

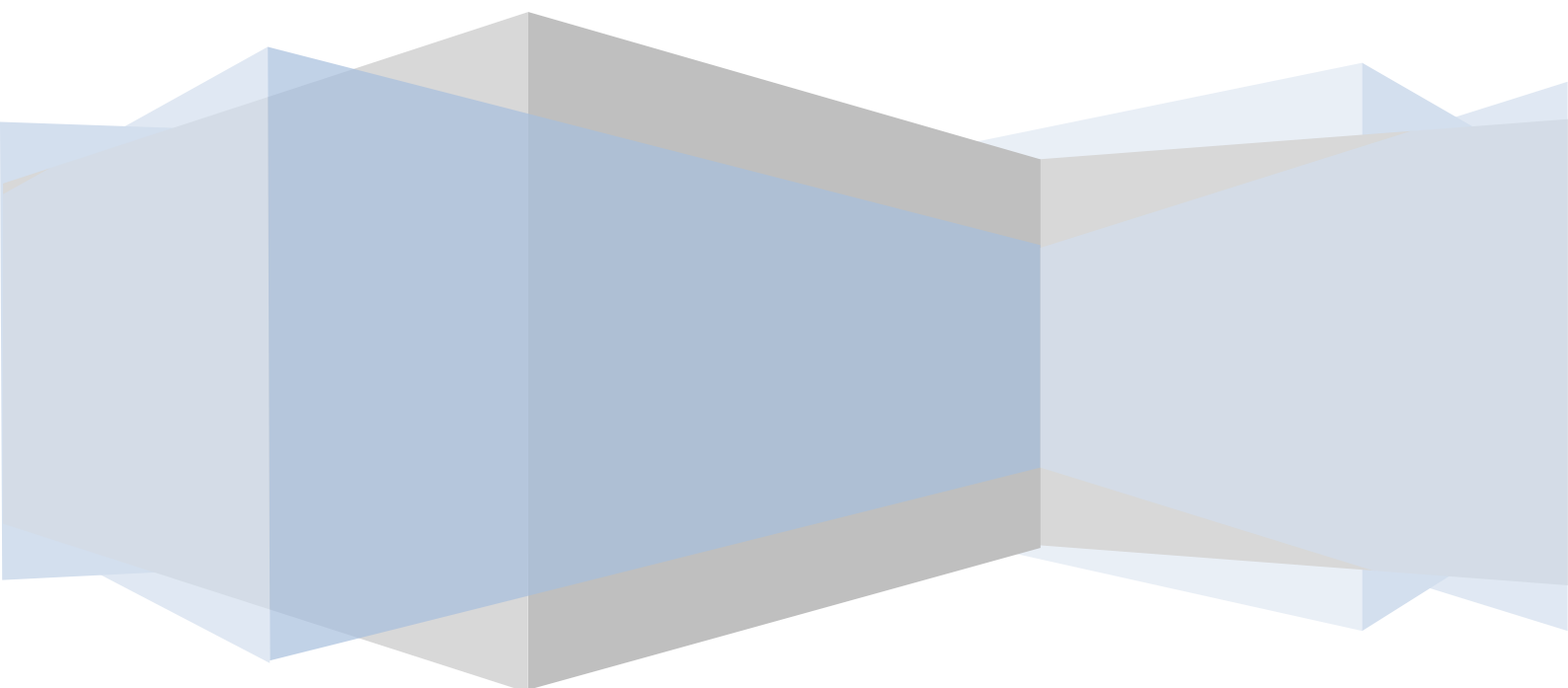


Azienda Casa Emilia-Romagna

P a r m a

BILANCIO DI PREVISIONE

ESERCIZIO 2026



ACER Parma
Azienda Casa Emilia Romagna Parma

BILANCIO DI PREVISIONE

ESERCIZIO 2026

INDICE

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

Approvato con Delibera di CDA n° 179 del 13 novembre 2025

ORGANI SOCIALI DELL'ACER PARMA

Consiglio di Amministrazione

Presidente

LORETTA LOSI

Consiglieri

MASSIMILIANO NUTI

PAOLA ZANICHELLI

Collegio dei Revisori dei conti

Presidente

DAVIDE CHIESA

Sindaci effettivi

MARIA CRISTINA RAMENZONI

ANDREA BORCHINI

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 2026**

LA MISSION AZIENDALE

Il Consiglio di Amministrazione presenta, per l'approvazione definitiva alla Conferenza degli Enti, il bilancio di previsione per l'anno 2026 deliberato, in via preliminare, con proprio atto assunto in data 13/11/2025.

L'attività perseguita nel corso dell'esercizio 2025 e che inevitabilmente si riflette nel successivo esercizio 2026, 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 stanno terminando con successo le operazioni di recupero di edifici 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. Sono state altresì avviate e sono in corso di conclusione numerosi interventi parzialmente finanziati con fondi L-80. Nel corso dell'esercizio 2025 sono state gettate le basi per la definizione di due importanti interventi volti alla riqualificazione e all'ampliamento del patrimonio destinato all'edilizia pubblica e sociale: il piano Repower eu del Mit e il piano regionale Bei nessun alloggio sfitto.

La relazione di seguito esposta viene suddivisa in diversi capitoli che rappresentano le aree organizzative ereditate dal precedente Consiglio di Amministrazione e che rappresentano ancora in questa prima presentazione di bilancio previsionale corrispondente in realtà al secondo anno di mandato, la struttura dell'organizzazione aziendale.

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

L'Azienda e la sua organizzazione

Tenuto conto che il calcolo del canone di locazione di edilizia pubblica ha visto per la prima volta dopo oltre un decennio, l'applicazione di un incremento percentuale al valore da applicarsi al metro quadrato per le sole fasce di permanenza e decadenza, l'azione amministrativa continuerà a concentrarsi anche 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.

