

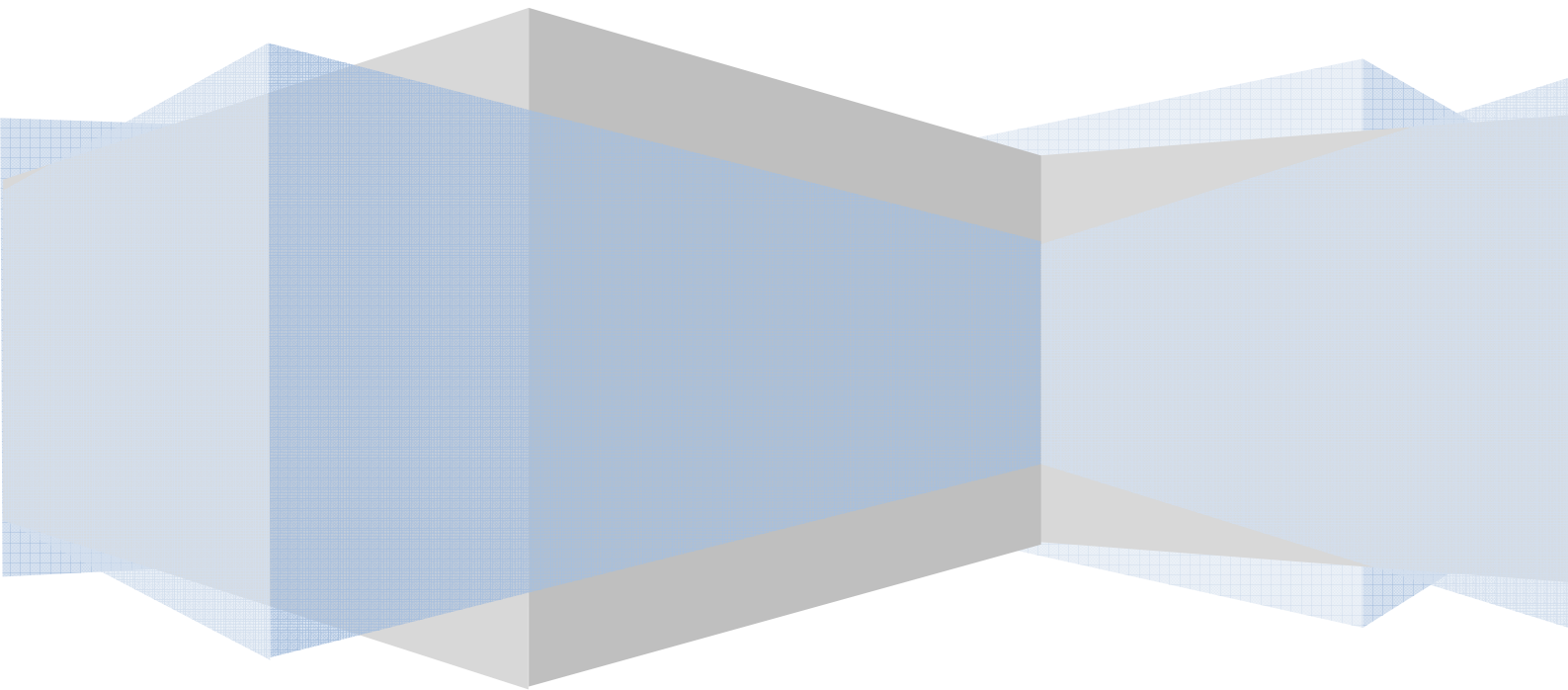
BILANCIO PREVENTIVO 2018

RELAZIONE AL BILANCIO PREVENTIVO



Azienda Casa Emilia-Romagna

P a r m a



CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

BRUNO MAMBRIANI	PRESIDENTE
FRANCECSA CRAVERO	VICEPRESIDENTE
ROMANO BUSSANDRI	CONSIGLIERE

COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI

ROBERTO ARDUINI	PRESIDENTE
PIERLUIGI BOLDROCCHI	REVISORE
ELISA VENTURINI	REVISORE

DIRETTORE

ITALO TOMASELLI

BILANCIO PREVENTIVO 2018

INDICE

Relazione Del Presidente
Relazione Tecnico Amministrativa
Conto Economico
Relazione Del Collegio Dei Revisori Dei Conti (Allegato)

Allegati:

- Relazione Del Collegio Dei Revisori Dei Conti
- Indagine di Customer Satisfaction sui servizi Acer Parma, svolta presso i Comuni di Parma, Fidenza, Langhirano, Borgo Val di Taro, Fornovo Taro, Salsomaggiore Terme, Comuni dell'Azienda Pedemontana Parmense.
- Indagine sulla soddisfazione degli utenti relativa al servizio di amministratore condominiale di Acer Parma

RELAZIONE DEL PRESIDENTE AL BILANCIO DI PREVISIONE 2018

LA MISSION AZIENDALE UN OCCHIO AL PASSATO IMMAGINANDO IL FUTURO

Il Consiglio di Amministrazione presenta, per l'approvazione definitiva alla Conferenza degli Enti, il bilancio di previsione per l'anno 2018 deliberato, in via preliminare, con atto n. 140 del 24/10/2017.

Il prossimo anno sarà l'ultimo anno di questo mandato assunto nel novembre 2013, per questo oltre a proporre ciò che l'Azienda si prefigge di raggiungere nel prossimo anno, non si può fare a meno di guardare con soddisfazione a ciò che è stato realizzato fino ad oggi e per la costruzione del prossimo futuro.

Pare opportuno quindi riassumere le direttrici operative fondamentali che hanno distinto il mandato di questo Consiglio di Amministrazione, riassumendo quanto è stato fatto e ciò che ancora ci si prefigge di raggiungere con l'avvicinarsi di quest'ultimo anno.

L'Azienda ha incentrato i propri obiettivi suddivisi in macro aree:

- L'Azienda
- Il Patrimonio
- L'Impegno Sociale per il buon vivere nelle case popolari

L'Azienda

L'azione amministrativa si è concentrata in questi anni per efficientare e diminuire i costi di struttura aumentando, se possibile, la soddisfazione per il servizio prestato dall'Azienda sia verso gli inquilini che nei confronti dei Comuni proprietari.

Il 2017 ha visto la conclusione di un processo di ridefinizione della struttura organizzativa dell'Azienda con uno spostamento "verso il basso" dei centri di responsabilità sotto il governo di un unico dirigente con funzioni di direzione generale e, dall'altra parte, il rafforzamento di settori aziendali ritenuti maggiormente strategici e bisognosi di nuove risorse umane dotate di particolare professionalità.

A seguito dell'uscita anticipata dal lavoro di due dirigenti e due dipendenti di cat. A di profilo tecnico, i settori aziendali di cui sopra sono stati rafforzati con l'entrata in servizio di n. 5 dipendenti a tempo determinato in cat. B nel secondo semestre 2017, un'altra figura a tempo determinato prenderà servizio nei primi mesi del prossimo anno, si auspica di poter trasformare tali contratti in collaborazioni continuative nel corso del 2018.

L'Azienda quindi si è impegnata nel fornire nuove giovani forze alla struttura, senza distogliere lo sguardo dall'impegno all'ottimizzazione dei costi, tanto che il risparmio per il costo del personale previsto nell'anno 2018 si aggira nella misura di € 300.000 in linea con il 2017 rispetto al costo sostenuto ad inizio mandato.

Il Patrimonio

Il prossimo anno vedrà il completarsi dell'attività iniziata già nel 2016 inerente il monitoraggio degli edifici attraverso applicativo software su dispositivi tablet in dotazione al servizio manutenzione per la valutazione dello stato manutentivo dei fabbricati.

Questa attività porterà l'Azienda a conoscere in tempo reale le criticità manutentive del patrimonio gestito tanto da poter intervenire al meglio senza sprechi di denaro e in ordine di priorità.

E' una conquista importante che permette di avere un occhio attento ed immediato su un patrimonio ampio e di vasta territorialità.

