predisposto in tempi tali da permettere alla Conferenza degli Enti il rispetto dei termini dettati dall'art. 19 punto 3 dello statuto;
- è predisposto in ottemperanza ai criteri previsti dall'art. 2423 bis del c.c. così come dettato dallo statuto e dal regolamento di contabilità nonché dalle norme di riferimento;
- si compone delle seguenti previsioni di bilancio per l'esercizio 2024:

Handwritten signature and initials:
A
OR
AA

A) Valore della Produzione	€ 11.950.080
B) Costo della Produzione	€ 11.888.373
Differenza tra valore e costo della Produzione	€ 61.707
C) Proventi ed oneri finanziari	€ 37.000
Risultato prima delle imposte	€ 98.707
Imposte sul reddito	€ 60.013
Risultato dell'esercizio	€ 38.694

COMMENTI

Alla luce delle verifiche effettuate, il Collegio dei revisori a seguito dell'esame del bilancio di Previsione 2024, ritiene di evidenziare alla Conferenza degli Enti:

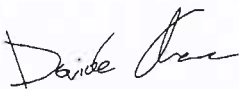
- che il bilancio di previsione 2024 è stato redatto nel rispetto delle normative vigenti in materia e in ottemperanza a tutti gli articoli dello Statuto e del Regolamento di contabilità dell'Azienda;
- che il bilancio è correlato dalla relazione del Presidente, dalla Relazione Tecnica ove vengono rappresentati con completezza i contenuti più significativi della gestione operativa esponendo in modo chiaro le attività pianificate per il 2024 nonché dal piano triennale degli investimenti per gli anni 2024-2026 e pertanto risultano correttamente presentati tutti gli allegati obbligatori;
- che nel bilancio sono stati inseriti tutte le obbligazioni già assunte e che si intenderanno presumibilmente assumere nel corso del 2024.

A conclusione dell'esame del Bilancio di Previsione 2024, il Collegio non ha rilievi particolari da comunicare alla Conferenza degli Enti.

Parma, 15 novembre 2023

Il Collegio dei Revisori.

Davide Chiesa (Presidente)



Maria Cristina Ramenzoni (componente)



Mauro Agnetti (componente)