Facendo seguito alla conclusione di una lunga trattativa per il rinnovo del contratto collettivo nazionale per gli anni 2022-2024, già nel corso dell'esercizio 2025 si è proceduto all'applicazione della nuova vacanza contrattuale relativa al CCNL 2025 – 2027. L'attuale bilancio di previsione tiene conto dell'aumento del costo del personale per causa del rinnovo sopracitato, nonché del riconoscimento di eventuali aumenti tabellari contenuti nel valore dell'indice IPCA di riferimento.

Il rinnovo vede altresì una rivisitazione della classificazione dei livelli in base al mansionario.

Per il nuovo anno l'azienda intende investire nell'inserimento di due figure, una con contratto di apprendistato ed una in categoria A3, al fine di potenziare gli uffici di Parma a servizio del Comune capoluogo e per introdurre una figura specialistica all'ufficio tecnico.

L'Azienda si prefigura anche per il nuovo anno l'intento di prediligere la riqualificazione di personale interno a cui affidare le responsabilità delle funzioni procedendo con assunzioni di nuovo personale per lo più per livelli più esecutivi.

L'Impostazione contabile amministrativa e gestionale

Negli anni trascorsi l'azienda ha operato per rendere più "leggibile" e trasparente il 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.

I nuovi software contabile/gestionale sono entrati in esercizio a pieno regime e stanno rappresentando un valido strumento per l'ammodernamento dei processi aziendali.

Anche il nuovo sistema di pagamenti tramite piattaforma PagoPa ha rappresentato una importante innovazione evolutiva.

Il 2026 potrebbe inoltre rappresentare l'anno per ulteriori passi avanti dal punto di vista contabile/gestionale:

- attraverso l'acquisizione di nuovi applicativi per gestione bandi comunali e graduatorie assegnazione ERP/ERS
- l'integrazione definitiva tra il software patrimoniale e della gestione dei condomini di fatto che consentirebbe uno snellimento delle procedure interne e una gestione aggiornata e tempestiva dei Bilanci dei Condomini di fatto gestiti dall'Acer.

- L'implementazione delle procedure di interscambio dati con il Tesoriere.

Il Patrimonio e la sua riqualificazione

Attualmente gli impegni dell'Azienda si sono concentrati per avviare importanti opere di riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica, potendo usufruire di fondi messi a disposizione dal Programma "Sicuro Verde e Sociale" Fondo Complementare al Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR).

Tali interventi hanno riguardato un complessivo lavori di circa 6.809.740 Euro.

Si evidenzia però che i tempi di erogazione delle risorse finanziarie previste dalla legge, erogate per tranches (dal 2023 al 2026) non collimano coi tempi di esecuzione delle opere che sono in fase conclusiva. Ciò comporta 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 terminata la fase conclusiva della realizzazione di efficientamento energetico per gli edifici siti in Parma, Via Taro 15-17-19 e 21-23-25.

Unitamente all'impegno volto ad eseguire programmi importanti di manutenzione straordinaria, l'azienda sta investendo in modo particolare sull'attività di manutenzione volta al ripristino degli alloggi attualmente vuoti.

Tale attività sta generando i propri frutti anche in termini di risorse economiche, infatti i costi di bilancio che gravano sullo stesso si sono fortemente e ulteriormente ridotti.

Il 2025 si sta concludendo con il ripristino di circa 150 alloggi con fondi ordinari ed il ripristino di altrettanti alloggi con fondi straordinari per un totale di circa € 3,5 milioni.

È volontà di Acer Parma continuare questa attività di ripristino con fondi finanziari al fine di tendere all'azzerare il numero di alloggi attualmente sfitti.

Per il 2026 l'Azienda è impegnata per la conclusione dei programmi straordinari già avviati e per la messa a punto del piano regionale tramite fondi Bei e destinato alla riqualificazione di edifici e di alloggi vetusti.

L'Impegno Sociale per il buon vivere nelle case popolari

È chiaro da diverso tempo che Aziende come la nostra non sono più chiamate solamente ad amministrare il patrimonio immobiliare in termini di manutenzione, ripristino ed assegnazione, ma hanno acquistato negli anni la responsabilità sociale della popolazione che risiede nell'edilizia residenziale pubblica e sociale, e che è in attesa di un alloggio trovandosi oggi a non poter sostenere il mercato privato.

Per dare risposta ai Comuni committenti che chiedono all'azienda una strategia comune sul fronte sociale, Acer sta avviando un ramo dedicato alla mediazione sociale, inserendo in organico una nuova figura di profilo socio-amministrativo.

Acer dispone di personale, che è stato individuato con alla base una formazione di carattere socio-psicologico, occupato a creare un punto d'ascolto per gli assegnatari ed ove necessario, e disponibile ad avviare progetti di vera e propria mediazione sociale volta a sedare eventuali conflitti.

Con il Comune di Parma si è dato avvio ad un nuovo ufficio denominato Housing Center con sede in Parma Strada Garibaldi 46/O, al quale i cittadini potranno rivolgersi per conoscere le varie opportunità che regione E.R. e Comune di Parma, metteranno in campo per dare risposta al problema della casa sul territorio.

Lo sportello ascolterà le problematiche e valuterà le strategie possibili da adottare a sostegno dei soggetti in locazione privata, proponendo azioni quali fondo affitto, rinegoziazione dei canoni, morosità incolpevole e quant'altro possa sussistere all'atto della domanda.

Acer inoltre ha già avviato collaborazioni con i distretti socio-sanitari per la realizzazione e la successiva gestione di progetti PNRR destinati alla disabilità e all'housing first.

Va segnalato altresì l'impegno sociale dell'Azienda nell'abito delle Comunità Energetiche Rinnovabili ove si sta, grazie all'invito del Comune di Fidenza, procedendo alla costituzione di una Associazione con principale obiettivo di fornire benefici ambientali, economici e sociali a livello di comunità agli associati, promuovendo l'installazione di impianti a fonte rinnovabile, la condivisione di energia e la riduzione dei costi energetici.

L'impegno sociale che l'Azienda coltiva già da tempo, e che sicuramente intende mantenere anche per il prossimo anno, è anche fatto di iniziative di carattere ludico ed educativo all'interno dei complessi residenziali.