Al fine di preservare, non solo lo stato dei fabbricati, ma anche la qualità degli alloggi, che hanno avuto in questi anni costi di ripristino sempre maggiori, l'Azienda vuole istituire nel corso del prossimo anno la figura di n. 2 agenti accertatori, dipendenti Acer Parma, che, su richiesta degli uffici manutenzione e gestione assegnatari, avranno il compito di verificare "sul campo" lo stato in cui gli inquilini mantengono gli alloggi assegnati, segnalando inottemperanze contrattuali, comportamenti sbagliati o veri e propri reati.

Tutte le attività sopradescritte saranno veicolate da un ufficio di controllo (Appalti-acquisti e controllo), atto a monitorare i costi di manutenzione fabbricati e ripristino alloggi, così come a controllare la qualità degli affidamenti dei lavori e dei servizi che l'Azienda compie nel principio di piena trasparenza.

L'Impegno Sociale

Perché l'Azienda si possa sentire realizzata a pieno, occorre pensare alle persone.

Non si può parlare di buona gestione dei fabbricati, se la vita al loro interno non rispecchia la stessa qualità.

Con questa consapevolezza il Consiglio di Amministrazione ha impiegato risorse, forze ed energie nel creare molteplici attività volte al beneficio degli assegnatari ed al benessere del vivere in un edificio di edilizia residenziale pubblica, che può racchiudersi in un unico grande progetto di solidarietà definito "Una Casa non è solo 4 mura".

Ad insediamento il Consiglio di Amministrazione ha conosciuto la realtà delle autogestioni e ne ha compreso la fondamentale importanza come autodeterminazione del vivere civile, tanto da proporre il loro implemento anno dopo anno ed arrivare a contare nel 2017 n. 130 edifici in autogestione e prevederne la costituzione per il 2018 di circa una ventina nuove.

Il prossimo 13 dicembre si svolgerà la tradizionale festa di fine anno per le autogestioni, giusto riconoscimento di realtà solidali che funzionano; in quella sede verrà presentato in dettaglio il progetto del vicino virtuoso per l'anno 2018. Si proporrà a diverse categorie di soggetti (condomini, giovani, nuclei familiari, autogestioni) un impegno concreto che rappresenti uno spirito di coesione, solidarietà e vicinanza tra le persone, i migliori verranno premiati in maniera significativa.

Il 2018 vedrà altresì l'avvio di una nuova figura definita "Referente di Edificio" persona residente in stabile erp che svolgerà il ruolo di portavoce dell'edificio nei confronti di Acer e si renderà disponibile a essere il referente per le piccole problematiche quotidiane interne allo stabile.

Le candidature sono pervenute agli uffici nel mese di maggio 2017, di queste n.55 sono state valutate idonee allo svolgere il ruolo e nel prossimo anno, dopo opportuna formazione, si potrà verificare l'efficacia ed efficienza di questo progetto, primo step per la costituzione di future autogestioni.

Gli stabili di Vicofertile, Via Zilioli 7/9 e Via Spadolini 3/5, Parma sono stati nell'estate 2017 e saranno nell'anno scolastico 2018, volano di una nuova attività di doposcuola per i bambini residenti; ennesimo sforzo dell'Azienda, sempre supportata dai Comuni e dai loro Servizi Sociali per incrementare il benessere abitativo, incentivare la sicurezza, la cura e il rispetto negli stabili erp.

Nel territorio fidentino, Acer Parma sarà partner con il Comune di un'altra importante attività dedicata ai giovani per fronteggiare la disoccupazione e incentivare l'ingresso del mondo del lavoro. I ragazzi residenti in stabili erp verranno invitati a partecipare a cinque diversi laboratori di orientamento all'attività lavorativa.

E' auspicabile che in sinergia con i Comuni nostri committenti, si possa creare un Patto per un buon vivere anche con le Forze dell'Ordine e Fiamme Gialle, soggetti fondamentali per riuscire a compiere azioni immediate e incisive anche in ambito di legalità e controllo redditi per requisiti di permanenza ed accesso.

Il Buon vivere negli alloggi popolari

Non posso fare a meno che ritenermi soddisfatto in quanto questa amministrazione è riuscita a creare un'organizzazione in virtù della quale tante persone con compiti diversi lavorano al fine di perseguire un obiettivo comune dal titolo il *Buon Vivere negli Alloggi Popolari*.

La squadra di Acer Parma è così composta:

- Ufficio Accertamento e Controllo
- Servizi di Manutenzione e Tecnico
- Gestione assegnatari e contratti
- Autogestioni
- Referente di Edificio

Una buona squadra, una grande famiglia unita sotto il grande ombrello di "Una Casa non è solo 4 mura".

INTERVENTI SUL FRONTE DELLA CUSTOMER

Dal 2015 il Consiglio di Amministrazione ha riattivato l'indagine di Customer Satisfaction come strumento utile a comprendere la qualità dei servizi resi ai nostri utenti e focalizzare gli ambiti sui quali poter intervenire per migliorare la qualità dell'operato aziendale.

Ogni anno, oltre alla campionatura di carattere generale che indaga la soddisfazione dell'utenza (con un campione di circa 900 inquilini) attraverso un questionario contenente 14 indicatori, l'Azienda ha scelto di focalizzare l'attenzione su temi precisi e mirati inerenti uffici specifici.

Nel 2016 è stata valutata la soddisfazione in ambito manutentivo, legata ad un campione di inquilini che avesse richiesto attività di pronto intervento nel corso dell'anno.

Nel 2017 il tema di interesse è stato indagare la soddisfazione dei condòmini i quali vivono in condomini amministrati da Acer Parma.

I risultati, delle indagini specifiche (quella generale sarà ovviamente disponibile i primi mesi del 2018) per l'anno 2017, hanno evidenziato il seguente risultato:

I condomini manifestano un giudizio positivo verso il personale Acer Parma, assegnando un punteggio elevato agli indicatori di gradimento, ma ciò che evidenzia maggior soddisfazione è lo spirito collaborativo e propositivo con il quale gli intervistati hanno fornito suggerimenti e osservazioni sull'attività svolta fino ad oggi.

Sempre nel corso dell'anno 2017 si è svolta un'indagine relativa alla soddisfazione dei Comuni committenti, intervistando in modo diretto "face to face" il Comune di Parma, Fidenza, Langhirano, Salsomaggiore, Fornovo Taro ed i Comuni della Pedemontana sociale.

L'indagine ha mostrato un riconoscimento unanime della competenza e disponibilità di tutto il personale aziendale. Dalle interviste è emerso altresì, l'esigenza di rafforzare i rapporti di reciproca collaborazione, attraverso una maggiore comunicazione di informazioni e aggiornamenti tra le parti; ad esempio mostrando ai Comuni i risultati della Customer Satisfaction svolta, suddividendo gli utenti per territorio.

Poiché le interviste, per quanto molto positive, apportano sempre spunti di arricchimento e potenziale di miglioramento, è ragionevole pensare che anche il 2018 sarà un anno dedicato ad una indagine di soddisfazione in ambito generale ed una di carattere più specifico, per migliorare anno dopo anno il servizio reso.

INTERVENTI SUL FRONTE DEI RICAVI

Con l'entrata in vigore del nuovo sistema di calcolo del canone di locazione di erp di cui alla delibera di GR 894/2016 e 739/2017 e dei rispettivi regolamenti comunali abbiamo ritenuto di preventivare un effetto positivo sui ricavi da canoni locativi.

Così operando i canoni di locazione preventivati per il 2018 registrano un aumento rispetto al pre-consuntivo 2017 (+ 394.064) e un aumento rispetto al consuntivo 2016 (+ 1.005.550) e ciò nonostante un patrimonio gestito al 31.10.2017 che si attesta in n°10.425 unità immobiliari rispetto a n°10.572 al 31.10.2016, la differenza è risultato delle sfittanze.

È necessario precisare che i maggiori ricavi da canoni di locazione hanno effetto neutro sul bilancio Acer e vanno interamente ad incremento dell'Art 36 dei Comuni, il che si traduce in maggiori risorse economiche a disposizione dei comuni.

Di seguito un riepilogo:

Ricavo	PREVENTIVO 2018	PRE - CONSUNTIVO 2017	Differenza 2018 vs 2017		CONSUNTIVO 2016	Differenza 2018 vs 2016	
Cannoni alloggi in concessione ed ERP di proprietà	9.682.800	9.254.269	428.531	4,63%	8.562.640	1.120.160	13,08%
Fabbricati non ERP	897.200	931.667	-34.467	-3,70%	1.011.810	-114.610	-11,33%
	10.580.000	10.185.936	394.064	3,87%	9.574.450	1.005.550	10,50%

Si registra poi un incremento dei ricavi da Prestazioni Tecniche rispetto al preconsuntivo 2017, anche se in diminuzione rispetto al consuntivo 2016 e precisamente:

Ricavo	PREVENTIVO 2018	PRE - CONSUNTIVO 2017	Differenza 2018 vs 2017		CONSUNTIVO 2016	Differenza 2018 vs 2016	
Prestazioni Tecniche	287.500	255.270	32.230	12,63%	440.500	-153.000	-34,73%
	287.500	255.270	32.230	12,63%	440.500	-153.000	-34,73%

INTERVENTI SUL FRONTE DEI COSTI

Nel corso del 2017 si è concluso il percorso di ridefinizione della struttura organizzativa dell'azienda con uno spostamento "verso il basso" dei centri di responsabilità sotto il governo di un unico dirigente con funzioni di Direzione Generale e si sono rafforzati quei settori aziendali che abbiamo ritenuto maggiormente strategici e bisognosi di nuove risorse umane dotate di particolare professionalità.

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

Confermiamo che, sul fronte dei costi, la nostra attività non potrà che continuare ad essere rivolta ad una assoluta attenzione a perseguire e sfruttare ogni opportunità che possa portare ad una riduzione dei costi d'esercizio – fermo restando la qualità dei servizi erogati – e ciò al fine di liberare risorse finanziarie da destinarsi prioritariamente al rafforzamento patrimoniale dell'azienda ed al finanziamento della nostra attività "core" che significa incremento del numero e miglioramento qualitativo degli alloggi ERP ed ERS gestiti. Obiettivo da perseguirsi anche attraverso la dismissione di "beni patrimonio" destinati ad uso diverso da quello abitativo.

Devono intendersi qui pienamente riconfermati tutti gli obiettivi già declinati nella relazione al bilancio di previsione relativo all'esercizio in corso e precisamente:

- 1) Continuare nell'azione di razionalizzazione e di efficientamento della nostra organizzazione puntando sulla capacità della nuova struttura organizzativa di proporre continui interventi migliorativi.
- 2) Particolare attenzione è da continuare a riporsi al recupero della morosità sui canoni e servizi, dato questo che impegna fortemente il nostro bilancio, pur cercando di distinguere tra morosità di tipo diverso, e comunque

accantonare i risultati positivi di gestione in un apposito fondo che ha il compito di salvaguardare il bilancio dagli effetti patrimoniali negativi di tale fenomeno.

3) Conformemente all'evoluzione della normativa di settore ci adopereremo, anche nel prossimo esercizio, per sviluppare e gestire nuove forme di offerta a sostegno delle politiche abitative e soprattutto per contrastare le vecchie e nuove emergenze del "settore casa";

Ci preme evidenziare che, in attuazione delle linee programmatiche e degli impegni come sopra assunti, abbiamo avviato e in parte concluso le seguenti iniziative:

- a) Una Casa per Ricominciare
- b) Agenzia per la locazione;
- c) Programma d'intervento straordinario di manutenzione su alloggi di risulta;
- d) Monitoraggio su alloggi gestiti del quale è terminata la fase di raccolta dati e si stanno analizzando i risultati ottenuti relativamente al patrimonio gestito;
- e) Riprogettazione per l'adeguamento alle caratteristiche dell'ERP al fine di rendere possibile il cantieramento nel corso del 2018 di n. 2 nuovi fabbricati in Parma, nelle aree di Vicofertile Nord ed ex-Althea, per ulteriori n. 50 alloggi;
- f) Avvio delle trattative per l'acquisizione in gestione di ulteriore patrimonio e di altri alloggi ers di proprietà del Comune di Parma, Fidenza, Salsomaggiore, Colorno e Berceto.

Per quanto concerne l'andamento previsionale dei costi 2018 prevediamo un aumento dell'2,4% rispetto al preconsuntivo 2017 e dello 0,09% rispetto al consuntivo 2016 e precisamente:

Costi	PREVENTIVO 2018	PRE - CONSUNTIVO 2017	Differenza 2018 vs 2017		CONSUNTIVO 2016	Differenza 2018 vs 2016	
SPESE GENERALI	561.030	511.376	49.654	9,71%	555.415	5.615	1,01%
SPESE DI AMMINISTRAZIONE	925.000	916.669	8.331	0,91%	1.011.943	-86.943	-8,59%
SPESE DI MANUTENZIONE	3.418.980	3.424.711	-5.731	-0,17%	3.406.434	12.546	0,37%
SPESE DI GESTIONE DEI SERVIZI	1.455.000	1.450.523	4.477	0,31%	1.485.793	-30.793	-2,07%
SPESE DELL'ATTIVITA' CONSTRUTTIVA	20.000	17.587	2.413	13,72%	34.635	-14.635	-42,25%
GODIMENTO BENI DI TERZI	75.000	75.560	-560	-0,74%	86.240	-11.240	-13,03%
COSTI PER IL PERSONALE	2.669.000	2.543.650	125.350	4,93%	3.281.429	-612.429	-18,66%
SPESE VARIE - AMMORTAMENTI - IMPOSTE DI REGISTRO	861.500	895.459	-33.959	-3,79%	1.017.119	-155.619	-15,30%
ACCANTONAMENTO AL FONDO POLITICHE ABITATIVE ART.36	2.929.276	2.776.281	152.995	5,51%	2.023.637	905.639	44,75%
	12.914.786	12.611.817	302.969	2,40%	12.902.645	12.141	0,09%

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 e Investimenti in Programmazione.