Per il prossimo anno, oltre alle iniziative ormai consolidate come l'attività di Doposcuola, Servizio di Doposcuola con educatori professionisti e volontari nelle sale ricreative di alcuni complessi condominiali; Festa dei Vicini organizzazione di giornate volte allo stare insieme organizzate nei cortili dei complessi in autogestione, Cinema in Cortile serate cinematografiche nei cortili, Quartieri in Festa, attività ricreative inserite nella rassegna del Comune di Parma, l'azienda sta valutando alcune nuove proposte, per incrementare maggiormente la conoscenza reciproca all'interno degli edifici, al fine di promuovere uno spirito partecipativo ed inclusivo.

Il 2026 rappresenterà inoltre l'anno del centenario di fondazione dell'azienda, le manifestazioni per ricordare l'importante anniversario non avranno solo il carattere celebrativo, ma bensì vorranno essere l'occasione per tracciare un solco nella memoria delle attività che hanno contraddistinto l'azienda nel suo operare e che hanno contribuito al progresso socio – economico del nostro territorio.

La trasformazione digitale

L'Azienda ha da poco concluso la migrazione della gestione patrimoniale e contabile a nuovo gestionale, ed ora è pronta ad affrontare il nuovo anno con una più efficiente innovazione e digitalizzazione dei servizi offerti ai Comuni committenti.

Gli uffici stanno predisponendo la profilazione puntuale per ogni Comune in modo da permettere agli Enti proprietari del patrimonio in gestione, di interrogare i dati in tempo reale relativamente al patrimonio ed alla popolazione ivi residente.

Attraverso il nuovo software, l'azienda è stata in grado di offrire la possibilità di gestire esclusivamente in modo digitale i bandi di assegnazione alloggio, ottemperando a l'istruttoria dalla presentazione della domanda alla formazione della graduatoria.

Il sistema propone altresì la possibilità di gestire l'incontro tra nucleo in graduatoria ed alloggio disponibile in modo del tutto digitale, con un discreto risparmio di tempo da parte degli operatori sia di Acer, ma soprattutto degli uffici casa comunale che assegnano gli alloggi.

Per il 2026 Acer può offrire la formazione necessaria ai Comuni che vorranno adottare tale sistema.

INTERVENTI SUL FRONTE DELLA CUSTOMER

Il Consiglio di Amministrazione di Acer Parma, riconosce fondamentale l'attività di indagine di Customer Satisfaction, al fine di 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 corso del 2024 tale indagine si era momentaneamente interrotta per riprendersi nel corso dell'esercizio 2025 con un metodo di campionatura direttamente agli sportelli. Si sono già raccolti oltre 150 questionari affidati per la elaborazione dei risultati al consulente Oikos. Detta metodolgia sarà ulteriormente implementata nel corso dell'esercizio 2026.

L'interruzione è stata resa necessaria per permettere di valutare il canale più efficace attraverso il quel condurre tale attività (si sta valutando di presentare richiesta di feedback ai servizi erogati, direttamente allo sportello), nonché per consentire al Consiglio di Amministrazione insediatosi a fine gennaio 2024, di valutare sia i risultati ottenuti negli anni che individuare altresì i punti di debolezza aziendale che meritano di essere presi in esame al fine di poter migliorarne la qualità.

GIUDIZIO SINTETICO SUL BILANCIO DI PREVISIONE

Abbiamo predisposto un bilancio di previsione prudenziale e conservativo rispetto al quale segnaliamo che il mantenimento a livelli adeguati del nostro principale costo concerne il personale dipendente.

Nello sviluppo dello stesso si è tenuto conto:

- dell'aumento contrattuale del CCNL firmato per il triennio 2022-2024,
- l'assunzione di alcune di nuove figure professionali,
- e l'eventuale rinnovo del CCNL per il triennio 2025-2027.

Altro fattore che incide pesantemente sui costi di esercizio è sicuramente l'avanzata dell'inflazione, ma nel Bilancio di Previsione 2026 si tiene conto dell'adeguamento dei nostri ristori di gestione, che diversi comuni hanno recepito, potando così il valore del margine di gestione ad Euro 51 mese/alloggio.

Si aggiunge che l'attività di Acer non è più semplicemente gestionale-manutentiva dei fabbricati, ma si è espansa in tutta una serie di attività sociali che generano, ovviamente, nuovi e indispensabili costi di esercizio.

In conclusione di questa prima parte, ci si pregia di sottoporre alla vostra approvazione un bilancio di previsione per il prossimo esercizio in sostanziale pareggio.

INTERVENTI SUL FRONTE DEI RICAVI

Per l'esercizio 2026 è previsto un incremento dei ricavi da canoni, dovuto all'effetto combinato di diversi fattori:

- ✓ l'aumento del Canone, per la ri-parametrizzazione delle soglie di accesso;
- ✓ la rivalutazione del 7,5% del valore euro al metro quadrato, degli alloggi fuori dalla fascia di protezione, voluta dalla Regione Emilia Romagna;
- ✓ per il valore delle ISEE;
- ✓ per l'aumento degli stock di alloggi ripristinati.

L'incremento rispetto al pre-consuntivo 2025 si stima intorno a € 500.000, e di circa € 800.000 rispetto alla chiusura 2024.

Di seguito un riepilogo relativo alle sole voci canoni:

Ricavo	PREVENTIVO 2026	PRE - CONSUNTIVO 2025	Differenza 2026 vs 2025		CONSUNTIVO 2024	Differenza 2026 vs 2024	
Cannoni alloggi in Concessione ed	10.832.000	10.349.553	482.447	4,7%	10.008.690	823.310	8,2%
Canoni Propri Fabbricati non ERP	975.000	968.398	6.602	0,7%	970.573	4.427	0,5%
	11.807.000	11.317.950	489.050	4,3%	10.979.262	827.738	7,5%

I ricavi delle Prestazioni Tecniche e di Amministrazione sono previste in lieve aumento rispetto al pre-consuntivo 2025 per effetto del prosieguo dei cantieri PNRR, sono invece in diminuzione rispetto alla chiusura 2024 per effetto della conclusione dei bonus fiscali.

Ricavo	PREVENTIVO 2026	PRE - CONSUNTIVO 2025	Differenza 2026 vs 2025		CONSUNTIVO 2024	Differenza 2026 vs 2024	
Prestazioni Tecniche	500.000	407.152	92.848	22,8%	507.142	-7.142	-1,4%
Prestazioni Amministrazione e Bonus Fiscali	281.000	308.145	-27.145	-8,8%	430.957	-149.957	-34,8%
	781.000	715.298	65.702	9,2%	938.100	-157.100	-16,7%

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. Nell'ultimo anno si è provveduto al rinforzo organico in ambito gestione utenza.

L'efficienza della gestione aziendale raggiunta ha comportato l'incremento del costo del lavoro, che ha risentito anche dell'aumento del CCNL.

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 2025, 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 2026 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 2026	PRE - CONSUNTIVO 2025	Differenza 2026 vs 2025		CONSUNTIVO 2024	Differenza 2026 vs 2024	
SPESE GENERALI	651.000	675.205	-24.205	-3,6%	690.876	-39.876	-5,8%
SPESE DI AMMINISTRAZIONE	1.105.000	1.146.924	-41.924	-3,7%	1.173.667	-68.667	-5,9%
SPESE DI MANUTENZIONE	3.894.771	3.873.605	21.166	0,5%	3.902.663	-7.892	-0,2%
SPESE DI GESTIONE DEI SERVIZI	35.000	26.093	8.907	34,1%	34.640	360	100,0%
SPESE DELL'ATTIVITA' COSTRUTTIVA	45.000	70.150	-25.150	-35,9%	36.945	8.055	21,8%
GODIMENTO BENI DI TERZI	87.000	75.454	11.546	15,3%	76.153	10.847	14,2%
COSTI PER IL PERSONALE	3.143.000	2.944.660	198.340	6,7%	2.992.928	150.072	5,0%
AMMORTAMENTI	261.200	280.000	-18.800	-6,7%	283.323	-22.123	-7,8%
ACCANTONAMENTI	10.000	35.000	-25.000	-71,4%	20.000	-10.000	-50,0%
ACCANTONAMENTO AL FONDO POLITICHE ABITATIVE ART:36	3.270.826	2.699.300	571.526	21,2%	2.892.203	378.623	13,1%
ONERI VARI	32.000	53.467	-21.467	-40,2%	52.765	-20.765	-39,4%
IMPOSTE INDIRETTE	611.000	667.476	-56.476	-8,5%	546.812	64.188	11,7%
	13.145.797	12.547.333	598.464	4,8%	12.702.976	442.821	3,5%

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

INTERVENTI SUL FRONTE DEGLI INVESTIMENTI

Nel corso del 2026 si prevedono 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 ex. Art. 36 della LR 24/2001 e piani straordinari pluriennali
- Conclusione del Piano Nazionale Complementare al PNRR e Fondo Opere Indifferibili
- Misura PNRR M.7-I.17 per l'efficientamento dell'Edilizia Residenziale Pubblica - D.M. 22.05.2025
- DGR Regione Emilia Romagna n.1564 del 29.09.2025 per il recupero del patrimonio Erp e non Erp non utilizzato per l'incremento del patrimonio Erp e Ers

MANUTENZIONE STRAORDINARIA

SCHEDA 1: INTERVENTI CONTRATTUALIZZATI (CANTIERI IN CORSO E/O IN FASE DI COLLAUDO)

COMUNE	LOCALIZZAZIONE	DESCRIZIONE	Fondi Regionali/ Statali	Fondi Privati/ Acer/ Comunali	Fondi Comunali/ Art.36 LR 24/2001	TOTALE
COLLECCHIO	Via Togliatti 13-15	Rifacimento copertura con smaltimento amianto			264.185	264.185
FIDENZA	Via Trieste 5-7	PNC_Riqualificazione energetica e sismica	1.522.574 99.971			1.622.545
FIDENZA	Via De Amicis 4/6	PNRR Missione 5 Disabilità, installazione ascensore, miglioramento sismico, sistemazione alloggi	196.655	375.902		572.557
FORNOVO DI TARO	Via Solferino 30	Consolidamento strutturale			260.500	260.500
LESIGNANO DE' BAGNI	Via Liberazione 3/1,3/2,3/3,3/4	Rifacimento copertura con smaltimento amianto		21.775 20.819	40.073	82.667
MEDESANO	Via Abbado 22 loc. Sant'Andrea de' Bagni	PNRR Missione 5 Disabilità, installazione ascensore, miglioramento sismico,	300.000 268.000	314.908		882.908

		sistemazione alloggi, rifacimento copertura				
MONTECHIARUGOLO	Via Morzola 24 loc. Tripoli	PNC_Riqualificazione energetica e sismica	769.000 31.146			800.146
PARMA	Borgo San Giuseppe 32	PNC_Riqualificazione energetica e sismica	1.615.216 116.539			1.731.755
PARMA	Vicolo Asdente 4	PNC_Riqualificazione energetica e sismica	775.000 90.336			865.336
PARMA	Via Del Garda 8	PNC_Riqualificazione energetica e sismica	622.695 167.647		326.174 579.905	1.696.421
PARMA	Piazzale Marsala 5	Sistemazione tinte di facciata, sostituzione serramenti e caldaie		696.170		696.170
ROCCABIANCA	Via Rimembranze 7-9	PNC_Riqualificazione energetica e sismica	769.000 59.190			828.190
SALA BAGANZA	Via Fava 2	Rifacimento copertura			75.000	75.000
SALSOMAGGIORE TERME	Via Livatino 2	PNC_Riqualificazione energetica e sismica	922.468 98.683			1.021.151
Sommano			8.424.120	1.429.574	1.545.837	11.399.531

SCHEDA 2: INTERVENTI PROGRAMMATI E FINANZIATI (IN FASE DI PROGETTAZIONE / APPALTO)