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

SCHEDA 1: PROGRAMMA INVESTIMENTI GIA' CONTRATTUALIZZATI

COMUNE	DESCRIZIONE INTERVENTO	STIMA COSTI
PARMA	Comune di Parma, manutenzione ordinaria - ripristino alloggi - pronto intervento	2.225.013
	Comune di Parma - Decreto 16.03.2015 Lett. B - Legge 80/2014 - Ristrutturazione edilizia di edificio ERP sito in Via Brozzi con adeguamento sismico e riqualificazione energetica	1.473.985
	Comune di Parma - Decreto 16.03.2015 Lett. B - Legge 80/2014 - Via Roncoroni 3-5-7. Rifacimento copertura. Rivestimento a cappotto delle facciate. Sostituzione serramenti esterni	576.000
	Comune di Parma, manutenzione straordinaria - L.R. 24/2001 art. 36	544.000
	Comune di Parma, Via Budellungo 14-16/Via Nenni 33-35-37 - rifacimento copertura con smaltimento amianto - L.R. 24/2001 art. 36 - anni 2014-2015-2016	295.939
	Comune di Parma, Via Piave 10/Via Bixio 114 - rifacimento copertura - L.R. 24/2001 art. 36 - anni 2014-2015-2016	284.590
	Comune di Parma - Decreto 16.03.2015 Lett. B - Legge 80/2014 - Piazza Occorsio 3-5; Via Bachelet 12. Rimozione cemento amianto e rifacimento copertura	220.800
	Comune di Parma - Decreto 16.03.2015 Lett. B - Legge 80/2014 - Via Sidoli 21,23,25,27,29. Rimozione cemento amianto e rifacimento copertura	220.800
	Comune di Parma, Via L. Caro 6-6/1 - rifacimento copertura autorimesse - L.R. 24/2001 art. 36 - anni 2014-2015-2016	149.000
	Comune di Parma, Via Aristotele 3-5 - rifacimento copertura bonifica amianto - programma M.S. 2003-2004	147.700
	Comune di Parma - Decreto 16.03.2015 Lett. B - Legge 80/2014 - P.le Giacopelli 1, P.le Ruta, Via Gaibazzi 10. Rimozione cemento amianto e rifacimento copertura	101.000
	6.238.828	
FIDENZA	Comune di Fidenza, manutenzione ordinaria - ripristino alloggi - pronto intervento	388.762
	Comune di Fidenza - Decreto 16.03.2015 Elenco interventi tipo B di riserva adeguamento edifici - n. 7 alloggi - Via Musini 2	190.500
	Comune di Fidenza, manutenzione straordinaria - L.R. 24/2001 art. 36	123.000
	702.262	
FORNOVO	Comune di Fornovo di Taro, Via Nazario Sauro 16 - ripassatura manto di copertura, isolamento solaio, isolamento a cappotto, impianto fotovoltaico 3Kw - Piano straordinario	124.000
	Comune di Fornovo di Taro, Via Solferino 30 - ripristino manto di copertura, balconi, serramenti, impianto fotovoltaico 3Kw - Piano straordinario	117.000
	Comune di Fornovo di Taro, Via Solferino 32 - ripristino manto di copertura, balconi, serramenti, impianto fotovoltaico 3Kw - Piano straordinario	117.000
	358.000	
	Altri Comuni in concessione, manutenzione ordinaria - ripristino alloggi - pronto intervento	785.602
	Altri Comuni in concessione, manutenzione straordinaria - L.R. 24/2001 art. 36	250.000
	Comune di Collecchio - Decreto 16.03.2015 Lett. B - Legge 80/2014 e Art.36 LR 24/2001 - Piazza Curie 1. Rifacimento copertura. Rivestimento a cappotto delle facciate	180.000
	Comune di Berceto, Via Lucchi 2 - riqualificazione energetica (isolamento a cappotto e sostituzione serramenti) Finanziamento POR-FESR e piano straordinario	168.690
	Borgo Val di Taro, Via Benefattori 9 - ripristino facciate e balconi	100.000
		8.783.382

SCHEDA 2: INVESTIMENTI IN PROGRAMMAZIONE

COMUNE	DESCRIZIONE INTERVENTO	STIMA COSTI
PARMA	Comune di Parma, Costruzione nuovo edificio Erp Area Vico Fertile Nord (Parmabitare) Fondi economie dei finanziamenti ministeriali Legge 203/91	2.780.000
	Comune di Parma, Costruzione nuovo edificio Erp Area Ex Althea (Parmabitare) Fondi economie dei finanziamenti ministeriali Legge 203/92	3.250.000
	Comune di Parma, Ipotesi di acquisto patrimonio Cassa Edile residence Aedilia. Acer ha concluso con Cassa Edile un contratto di locazione per circa 22 alloggi di Ers destinati agli assegnatari del bando Ers del Comune di Parma. L'ipotesi prevede la facoltà di acquisto dell'immobile, con oneri a carico del Comune di Parma.	1.352.000
		7.382.000
FIDENZA	Comune di Fidenza, Manutenzione Straordinaria - derivante da un Accordo tra Acer e Comune di Fidenza	900.000
	In corso di concretizzazione l'opportunità di acquisire l'edificio, in corso di costruzione, sito in Fidenza (PR) nel comparto Vanazza Venzola composto da n. 12 alloggi da destinare alla locazione permanente. In parte finanziato con il bando regionale Ers 2010. L'acquisto al netto del contributo regionale comporterà un impegno finanziario per Acer.	550.000
		1.450.000
ACER PARMA	Ampliamento della Sede Acer e accorpamento del Servizio Manutenzione	550.000
	Acquisizione dal Comune di Berceto - della Caserma per la trasformazione di un immobile di proprietà Acer in n° 4 alloggi (P.zza Salvo d'Acquisto)	160.000
NOCETO	Comune di Noceto - Programma Straordinario di manutenzione su patrimonio comunale, da finanziarsi parte con risorse Acer e parte con contributo comunale rateizzato in due anni.	178.000
SALSOMAGGIORE	Comune di Salsomaggiore - Accordo di Programma per la trasformazione di un immobile di proprietà Acer in n° 4 alloggi (Via Livatino)	532.853
COLORNO	Comune di Colorno - Acquisto di n° 4 alloggi dall'ASL	130.000
BORGO VAL DI TARO	Borgo Val di Taro, Programma Straordinario manutenzione su patrimonio comunale con piano di manutenzione straordinaria su patrimonio di proprietà comunale, da finanziarsi parte con risorse Acer e parte con contributo comunale rateizzato in tre anni.	239.000
		10.621.853

Ringraziando fin da ora per la fiducia accordataci ed auspicando la condivisione delle sopra estese linee programmatiche per l'anno 2018 che hanno il fine ultimo di rafforzare il ruolo di ACER Parma quale attuatore delle politiche abitative promosse dai Comuni della provincia di Parma, sottopongo al Vostro esame e spero alla Vostra approvazione il contenuto del Bilancio Previsionale 2018 e della presente relazione di accompagnamento.

Con ossequio

Il Presidente di ACER Parma
Dott. Bruno Mambriani

RELAZIONE TECNICO AMMINISTRATIVA AL BILANCIO DI PREVISIONE 2018

PREMESSA

Il Bilancio Preventivo 2018 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		13.134.500
2. Costi della produzione (-)	-	12.914.786
3. Proventi e oneri finanziari (-)	-	100
4. Rettifiche di valori di attività finanziarie (-)		
5. Imposte sul reddito d'esercizio (-)	-	69.665
6. Utile d'esercizio		150.614

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 12.482.000, ed è dato dai:
 - Canoni di Locazione previsti per un ammontare di Euro 10.580.000;
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:

Canoni di locazione	10.580.000
Alloggi di proprietà Acer non erp	142.000
Alloggi di proprietà Acer erp	90.300
Alloggi di proprietà Stato	800
Locali ad uso diverso	600.000
Alloggi Cassa Edile e Contrib. Enti	64.100
Canoni Alloggi in Concessione	9.682.800

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 nel territorio del solo Comune di Parma. Il trasferimento degli alloggi demaniali è avvenuto, su richiesta dei comuni medesimi, ai sensi dell'art. 46 comma 3 della Legge 23 dicembre 2000 n. 388.

I canoni dei Locali ad uso diverso si riferiscono agli immobili extra abitativi che rimangono di proprietà ACER. Detti canoni di locazione risultano in diminuzione rispetto ai precedenti esercizi per effetto delle sfittanze e delle richieste di riduzione canone concordate.

I canoni Alloggi Cassa Edile e Contrib. Enti, beni di proprietà di terzi, sono riferiti ai 28 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 4.013 di proprietà del Comune di Parma e 696 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 in crescita di questa voce è dovuta sostanzialmente all'applicazione delle nuove modalità di calcolo del canone di locazione di edilizia pubblica ai sensi delle delibere di Giunta Regionale n. 894/2016 e 739/2017 e dei rispettivi regolamenti comunali. Il principio cardine sul quale la Regione Emilia Romagna ha basato la propria riforma poggia sul principio di sussidiarietà del sistema, esistono diverse fasce di canone: Fascia di protezione, Fascia di accesso, Fascia di permanenza, Fascia di decadenza. Ogni fascia contribuisce in modo equo alla sussistenza del sistema, dal momento che il patrimonio di alloggi pubblici è sostenuto e finanziato da tutti coloro che vi abitano.