COMUNE	LOCALIZZAZIONE	DESCRIZIONE	Fondi Regionali/ Statali	Fondi Privati/ Acer/ Comunali	Fondi Comunali/ Art.36 LR 24/2001	TOTALE
COLLECCHIO	Via Togliatti 15G	Rifacimento copertura			108.000	108.000
LANGHIRANO	Via Coruzzi 4A-4B	Rifacimento copertura con smaltimento amianto	72.500		69.613	142.113
FIDENZA	Comparto di Via Pascoli	Manutenzione balconi			100.000	100.000
FIDENZA	Via Pacinotti 9	Sostituzione serramenti e caldaie	23.000		92.170	115.170
FIDENZA	Via Mentana 39	Rifacimento copertura			120.000	120.000
FIDENZA	Via Martiri 11-03-1945 n.1-2	Consolidamento strutturale			200.000	200.000
FIDENZA	Via Trieste 9-11	Consolidamento strutturale			60.000	60.000
PARMA	Borgo Bosazza	PNRR Missione 5 Rifacimento impianti e serramenti	500.000			500.000

PARMA	Via Budellungo 14,16; Via Nenni 33,35,37	Rifacimento copertura con smaltimento amianto	409.000			409.000
PARMA	P.le Chaplin 29-31	Sostituzione serramenti e caldaie	57.714		243.506	301.220
PARMA	Piazza Novella 1-3	Rivestimento cappotto di facciata	189.000		82.600	271.600
PARMA	Viale Vittoria 31	Rifacimento copertura-sostituzione serramenti esterni	400.000		181.000	581.000
PARMA	Via Buffolara 33	Impianto ascensore		39.000	61.000	100.000
PARMA	Via Sidoli 31-33-35	Rifacimento copertura con smaltimento amianto		70.600	222.190	292.790
PARMA	Via Marchesi 12-14	Sostituzione persiane			160.000	160.000
PARMA	Piazzale Giacobelli 1	Consolidamento strutturale			250.000	250.000
PARMA	Via Cocconi 25-27-29	Rifacimento copertura posti auto			40.000	40.000
PARMA	Via Cocconi 26-28-30	Rifacimento copertura posti auto con smaltimento amianto			40.000	40.000
PARMA	Via Buffolara 41-43-45	Consolidamento strutturale			250.000	250.000
ROCCABIANCA	Strada del Pirino 9	Consolidamento strutturale			150.000	150.000
SALSOMAGGIORE TERME	Via Partigiani Salsesi 1 (ex via Macello 1)	Sistemazione fognature e cortile	35.000			35.000
Sommano			1.686.214	109.600	2.430.079	4.225.893

**SCHEDA 3: AVVIO PARTERNARIATO PUBBLICO PRIVATO PER ATTUAZIONE DELLA MISURA PNRR
M.7-I.17 PER L'EFFICIENTAMENTO DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA - D.M.
22.05.2025**

Nell'ultimo trimestre del 2025 sono in corso le fasi di valutazione delle proposte pervenute a seguito della pubblicazione dell'Avviso Pubblico

per la presentazione di proposte di finanza di progetto, ex art. 193 d.lgs. 36/2023 finalizzate ad interventi di efficientamento energetico di cui al D.M. 22 maggio 2025 "efficientamento energetico – Erp" edifici di Parma e Comuni della Provincia.

Il programma coinvolge circa 47 edifici per un piano di oltre 55 milioni di Euro che dovranno essere finanziati a ESCo dal GSE o cofinanziati da Cassa depositi e Prestiti o altre banche accreditate.

L'esito delle gare per l'affidamento dei progetti esecutivi, esecuzione dei lavori e gestione dei servizi connessi ai contratti di EPC vedrà il suo sviluppo nella primavera 2026.

**SCHEDA 4: AVVIO PIANO DI INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO ERP
NON UTILIZZATO E PER IL RECUPERO E L'INCREMENTO DEL PATRIMONIO ERP E ERS –
DGR 1564 DEL 29.09.2025**

Con Delibera di Giunta n.1564 del 29.09.2025, la Regione Emilia Romagna – Settore Politiche Abitative, ha pubblicato un Avviso Pubblico di indagine ricognitiva rivolto ai Comuni e alle Acer per individuare e candidare alloggi, edifici e aree edificabili per un nuovo piano di interventi di recupero del patrimonio Erp non utilizzato e per il recupero e l'incremento del patrimonio Erp ed Ers.

Il Piano prevede il finanziamento con risorse regionali sia dirette che tramite accensione di mutuo con Banca Europea per gli Investimenti, sempre da parte della Regione Emilia Romagna.

Allo stato attuale questa Acer Parma, in qualità di Ente gestore e concessionario, ha partecipato al Tavolo Territoriale di Concertazione per illustrare ai Comuni interessati gli elementi principali dell'Avviso ed i tempi per le manifestazioni di interesse:

- quanto alla "LINEA 1 - ALLOGGI ERP E ALTRE UNITÀ IMMOBILIARI", relativa al recupero di alloggi ERP censiti in ORSA sfitti, è in corso di redazione una analisi ed elenco del patrimonio in gestione per individuare gli alloggi candidabili, ovvero quelli che non possono essere riqualificati con le risorse normalmente disponibili, e che quindi non assolvono alla funzione di soddisfare le richieste inevase nelle graduatorie ERP, con temporanea sottrazione dal vincolo ERP, per destinarli alla locazione a canone calmierato da assegnare rapidamente a nuclei familiari e lavoratori a reddito medio basso;
- quanto alla "LINEA 2 – FABBRICATI", la stessa si sviluppa in due componenti:

LINEA 2.A relativa alla riqualificazione di fabbricati ERP censiti in ORSA e di eventuali altri fabbricati da destinare a ERP di totale proprietà pubblica comunale, con particolare attenzione alla riqualificazione energetica e al superamento delle barriere architettoniche

Linea 2.B relativa ad altri fabbricati non censiti in ORSA, di totale proprietà pubblica comunale da destinare temporaneamente ad ERS, i cui canoni permetteranno il rientro dei costi sostenuti per l'intervento, e quindi da destinare stabilmente ad ERP.