Per rendere il canone obiettivo ed omogeneo si è introdotto il calcolo del *canone obiettivo* basato, oltre che sulla fascia di reddito, su parametri relativi all'alloggio quali: metratura, caratteristiche qualitative, comune e zona; restano esclusi da questo calcolo i soggetti che rientrano in fascia di protezione ossia una fascia di reddito bassa per i quali il canone è definito esclusivamente in base al reddito Isee del nucleo familiare.

- Corrispettivi e rimborsi di Amministrazione previsti per un ammontare di Euro 609.000.
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: 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 145.000;
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.
 - Corrispettivi e rimborsi per la gestione dei servizi previsti per un ammontare di Euro 1.147.000;
sono ricavi derivanti da rimborsi per la gestione dei servizi condominiali e delle parti comuni (acqua, energia elettrica, ascensori, riscaldamento, pulizia parti comuni e verde, etc.). Questi valori trovano correlazione con i costi riportati alla voce 7.4 dei costi della produzione, eccezion fatta per i costi relativi agli alloggi sfitti, che vengono sostenuti da Acer.
- ✓ Ricavi derivanti dalle Prestazioni Tecniche previsti per Euro 287.500,
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	287.500
Attività costruttiva	245.000
Attività manutentiva	7.000
Attività tecnica di servizio (misurazioni e altro)	35.500

Le competenze dell'attività costruttiva sono rappresentate in particolare dagli interventi di manutenzione straordinaria finanziati dallo Stato con la Legge 80/2014, nonché 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 365.000,
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.

Il valore della produzione ammonta complessivamente a Euro 13.134.500.

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 561.030:
sono state budgettate in linea con le diminuzioni già effettuate nei precedenti esercizi. Il loro contenimento, nonostante l'aumento dei prezzi di prodotti e servizi e l'impatto dell'iva prevalentemente non detraibile per Acer, è ricercato attraverso una continua riorganizzazione, selezione e attenzione alle forniture, che ci consentano un guadagno di margini di efficienza e di economicità.
- ✓ Le Spese di Amministrazione dei Fabbricati previste per Euro 925.000.
I costi sostenuti riguardano le spese condominiali e per autogestioni a carico della proprietà, le spese di assicurazioni del patrimonio, 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 3.418.980
Sono in linea con il 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, la riduzione del monte canoni produce una conseguente riduzione del budget manutentivo ordinario di cui l'azienda autonomamente dispone.
- ✓ Le Spese di Gestione Servizi previste per Euro 1.455.000
Sono in linea con il precedente esercizio. Si tratta dei costi relativi alle spese per servizi: luce, acqua, pulizie parti comuni, spazi e verde, riscaldamento, ascensori. Spese che poi verranno recuperate in buona parte con l'addebito in bolletta, (contropartita Corrispettivi e Rimborsi per la Gestione dei Servizi).
- ✓ Le Spese dell'Attività Costruttiva previste per Euro 20.000
comprendono a titolo precauzionale eventuali costi per attività di consulenza tecnica e legale esterna.
- ✓ Le Spese per Godimento Beni di Terzi previste per Euro 75.000
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 per Euro 2.669.000
Riguardano i costi del personale compresi gli accantonamenti di varia natura.
Il costo è in leggero aumento rispetto al pre-consuntivo 2017 per l'inserimento in dotazione organica di una unità da gennaio 2018 che conclude la riorganizzazione iniziata negli esercizi precedenti.
Non si prevede per l'esercizio 2018 un particolare utilizzo di personale temporaneo in quanto non sono previste attività straordinarie che necessitano di ulteriore impiego di personale.
- ✓ Le spese per Ammortamenti e Svalutazioni previste per Euro 145.000:

AMMORTAMENTO DELLE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	40.000
AMMORTAMENTO DELLE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	55.000
SVALUTAZIONE DEI CREDITI COMPRESI NELL'ATTIVO CIRCOLANTE	50.000

Il costo per gli ammortamenti delle immobilizzazioni Immateriali sono previsti in leggero aumento per l'adeguamento della struttura hardware e software; anche il costo per gli ammortamenti delle immobilizzazioni Materiali è previsto in aumento in previsione di alcune sostituzioni nelle dotazioni strumentali dell'Azienda. Tutti gli ammortamenti sono contabilizzati nella misura fiscale di legge.

La spesa di Accantonamento al fondo rischi su crediti è in linea con l'esercizio precedente.

- ✓ Le spese per Altri Accantonamenti previste per Euro 2.929.275
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 2.929.275. Essa è suddivisa in una Quota Disponibile pari ad euro 1.957.523, 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 971.752 da utilizzarsi a copertura della morosità pregressa sui contratti degli inquilini erp assistiti dai comuni.
L'ammontare del fondo è contabilizzato pari alla differenza tra il monte canoni di edilizia pubblica, e i costi sostenuti per le manutenzioni e la gestione.
- ✓ Le spese per Oneri Diversi di Gestione previste per Euro 716.500
Questa voce comprende i costi per Contributi Associativi relativi alle iscrizioni ACER a Federcasa, Cispel ed Ervet, per un totale di Euro 26.500;
Costi per Spese Sociali per l'utenza relativi a progetti ad hoc di integrazione, socializzazione e sensibilizzazione verso la gestione del bene pubblico, sono rilevate per Euro 25.000;
Costi per Imposte indirette pari a Euro 665.000 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/TASI per Euro 170.000 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 2017.

Il costo della produzione ante-imposte ammonta complessivamente a Euro 12.914.786.

3. Proventi e oneri finanziari

La gestione finanziaria dell'Azienda prevede un disavanzo per complessivi Euro 100.

Risultato prima delle imposte

Il risultato prima delle imposte sul reddito è positivo ed è pari a Euro 219.614.

4. Imposte sul reddito:

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

Investimenti

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

Patrimonio dell'Azienda al 31/10/2017

Il Patrimonio dell'Azienda rappresentato dai seguenti cespiti immobiliari:

Alloggi		108
Non Alloggi	Area	7
	Autorimessa	301
	Locale vario	23
	Magazzino	18
	Negozi	52
	Posto Auto	8
	Terreno	2
	Ufficio	3
		522

Ai valori patrimoniali dell'Azienda si assommano inoltre, i beni mobili strumentali per i quali in corso d'anno si prevede un aumento di dotazione patrimoniale strumentale per Euro 50.000,00 per acquisto mobili e rinnovo apparecchiature informatiche ed autovetture di servizi

Patrimonio di terzi in gestione al 31/10/2017

ACER PARMA - SITUAZIONE PATRIMONIO GESTITO AL 31/10/2017

Proprietario	Categoria	Totale
A.S.P. Rodolfo Tanzi	Alloggi	33
	Non Alloggi	22
ACER - PARMA	Alloggi	108
	Non Alloggi	414
AUSL	Alloggi	4
	Non Alloggi	1
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	18
	Non Alloggi	5
COMUNE DI BERCETO	Alloggi	57
	Non Alloggi	15
COMUNE DI BORE	Alloggi	1
COMUNE DI BORGO VAL DI TARO	Alloggi	133
	Non Alloggi	85
COMUNE DI BUSSETO	Alloggi	70
	Non Alloggi	20
COMUNE DI CALESTANO	Alloggi	15
	Non Alloggi	13
COMUNE DI COLLECCHIO	Alloggi	163
	Non Alloggi	88
COMUNE DI COLORNO	Alloggi	86
	Non Alloggi	51
COMUNE DI FELINO	Alloggi	52
	Non Alloggi	25
COMUNE DI FIDENZA	Alloggi	696
	Non Alloggi	334
COMUNE DI FONTANELLATO	Alloggi	32
	Non Alloggi	8
COMUNE DI FONTEVIVO	Alloggi	10
COMUNE DI FORNOVO DI TARO	Alloggi	115
	Non Alloggi	62
COMUNE DI LANGHIRANO	Alloggi	73
	Non Alloggi	47
COMUNE DI LESIGNANO BAGNI	Alloggi	13
	Non Alloggi	6
COMUNE DI MEDESANO	Alloggi	50
	Non Alloggi	25
COMUNE DI MEZZANI	Alloggi	16
	Non Alloggi	6
COMUNE DI MONCHIO DELLE CORTI	Alloggi	1
COMUNE DI MONTECHIARUGOLO	Alloggi	44
	Non Alloggi	38
COMUNE DI NEVIANO DEGLI ARDUINI	Alloggi	8
COMUNE DI NOCETO	Alloggi	51
	Non Alloggi	17
COMUNE DI PARMA	Alloggi	4.013
	Non Alloggi	2.023
COMUNE DI PELLEGRINO PARMENSE	Alloggi	11
	Non Alloggi	1
COMUNE DI POLESINE ZIBELLO	Alloggi	26