Questa linea offre pertanto anche la opportunità e possibilità di incrementare il patrimonio pubblico tramite nuove costruzioni.

-quanto ai tempi, la manifestazione di interesse prenderà avvio entro la fine del mese di novembre 2025 con attività di analisi tecniche da parte di Acer e vedrà il suo sviluppo nel corso del 2026.

MANUTENZIONE ORDINARIA E DI PRONTO INTERVENTO MANUTENTIVO

SCHEDA 5: Turnover annuale di ripristino alloggi vuoti finanziati con fondi ordinari di bilancio

COMUNI	DESCRIZIONE	IMPORTO
PARMA	Ripristino Alloggi - Pronto Intervento	1.900.000
FIDENZA	Ripristino Alloggi - Pronto Intervento	328.000
COMUNI DELLA PROVINCIA	Ripristino Alloggi - Pronto Intervento	736.000
		2.964.000

PROGRAMMI STRAORDINARI DI RIPRISTINO ALLOGGI VUOTI

Nel corso del 2025 sono avviati o programmati interventi di manutenzione ordinaria per il ripristino di alloggi vuoti 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 772/2024
- Piano straordinario Comune di Parma
- Piano straordinario Acer Parma
- 1° e 2° piano straordinario Fondazione Cariparma Crédit Agricole
- Fondi Ministero Infrastrutture e Trasporti

SCHEDA 6: PROGRAMMI 2026

RIPRISTINO DI ALLOGGI VUOTI IN FASE DI PROGETTAZIONE / APPALTO

COMUNE	ALLOGGI	FINANZIAMENTO	IMPORTO
PARMA	N. 41	2° PIANO STRAORDINARIO FONDAZIONE CARIPARMA	1.500.000
PARMA E PROVINCIA	N. 83	PROGRAMMA REGIONALE 2025/2026_D.G.R. 1276/2025	1.028.034
PARMA	N. 28	€ 1.200.000 FONDI MIT	1.188.550,22
PARMA	N. 4	RISTRUTTURAZIONE ALLOGGI PIAZZALE MATTEOTTI	305.000

RIPRISTINO DI ALLOGGI VUOTI IN FASE DI ESECUZIONE / COMPLETAMENTO

COMUNE	ALLOGGI	FINANZIAMENTO	IMPORTO
FIDENZA	N. 1 Via Pascoli 23	PNRR Missione 5 Housing First	26.263
MEDESANO	N. 2 Piazza Rastelli 1	PNRR Missione 5 Disabilità	40.000
PARMA	N. 45	1° PIANO STRAORDINARIO FONDAZIONE CARIPARMA	1.500.000

PARMA	N. 55	Scambio ERP/ERS DGR 1282/2025-1599/2024 e mutuo CDP-Acer	1.500.000 392.254
-------	-------	---	----------------------

Ringraziando fin da ora per la fiducia accordataci ed auspicando la condivisione delle sopra estese linee programmatiche per l'anno 2026 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 2026 e della presente relazione di accompagnamento.

Con ossequio

Parma 13 novembre 2025

Il Presidente di ACER
Loretta Losi

RELAZIONE TECNICO AMMINISTRATIVA BILANCIO DI PREVISIONE 2026

PREMESSA

Il Bilancio Preventivo 2026 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	13.299.300
2.	Costi della produzione (-)	-13.145.797
3.	Proventi e oneri finanziari (+)	+ 6.000
4.	Rettifiche di valori di attività finanziarie (-)	
5.	Imposte sul reddito d'esercizio (-)	- 144.094
6.	Utile d'esercizio	15.409

Analisi delle singole voci:

1. Valore della produzione

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

- ✓ da **Prestazioni della Gestione Immobiliare**, il cui importo è stimato in Euro **12.518.300**, composto dai:
 - **Canoni di Locazione** previsti per un ammontare di Euro 11.807.000;

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:

Conto Economico ACER PARMA	PREVENTIVO 2026	PRE - CONSUNTIVO 2025	CONSUNTIVO 2024
RICAVI delle prestazioni della GESTIONE IMMOBILIARE	12.518.300	11.982.069	11.729.574
CANONI TOTALI	11.807.000	11.317.950	10.979.262
Canoni Propri	975.000	968.398	970.573
Alloggi di proprietà Acer non erp	250.000	246.398	244.260
Alloggi di proprietà Acer erp	105.000	111.673	107.231
Alloggi di proprietà Stato	0	2.080	1.107
Locali ad uso diverso	550.000	539.660	552.953
Alloggi Cassa Edile e Contrib. Enti	70.000	68.587	65.021
Canoni alloggi in Concessione	10.832.000	10.349.553	10.008.690
PARMA	7.120.000	6.837.436	6.481.786
FIDENZA	1.210.000	1.149.701	1.121.756
BARDI	28.000	29.726	26.136
BERCETO	78.000	76.089	71.388
BORGO VAL DI TARO	184.500	183.250	176.979
BUSSETO	100.000	100.373	93.241
FELINO	77.000	85.040	83.012
FORNOVO TARO	171.000	166.615	165.083
FONTEVIVO	11.000	9.224	10.449
MEDESANO	90.000	88.364	80.644
MONTECHIARUGOLO	89.000	89.649	85.012
PELLEGRIMO P.SE	14.000	13.342	10.087
ROCCABIANCA	44.000	48.410	37.407
SAN SECONDO	100.000	98.095	94.342
TRAVERSETOLO	80.000	77.887	69.179
VARANO MELEGARI	50.000	48.538	44.931
VARSÌ	1.500	1.505	1.342
SORBOLO MEZZANI	137.000	129.695	117.209
LANGHIRANO	133.000	130.566	114.770
CALESTANO	29.000	28.845	27.159
FONTANELLATO	52.000	50.406	148.161
SALA BAGANZA	90.000	8.724	79.285
LESIGNANO BAGNI	13.000	15.550	16.835
NOCETO	92.000	90.692	91.082
COLLECCHIO	280.000	262.950	255.123
SALSOMAGGIORE	225.000	214.891	198.981
TORRILE	50.000	48.996	42.311
COLORNO	140.000	133.138	132.267
SORAGNA	14.000	13.765	14.751
SOLIGNANO	10.000	9.874	8.779
SISSA - TRECASALI	64.000	62.197	57.984
BEDONIA	14.000	12.028	13.483
POLESINE - ZIBELLO	33.000	32.255	34.482
MONCHIO	0	0	630
BORE	0	0	0
NEVIANO	8.000	1.737	2.622
Corrispettivi e Rimborsi	711.300	664.119	750.311
Corrispettivi di Amministrazione e rimborsi	660.300	617.110	713.418
Corrispettivi di Manutenzione e rimborsi	29.000	10.560	9.436
Corrispettivi per la gestione dei servizi e rimborsi	22.000	36.184	27.092
Corrispettivi per l'Agenzia per la Locazione	0	265	365

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.

L'andamento del Valore nei diversi esercizi è per lo più invariato al netto di qualche mese di sfittanza, in quanto il numero di unità immobiliari non è stato incrementato e i canoni di locazione sono pressoché invariati.

I canoni degli Alloggi in Concessione si riferiscono agli alloggi di proprietà dei Comuni per un totale di 6.196 UI; di cui 4.053 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 2026 è in aumento rispetto agli anni precedenti l'effetto combinato di diversi fattori:

- ✓ l'aumento del Canone, per la ri-parametrizzazione delle soglie di accesso;
- ✓ la rivalutazione del 7,5% del valore euro al metro quadrato, degli alloggi fuori dalla fascia di protezione, voluta dalla Regione Emilia Romagna;
- ✓ per il valore delle ISEE;
- ✓ per l'aumento degli stock di alloggi ripristinati.

▪ **Corrispettivi e rimborsi di Amministrazione** previsti per un ammontare di Euro 711.300.

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 in concessione; i corrispettivi per la gestione del patrimonio in concessione della società Parmabitare;

i corrispettivi per altre attività per conto terzi di tipo amministrativo sono stabili e relativi ad attività ordinarie di gestione bandi assegnazione e graduatorie comunali e presenze.

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 29.000; 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.

- I Corrispettivi e rimborsi per la gestione dei servizi per un ammontare di Euro 22.000.

✓ Ricavi derivanti dalle Prestazioni Tecniche previsti per Euro 500.000,

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	500.000	407.152	507.142
Attività costruttiva	400.000	300.000	417.178
Attività manutentiva	45.000	39.222	19.174
Attività tecnica di servizio (misurazioni e altro)	55.000	67.930	70.790

Le competenze dell'attività costruttiva sono stimate per euro 500.000 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.

PROVENTI E RICAVI DIVERSI	281.000	308.145	430.957
Istruttoria pratiche diverse	8.000	544	15.565
Altri proventi e ricavi diversi	273.000	307.602	415.392
Diritti segreteria a favore dell'ente			
PLUSVALENZE	-	-	122.527
Vendita di beni patrimoniali immobiliari	0	0	41.835
Vendita di altri beni	0	0	0
Sopravvenienze attive e Diritti di Prelazione	0	0	80.691

✓ Ricavi derivanti da Proventi e Ricavi diversi previsti per Euro 281.000,

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 13.299.300.

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.

Conto Economico ACER PARMA	PREVENTIVO 2026	PRE - CONSUNTIVO 2025	CONSUNTIVO O 2024
COSTI DELLA PRODUZIONE Ante Imposte	13.145.797	12.547.333	12.702.977
COSTO DELLE MATERIE PRIME			
SPESE GENERALI	651.000	675.205	690.876
SPESE DI AMMINISTRAZIONE	1.105.000	1.146.924	1.173.667
SPESE DI MANUTENZIONE	3.894.771	3.873.605	3.902.663
SPESE DI GESTIONE DEI SERVIZI	35.000	26.093	34.640
SPESE DELL'ATTIVITA' COSTRUTTIVA	45.000	70.150	36.945
GODIMENTO BENI DI TERZI	87.000	75.454	76.153
COSTI PER IL PERSONALE	3.143.000	2.944.660	2.992.928

- ✓ Le Spese Generali previste per Euro 651.000:

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 economale.

- ✓ Le Spese di Amministrazione dei Fabbricati previste per Euro 1.105.000.

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 3.894.771

Sono in linea rispetto al precedente esercizio. 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 sono considerate per i soli alloggi vuoti e stimate in Euro 35.000.

- ✓ Le Spese dell'Attività Costruttiva previste per Euro 45.000

Riguardano in particolare gli incarichi tecnici affidati a professionisti esterni per attività in proprio.

- ✓ Le Spese per Godimento Beni di Terzi previste per Euro 87.000

Riguardano i costi di noleggio di macchine fotocopiatrici, ed altre apparecchiature informatiche, nonché i costi di gestione degli applicativi in cloud, oltre ai 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 3.143.000

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

Il costo è stato stimato considerando gli aumenti del CCNL e le assunzioni di n. 1 figura in Cat. C 2 con contratto di apprendistato e n. 1 figura in Cat A1. Il costo prevede altresì il futuro aumento tabellare dovuto al rinnovo del contratto nazionale.

- ✓ Le spese per Ammortamenti e Svalutazioni previste per Euro 261.200:

AMMORTAMENTI - VARIAZIONI E SVALUTAZIONI	261.200	280.000	283.323
AMMORTAMENTO DELLE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	45.000	42.000	41.878
Costi pluriennali Sw e Hw	45.000	42.000	41.878
AMMORTAMENTO DELLE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	86.200	88.000	91.445
Quote di ammortamento di alloggi locali e servizi residenziali	50.000	50.000	54.009
Quote di ammortamento macchine, mobili attrezzature e automezzi	36.200	38.000	37.436
VARIAZIONI DELLE RIMANENZE DI MATERIE PRIME SUSS./CONSUMO/MERCI	0	0	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 10.000 a favore del fondo spese sociali per l'utenza e di € 130.000 per il rischio su crediti.