	Non Alloggi	9
COMUNE DI ROCCABIANCA	Alloggi	38
	Non Alloggi	13
COMUNE DI SALA BAGANZA	Alloggi	53
	Non Alloggi	26
COMUNE DI SALSOMAGGIORE TERME	Alloggi	139
	Non Alloggi	90
COMUNE DI SAN SECONDO PARMENSE	Alloggi	47
	Non Alloggi	31
COMUNE DI SISSA TRECASALI	Alloggi	39
	Non Alloggi	26
COMUNE DI SOLIGNANO	Alloggi	15
	Non Alloggi	11
COMUNE DI SORAGNA	Alloggi	16
	Non Alloggi	1
COMUNE DI SORBOLO	Alloggi	59
	Non Alloggi	32
COMUNE DI TORRILE	Alloggi	42
	Non Alloggi	17
COMUNE DI TRAVERSETOLO	Alloggi	44
	Non Alloggi	25
COMUNE DI VARANO DE' MELEGARI	Alloggi	29
	Non Alloggi	13
COMUNE DI VARSÌ	Alloggi	2
DEMANIO DELLO STATO	Alloggi	2
	Non Alloggi	7
GESTIONE CASE PER LAVORATORI	Non Alloggi	3
I.A.C.P. PARMA	Non Alloggi	4
I.N.A. CASA	Non Alloggi	1
PARMABITARE Soc.Cons.R.L.	Alloggi	179
	Non Alloggi	183
PIO ISTITUTO MANARA	Alloggi	4
PROPRIETA' CONDOMINIALE	Alloggi	1
	Non Alloggi	18
PROPRIETARI MISTI	Non Alloggi	63
PROVINCIA DI PARMA	Alloggi	2
	Non Alloggi	3
Totale complessivo		10.672

Dotazione organica al 31/10/2017 n. 55

LIVELLO	NUMERO DIPENDENTI
C3(PT)	2
C2	1
C1	1
B3	6
B2	8
B1	10
A3	7
A2	
A1	10
Q2	5
Q1	4
DIRIGENTI	1

Preventivi delle gestioni dei Comuni in Concessione:

COMUNI	PREVISIONE CANONI 2018	ALL ERP	CORRISP. ERP	ALL ERS	CORR. ERS	ALLOGGI CASSA EDILE	CORRISP. CASSA EDILE	ALLOGGI CASA PER RICOMINCI ARE	CORRISP. CASA PER RICOMINCI ARE	MARGINE DI CONCESSIONE	MANUTENZIONE	ART.36	morosità stimata	ART. 36 DISPONIBILE
BARDI	26.984,04	26	44,00							13.728,00	9.444,41	3.811,63	2.698,40	1.113,22
BEDONIA	15.968,16	16	44,00							8.448,00	5.588,86	1.931,30	1.596,82	334,49
BERCETO	75.843,72	57	44,00							30.096,00	26.545,30	19.202,42	7.584,37	11.618,05
BORE	2.961,12	1	44,00							528,00	1.036,39	1.396,73	296,11	1.100,62
BORGOTARO	176.177,88	138	44,00							72.864,00	61.662,26	41.651,62	17.617,79	24.033,83
BUSSETO	88.834,32	73	44,00							38.544,00	31.092,01	19.198,31	8.883,43	10.314,88
CALESTANO	34.357,20	25	44,00							13.200,00	12.025,02	9.132,18	3.435,72	5.696,46
COLLECCHIO	228.315,72	173	44,00							91.344,00	79.910,50	57.061,22	22.831,57	34.229,65
COLORNO	135.217,08	88	44,00							46.464,00	47.325,98	41.427,10	13.521,71	27.905,39
FELINO	71.457,00	63	44,00							33.264,00	25.009,95	13.183,05	7.145,70	6.037,35
FIDENZA	1.110.750,00	696	44,00							367.488,00	388.762,50	354.499,50	111.075,00	243.424,50
FONTANELLATO	43.967,88	32	44,00							16.896,00	15.388,76	11.683,12	4.396,79	7.286,33
FONTEVIVO	10.775,88	10	44,00							5.280,00	2.015,00	3.480,88	1.077,59	2.403,29
FORNOVO TARO	163.112,28	116	44,00							61.248,00	57.089,30	44.774,98	16.311,23	28.463,75
LANGHIRANO	131.467,80	95	44,00							50.160,00	46.013,73	35.294,07	13.146,78	22.147,29
LESIGNANO BAGNI	19.956,12	23	44,00							12.144,00	6.984,64	827,48	1.995,61	-1.168,13
MEDESANO	82.023,60	71	44,00							37.488,00	28.708,26	15.827,34	8.202,36	7.624,98
MEZZANI	16.259,52	16	44,00							8.448,00	5.690,83	2.120,69	1.625,95	494,74
MONCHIO	2.521,44	1	44,00							528,00	882,50	1.110,94	252,14	858,79
MONTECHIARUGOLO	67.485,00	52	44,00							27.456,00	23.619,75	16.409,25	6.748,50	9.660,75
NEVIANO ARDUINI	8.506,32	8	44,00							4.224,00	2.977,21	1.305,11	850,63	454,48
NOCETO	79.880,04	64	44,00							33.792,00	27.958,01	18.130,03	7.988,00	10.142,02
PARMA	6.357.182,16	3.812	44,00	78	26,00	23	28,00	100	44,00	2.097.600,00	2.225.013,76	2.034.568,40	635.718,22	1.398.850,19
PELLEGRINO	12.764,28	11	44,00							5.808,00	4.467,50	2.488,78	1.276,43	1.212,35
POLESINE ZIBELLO	39.051,24	26	44,00							13.728,00	13.667,93	11.655,31	3.905,12	7.750,18
ROCCABIANCA	32.247,24	38	44,00							20.064,00	11.286,53	896,71	3.224,72	-2.328,02
SALA BAGANZA	54.554,52	52	44,00							27.456,00	19.094,08	8.004,44	5.455,45	2.548,99
SALSOMAGGIORE	199.504,20	154	44,00							81.312,00	69.826,47	48.365,73	19.950,42	28.415,31
SAN SECONDO	92.506,92	49	44,00							25.872,00	32.377,42	34.257,50	9.250,69	25.006,81
SISSA TRECASALI	59.931,60	47	44,00							24.816,00	20.976,06	14.139,54	5.993,16	8.146,38
SOLIGNANO	2.849,52	4	44,00	11	26,00					5.544,00	997,33	-3.691,81	284,95	-3.976,76
SORAGNA	20.242,08	16	44,00							8.448,00	7.084,73	4.709,35	2.024,21	2.685,14
SORBOLO	94.550,52	59	44,00							31.152,00	33.092,68	30.305,84	9.455,05	20.850,79
TORRILE	61.290,48	42	44,00							22.176,00	21.451,67	17.662,81	6.129,05	11.533,76
TRAVERSETOLO	50.538,96	67	44,00							35.376,00	17.688,64	-2.525,68	5.053,90	-7.579,57
VARANO MELEGARI	46.665,84	29	44,00							15.312,00	16.333,04	15.020,80	4.666,58	10.354,21
VARSÌ	822,96	2	44,00							576,00	288,04	-41,08	82,30	-123,37
TOTALE	9.717.524,64	6.252								3.388.872,00	3.399.377,07	2.929.275,57	971.752,46	1.957.523,11

CONTO ECONOMICO Acer Parma		PREVENTIVO 2018	PRECONSUNTIVO 2017	DIFFERENZE 2018/2017	CONSUNTIVO 2016	DIFFERENZE 2018/2016
A)	VALORE DELLA PRODUZIONE	13.134.500	12.869.750	264.750	13.136.487	-1.987
01	RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI					
01.01	RICAVI DELLE VENDITE					
01.01.01	Di edilizia agevolata e/o convenzionata					
01.01.02	Di altro tipo					
01.01.03	Di materiali e scorte					
01.02	RICAVI DELLE PRESTAZIONI DELLA GESTIONE IMMOBILIARE	12.482.000	12.061.531	420.469	11.644.341	837.659
01.02.01	Canoni di locazione	10.580.000	10.185.936	394.064	9.574.450	1.005.550
01.02.01.01	Alloggi di proprietà Acer non erp	142.000	147.422	-5.422	171.277	-29.277
	Alloggi di proprietà Acer erp	90.300	91.976	-1.676	90.692	-392
01.02.01.02	Alloggi di proprietà Stato	800	1.215	-415	4.402	-3.602
01.02.01.03	Locali ad uso diverso	600.000	630.023	-30.023	657.147	-57.147
	Alloggi Cassa Edile e Contrib. Enti	64.100	61.031	3.069	88.292	-24.192
01.02.01.04	Canoni alloggi in Concessione	9.682.800	9.254.269	428.531	8.562.640	1.120.160
01.02.02	Corrispettivi e rimborsi di Amministrazione	609.000	596.518	12.482	662.902	-53.902
01.02.03	Corrispettivi e rimborsi di Manutenzione	145.000	145.026	-26	208.155	-63.155
01.02.04	Corrispettivi e rimborsi per la gestione dei servizi	1.147.000	1.133.517	13.483	1.196.739	-49.739
	Compenso Servizi Agenzia per la Locazione	1.000	534	466	2.095	-1.095
01.03	RICAVI DELLE PRESTAZIONI TECNICHE	287.500	255.270	32.230	440.500	-153.000
01.03.01	Attività costruttiva	245.000	212.234	32.766	382.675	-137.675
01.03.02	Attività manutentiva	7.000	7.217	-217	10.906	-3.906
01.03.03	Attività tecnica di servizio (misurazioni e altro)	35.500	35.818	-318	46.920	-11.420
02	VARIAZIONI DELLE RIMANENZE PDT IN LAV, SEMILAV, FINITI					
03	VARIAZIONI DI LAVORI IN CORSO SU ORDINAZIONE					
04	INCREMENTI DI IMMOBILIZZAZIONI PER LAVORI INTERNI					
04.01	CAPITALIZZAZIONE COSTI ATTIVITA' COSTRUTTIVA					
04.02	CAPITALIZZAZIONE COSTI ATTIVITA' MANUTENTIVA					
05	ALTRI RICAVI E PROVENTI					
05.01	CONTRIBUTI IN C/ESERCIZIO					
05.02	RIMBORSI DELLA GESTIONE SPECIALE					
05.03	PROVENTI E RICAVI DIVERSI	365.000	362.080	2.920	361.303	3.697
05.03.01	Istruttoria pratiche diverse	35.000	31.689	3.311	39.654	-4.654
05.03.05	Altri proventi e ricavi diversi	330.000	330.026	-26	320.540	9.460
05.03.06	Diritti segreteria a favore dell'ente	0	365	-365	1.109	-1.109
05.04	PLUSVALENZE	0	190.870	-190.870	690.342	-690.342
	Vendita di beni patrimoniali immobiliari	0	113.397	-113.397	147.198	-147.198
	Vendita di altri beni	0	0	0	2.049	-2.049
	Sopravvenienze attive	0	77.473	-77.473	541.095	-541.095

B)	COSTI DELLA PRODUZIONE Ante Imposte	12.914.786	12.611.817	302.969	12.902.645	12.141
06	MATERIE PRIME SUSSIDIARIE DI CONSUMO E MERCI					
	Acquisto Immobili destinati alla Vendita					
06.01	MATERIALI E SCORTE					
06.01.01	Costi di acquisto di materiali edili					
07	COSTI PER SERVIZI					
07.01	SPESE GENERALI	561.030	511.376	49.654	555.415	5.615
07.01.01	Indennità, compensi e rimborsi Amministratori e Revisori	148.700	138.200	10.500	138.041	10.659
07.01.02	Spese di rappresentanza	2.000	500	1.500	1.928	72
07.01.03	Affitti e spese per servizi e manutenzione uffici	153.030	121.561	31.469	143.014	10.016
07.01.04	Postali e telefoniche	86.000	88.372	-2.372	74.853	11.147
07.01.05	Cancelleria, stampati e pubblicazioni	28.700	29.629	-929	34.471	-5.771
07.01.06	Gestioni automezzi	24.500	26.933	-2.433	23.314	1.186
07.01.07	Manutenzione macchine da scrivere e da calcolo	0	0	0	0	0
07.01.08	Gestione sistema informativo	50.000	46.693	3.307	51.423	-1.423
07.01.09	Partecipazione a concorsi, seminari e convegni	5.000	1.852	3.148	1.695	3.305
07.01.10	Consulenze e prestazioni professionali (compreso ODV e Fondo a Disposizione)	53.600	52.351	1.249	73.054	-19.454
07.01.11	Spese su depositi bancari e postali	6.000	4.204	1.796	6.429	-429
07.01.12	Spese di pubblicità	2.000	0	2.000	5.971	-3.971
07.01.13	Spese bancarie	1.500	1.080	420	1.223	277
07.02	SPESE DI AMMINISTRAZIONE	925.000	916.669	8.331	1.011.943	-86.943
07.02.01	Assicurazione degli stabili	96.000	95.467	533	79.877	16.123
07.02.02	Bollettazione e riscossione canoni	114.000	110.347	3.653	112.827	1.173
07.02.03	Stipulazione contratti di affitto					
07.02.04	Procedimenti legali	220.000	219.147	853	262.358	-42.358
07.02.05	Quote amministrazione per alloggi in condominio	390.000	396.455	-6.455	473.234	-83.234
07.02.06	Rimborsi quote amministrazione stabili autogestiti	95.000	90.101	4.899	67.802	27.198
07.02.07	Istruttoria pratiche diverse	5.000	4.379	621	12.653	-7.653
07.02.08	Anagrafe utenza					
07.02.09	Indennità e rimborsi componenti Comm. Ass. Alloggi					
07.02.10	Spese traslochi e custodia mobilio	5.000	775	4.225	3.193	1.807
07.03	SPESE DI MANUTENZIONE	3.418.980	3.424.711	-5.731	3.406.434	12.546
07.03.01	Materiali utilizzati per manutenzione stabili	15.000	12.790	2.210	14.802	198
	Manutenzione stabili Acer non erp					
07.03.02	Manutenzione stabili Acer e Demanio Erp	15.000				15.000
07.03.03	Manutenzione stabili in concessione	2.883.180	2.936.578	-53.398	2.898.056	-14.876
07.03.04	Rimborso quote manutenzione stabili autogestiti	132.800	133.632	-832	108.688	24.112
07.03.05	Manutenzione alloggi in condominio Acer	373.000	341.712	31.288	384.889	-11.889
07.03.06	Spese funzionamento magazzini e laboratori					