SVALUTAZIONE DEI CREDITI COMPRESI NELL'ATTIVO CIRCOLANTE	130.000	150.000	150.000
Accantonamento al fondo rischi su crediti verso assegnatari	130.000	150.000	150.000
Accantonamento al fondo rischi su crediti verso altri debitori	0	0	0
ACCANTONAMENTO PER RISCHI	10.000	35.000	20.000
Accantonamento al fondo spese sociali per l'utenza	10.000	10.000	0
Acc. f.do per miglioramento patrimonio abitativo di proprietà	0	0	0
Accantonamento al fondo sviluppo progetto digitalizzazione	0	0	0
Accantonamento al fondo svalutazione partecipazioni	0	25.000	20.000
Accantonamento al fondo rischi costruttivi	0	0	0
Accantonamento rischi oneri ed imposte di registro	0	0	0
Accantonamento rilevazione società partecipate	0	0	0

- ✓ Le spese per Altri Accantonamenti previste per Euro 3.270.826.

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 3.270.826.

Essa è suddivisa in una Quota Disponibile pari ad euro 2.187.626, 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 1.083.200 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	2.187.626
ACCANTONAMENTO FONDO POLITICHE ABITATIVE ART:36 Non disponibile	1.083.200

- ✓ Le spese per Oneri Diversi di Gestione previste per Euro 32.000.

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 611.000 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 186.000 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 2025.

Il costo della produzione ante-imposte ammonta complessivamente a Euro 13.145.797.

3. Proventi e oneri finanziari

Sono previsti proventi della gestione finanziaria per Euro 32.000 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 159.503.

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. Per l'esercizio 2026 sono state prudenzialmente stimate ad aliquota piena sia IRES che IRAP.

6. Utile d'esercizio

L'utile per l'esercizio 2026 è previsto in misura pari a € 15.409.

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 30/10/2025

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

Nominativo	Categoria	Tipo	Totale	
ACER - PARMA	Alloggi	Alloggio	132	
	Alloggi Totale		132	
	Non Alloggi			307
				24
				49
				48
	Ufficio	7		
Non Alloggi Totale			443	
ACER - PARMA Totale			575	
Totale complessivo			575	

Patrimonio di Terzi al 30/10/2025

Il Patrimonio di Terzi in Concessione è rappresentato dai seguenti cespiti immobiliari al 30/10/2025

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 riepiloga:

- ✓ la previsione dei Canoni che si emetteranno per Comune per l'anno 2026,
- ✓ 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.

CLIENTI COMUNI	PREVENTIVO 2026	TOTALE CORRISPETTIVI CONCESSIONE	MANUTENZIONE	ART.36	morosità stimata	ART. 36 DISPONIBIL E
BARDI	28.000	13.200	9.800	5.000	2.800	2.200
BEDONIA	14.000	9.180	3.420	1.400	1.400	0
BERCETO	78.000	31.968	27.300	18.732	7.800	10.932
BORGO VAL DI TARO	184.500	65.088	64.575	54.837	18.450	36.387
BUSSETO	100.000	36.960	35.000	28.040	10.000	18.040
CALESTANO	29.000	7.920	10.150	10.930	2.900	8.030
COLLECCHIO	280.000	100.140	98.000	81.860	28.000	53.860
COLORNO	140.000	51.792	49.000	39.208	14.000	25.208
FELINO	77.000	31.824	26.950	18.226	7.700	10.526
FIDENZA	1.210.000	425.340	423.500	361.160	121.000	240.160
FONTANELLATO	52.000	20.808	18.200	12.992	5.200	7.792
FONTEVIVO	11.000	7.176	2.724	1.100	1.100	0
FORNOVO TARO	171.000	61.032	59.850	50.118	17.100	33.018
LANGHIRANO	133.000	44.676	46.550	41.774	13.300	28.474
LESIGNANO BAGNI	13.000	6.864	4.550	1.586	1.300	286
MEDESANO	90.000	25.872	31.500	32.628	9.000	23.628
MONCHIO	0	528	0	-528	0	-528
MONTECHIARUGOLO	89.000	28.236	31.150	29.614	8.900	20.714
NEVIANO	8.000	4.224	2.800	976	800	176
NOCETO	92.000	26.928	32.200	32.872	9.200	23.672
PARMA	7.120.000	2.454.816	2.492.000	2.173.184	712.000	1.461.184
PELLEGRINO PARMENSE	14.000	6.732	4.900	2.368	1.400	968
POLESINE - ZIBELLO	33.000	13.728	11.550	7.722	3.300	4.422
ROCCABIANCA	44.000	20.064	15.400	8.536	4.400	4.136
SALA BAGANZA	90.000	31.263	31.500	27.237	9.000	18.237
SALSOMAGGIORE	225.000	84.840	78.750	61.410	22.500	38.910
SAN SECONDO PARMENSE	100.000	24.072	35.000	40.928	10.000	30.928
SISSA - TRECASALI	64.000	20.592	22.400	21.008	6.400	14.608
SOLIGNANO	10.000	6.672	2.328	1.000	1.000	0
SORAGNA	14.000	7.920	4.680	1.400	1.400	0
UNIONE SORBOLO MEZZANO	137.000	39.600	47.950	49.450	13.700	35.750
TORRILE	50.000	22.176	17.500	10.324	5.000	5.324
TRAVERSETOLO	80.000	26.088	28.000	25.912	8.000	17.912
VARANO MELEGARI	50.000	14.828	17.500	17.672	5.000	12.672
VARSÌ	1.500	1.056	294	150,00	150	0
TOTALE	10.832.000	3.774.203	3.786.971	3.270.826	1.083.200	2.187.626

Il numero dei dipendenti in forza al 13/11/2025 è così suddivise per inquadramento di CCNL e genere come segue:

DIPENDENTI	LIVELLO											TOTALE
	DIRIGENTI	Q1	Q2	A1	A3	B1	B2	B3	C1	C2	C3	
femmine		3	1	6	9	1	1	2	1	3		27
maschi	1	1	2	6	1	5	2	3		1	2	24
n° Totale	1	4	3	12	10	6	3	5	1	4	2	51

Con ossequio

ACER Parma