07.04	SPESE DI GESTIONE DEI SERVIZI	1.455.000	1.450.523	4.477	1.485.793	-30.793
07.04.01	Acqua	80.000	82.443	-2.443	74.916	5.084
07.04.02	Illuminazione	370.000	375.637	-5.637	343.163	26.837
07.04.03	Asporto immondizie					
07.04.04	Pulizia parti comuni	90.000	79.627	10.373	142.149	-52.149
07.04.05	Pulizia spazi a verde	40.000	91	39.909	42.664	-2.664
07.04.06	Custodia					
07.04.07	Sorveglianza					
07.04.08	Riscaldamento	165.000	176.958	-11.958	138.854	26.146
07.04.09	Acqua calda centralizzata			0		
07.04.10	Ascensori	65.000	63.517	1.483	76.457	-11.457
07.04.11	Autoclave					
07.04.12	Servizi a rimborso alloggi in condominio	455.000	480.005	-25.005	372.392	82.608
07.04.13	Altri servizi	190.000	182.445	7.555	281.443	-91.443
07.04.15	Servizi voucher progetto lavoro	0	9.800	-9.800	13.755	
07.05	SPESE DELL'ATTIVITA' COSTRUTTIVA	20.000	17.587	2.413	34.635	-14.635
07.05.01	Progettazioni					
07.05.02	Direzione e assistenza lavori					
07.05.03	Commissioni e collaudi	0	0	0	2.188	-2.188
07.05.04	Consulenze tecniche	10.000	8.776	1.224	18.319	-8.319
07.05.05	Procedimenti legali	0	0	0		0
07.05.06	Altre spese tecniche	10.000	8.811	1.189	12.900	-2.900
	Fondo garanzia	0	0	0	1.228	-1.228
08	GODIMENTO BENI DI TERZI	75.000	75.560	-560	86.240	-11.240
08.01	Noleggio macchine elettriche ed elettroniche	24.000	15.498	8.502	25.288	-1.288
08.02	Fitti passivi di immobili	51.000	60.062	-9.062	60.953	-9.953
09	COSTI PER IL PERSONALE	2.669.000	2.543.650	125.350	3.281.429	-612.429
a	SALARI E STIPENDI					
09.01	Retribuzioni ed indennità al personale	1.880.000	1.752.227	127.773	1.896.623	-16.623
b	ONERI SOCIALI					
09.02	Contributi assicurativi e previdenziali	455.000	470.925	-15.925	651.039	-196.039
c	TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO					
09.03	Al Fondo T.F.R.	140.000	142.585	-2.585	160.169	-20.169
d	TRATTAMENTO DI QUIESCENZA E SIMILI					
09.04	Pensioni a carico dell'Ente	0	2.479	-2.479	0	0
e	ALTRI COSTI					
09.05	Altri costi del personale	137.000	116.635	20.365	514.011	-377.011
09.05.01	Lavoro straordinario	30.000	33.419	-3.419	35.634	-5.634
09.05.02	Diarie e trasferte	25.000	20.306	4.694	34.620	-9.620
09.05.03	Altri oneri (mensa, vestiario)	60.000	59.063	937	51.310	8.690
09.05.04	Fondo incentivazione	17.000	338		14.259	2.741
09.05.05	Fondo formazione personale	5.000	3.510	1.490	13.555	-8.555
09.05.06	Costi per Riorganizzazione del Personale	0	0		364.634	
09.06	Accantonamenti	57.000	58.800	-1.800	59.587	-2.587
09.06.01	Al Fondo Ferie residue	0	13.000		12.609	
09.06.02	Al Fondo di incentivazione	51.000	40.000		40.787	10.213
09.06.03	Al Fondo incentivi L. 109	6.000	5.800		5.744	256
09.06.04	Al Fondo retribuzione risultato					0
09.06.05	fondo arr.ti contratto					
09.06.06	Altri Accantonamenti	0	0		447	
10	AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI					
a	AMMORTAMENTO DELLE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	40.000	32.000	8.000	29.920	10.080
10.01	Costi pluriennali Sw e Hw	40.000	32.000	8.000	29.920	10.080
b	AMMORTAMENTO DELLE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	55.000	52.900	2.100	48.244	6.756
10.02	Quote di ammortamento di alloggi locali e servizi residenziali	24.500	24.500	0	22.879	1.621
10.02.01	Ammortamento locali	24.500	24.500	0	22.879	1.621
10.02.02	Ammortamento locali in uso diretto					
10.02.03	Ammortamento servizi residenziali					
10.03	Quote di ammortamento finanziario di alloggi locali e servizi residenziali					
10.03.01	Ammortamento locali					
10.03.02	Ammortamento locali in uso diretto					
10.03.03	Ammortamento servizi residenziali					
10.04	Quote di ammortamento macchine, mobili attrezzature e automezzi	30.500	28.400	2.100	25.365	5.135
10.04.01	Macchine					
10.04.02	Mobili	7.500	7.200	300	6.127	1.373
10.04.03	Macchine ordinarie per ufficio	7.000	6.000	1.000	4.845	2.155
10.04.04	Macchine elettriche ed elettroniche					
10.04.05	Attrezzature varie	4.000	3.400	600	2.725	1.275
10.04.06	Autovetture	12.000	11.800	200	11.668	332
10.04.07	Autofurgoni e motofurgoni					
d	SVALUTAZIONE DEI CREDITI COMPRESI NELL'ATTIVO CIRCOLANTE	50.000	50.000	0	50.000	0
10.05	Accantonamento al fondo rischi su crediti verso assegnatari e altri	50.000	50.000	0	50.000	0
11	VARIAZIONI DELLE RIMANENZE DI MATERIE PRIME SUSS./CONSUMO/MERCI					
12	ACCANTONAMENTO PER RISCHI					
12.01	AL FONDO PLUSVALENZE					
13	ALTRI ACCANTONAMENTI			0	0	0
13.01	AL FONDO POLITICHE ABITATIVE ART:36 Disponibile	1.957.523	1.860.108	97.415	1.611.664	345.859
	AL FONDO POLITICHE ABITATIVE ART:36 Non disponibile	971.752	916.173	55.580	411.973	559.779
13.02	AL FONDO IMPOSTE SUL REDDITO					

14	ONERI DIVERSI DI GESTIONE					
14.01	SOMME RICAVATE DALL'ALIENAZIONE DI ALLOGGI					
14.02	Spese, perdite diverse e sopravvenienze passive	0	40.000	-40.000	70.586	-70.586
14.03	SPESE SOCIALI PER L'UTENZA	25.000	24.415	585	6.860	18.140
14.04	CONTRIBUTI ASSOCIATIVI DIVERSI	26.500	26.080	420	25.300	1.200
14.05	SPESE E PERDITE DIVERSE					
14.06	IMPOSTE INDIRETTE, TASSE E CONTRIBUTI	665.000	670.064	-5.064	786.209	-121.209
14.06.01	Imposte di bollo	120.000	122.721	-2.721	115.651	4.349
14.06.02	Imposta di registro	330.000	327.555	2.445	448.016	-118.016
14.06.03	Invim su cessione alloggi e locali					
14.06.04	Invim su cessione immobili diversi					
14.06.05	Ilor					
14.06.06	Altre imposte e tasse	20.000	20.284		25.127	
14.06.07	Iva indetraibile pro-rata	25.000	26.000	-1.000	25.803	-803
14.06.08	Imposta Municipale unica/Tasi	170.000	173.504		171.612	
14.07	IMPOSTE E TASSE ESERCIZI PRECEDENTI					
14.07.01	Altre imposte e tasse					
	TOTALE B)					
	DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A - B)	219.714	257.933	-38.219	233.842	-14.127
C)	PROVENTI E ONERI FINANZIARI					
	TOTALE C)	100	11	89	396	-296
D)	RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE					
18	RIVALUTAZIONI					
19	SVALUTAZIONI					
	RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A - B +/- C +/- D +/- E)	219.614	257.923	-38.308	233.446	-13.832
22	IMPOSTE SUL REDDITO DI ESERCIZIO					
22.01	IRES	41.000	45.000		75.152	
22.02	IRAP	28.000	30.000		32.000	
22.03	IMPOSTE SUL REDDITO ESERCIZI PRECEDENTI					
26	UTILE O PERDITA DI ESERCIZIO A-B+C+D+E-IMPOSTE REDDITO					
26.01	UTILE D'ESERCIZIO	150.614	182.923	-32.308	126.294	24.320
26.02	PERDITA D'ESERCIZIO					