



Azienda Casa Emilia-Romagna
Parma

BILANCIO

PREVENTIVO

2014

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

SERGIO BERTANI

PRESIDENTE

**MICHELE RAINIERI
LUCIA MIRTI**

**VICEPRESIDENTE
CONSIGLIERE DELEGATO**

IL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI

**ROBERTO ARDUINI
ILARIA MONICA
ELISA VENTURINI**

**PRESIDENTE
REVISORE
REVISORE**

IL DIRETTORE

ITALO TOMASELLI

I DIRIGENTI

**GIAN PAOLO CALESTANI
MAURO BUSSOLATI**

**SERVIZIO TECNICO
STAFF AL SERVIZIO TECNICO**

BILANCIO PREVENTIVO 2014
Delibera consiliare n. 124 del 29/10/2013

INDICE

RELAZIONE DEL PRESIDENTE	da pag. 5 a pag. 9
RELAZIONE TECNICO-AMMINISTRATIVA	da pag. 9 a pag. 17
CONTO ECONOMICO	da pag. 17 a pag. 25
RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI	allegato
RELAZIONE SEL SERVIZIO TECNICO	allegato

RELAZIONE DEL PRESIDENTE

La relazione programmatica illustra le principali attività che l'azienda si è prefissata di realizzare nel corso dell'esercizio 2014 e accompagna il bilancio di previsione che contiene gli aspetti economici e definisce il risultato aziendale.

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

Sintesi del conto economico

La previsione 2014 è sostanzialmente in linea con il consuntivo 2012 e con l'andamento 2013; risulta di fatto confermata una tendenza alla stazionarietà delle principali voci di ricavi e di costi, che rispecchia peraltro una situazione di relativa stabilità dei principali fenomeni gestionali che coinvolgono l'Acer.

Non ci sono infatti state tra il 2012 e il 2013, né si prevedono nel 2014, significative variazioni del numero di alloggi in gestione, del numero di dipendenti di Acer e degli importi dei canoni; questi ultimi in realtà potranno, nel corso del 2014, essere oggetto di un ricalcolo qualora fossero emanati nuovi criteri dall'Assemblea regionale, a seguito della revisione della legge 24/2001 recentemente avviata: considerati i tempi tecnici di approvazione, prima da parte della Regione e poi da parte dei singoli Comuni, non è tuttavia detto che gli eventuali nuovi criteri possano produrre significativi effetti sui ricavi 2014.

All'interno del bilancio non manca però una dinamicità che rispecchia fatti gestionali anche importanti che complessivamente si compensano.

Per esempio i ricavi da canoni di locazione risultano sostanzialmente invariati (€ 9.649.860) pur in presenza di una redistribuzione tra canoni di alloggi in concessione e canoni di proprietà Acer, a seguito del completamento del trasferimento di proprietà ai Comuni di alcuni alloggi provenienti da ex demanio e in attesa di completamento di pratiche tecniche.

Continua il processo di progressiva riduzione delle spese generali, previste in € 555.000, circa € 4000 in meno rispetto al 2013, già in riduzione rispetto agli anni precedenti.

Le spese di personale, già in progressiva diminuzione nei due anni precedenti, subiscono un leggero incremento, di circa € 10.000, e ammontano a € 2.999.000; ciò pertiene conto della possibile conclusione della vertenza sul rinnovo del CCNL Federcasa, ferma dal 2010. Per il quadriennio 2010 – 2013 è stata finora erogata l'indennità di vacanza contrattuale, stante l'insostenibilità di un accordo sulle richieste sindacali di un incremento di € 90 mensili e sono state accantonate somme per € 26.000 circa. Nei mesi scorsi Federcasa ha inoltrato una comunicazione di disdetta del contratto e recentemente sono ripresi incontri con le rappresentanze sindacali per verificare le possibilità di sblocco e conclusione della vertenza.

I corrispettivi e rimborsi, di amministrazione, di manutenzione e per la gestione dei servizi e i proventi e ricavi diversi (recupero spese di registro, bolli, proventi vari) sono previsti in aumento per circa € 60.000 rispetto al consuntivo 2012, principalmente per incrementi fisiologici delle corrispondenti voci di spesa.

La **riduzione dei compensi per attività tecniche**, - € 57.000 rispetto al consuntivo 2012, si verificherà essenzialmente come conseguenza della perdurante fase di progressivo esaurimento dei finanziamenti pubblici statali e regionali per nuove costruzioni o manutenzioni straordinarie. Si tratta di un problema di tendenza, già segnalato anche negli anni precedenti, che in prospettiva si potrebbe ulteriormente aggravare, in parte finora compensato da iniziative di carattere locale, come i piani straordinari.

Complessivamente la voce ricavi (totale A) conferma sostanzialmente quella del consuntivo 2012.

Le spese di manutenzione sono in modesto incremento rispetto al consuntivo 2012 (+ € 18.000), così come **gli accantonamenti per art. 36** (+ € 54.000); sommate tra di loro, complessivamente € 5.543.618, generano un volume di spesa pari al 57 % circa dei proventi dei canoni: in altre parole il 57 % dei proventi dei canoni viene reimpiegato per attività di manutenzione ordinaria e straordinaria, o viene messo a disposizione dei Comuni per le politiche abitative dell'art. 36: dato a nostro avviso da valutare positivamente, anche se le effettive disponibilità per l'art. 36 potranno risultare penalizzate dalla necessità di accantonare somme significative per la copertura di **crediti per la morosità, che probabilmente si riveleranno in parte inesigibili**.

Le spese per imposte indirette, tasse e contributi, che ammonteranno a € 658.000, in parte a rimborsare parte degli assegnatari per le imposte di bollo e di registro, **sono previste in leggera diminuzione** rispetto al consuntivo 2012 essenzialmente per una leggera diminuzione del carico IMU; non valutati, perché al momento indeterminabili, gli eventuali effetti dei nuovi metodi di tassazione degli immobili.

Positivo il risultato complessivo della gestione finanziaria.

Il costo per i compensi degli amministratori e revisori è previsto in ulteriore diminuzione rispetto al consuntivo 2012 conteggiando compiutamente l'effetto delle riduzioni (complessivamente del 10%) deliberate dal CdA di ACER, con propri atti del 2011, 2012 e 2013 e della determinazione della Regione per l'abolizione dei compensi per i revisori supplenti.

La voce costi (totale B) non è confrontabile con la corrispondente del consuntivo perché nel preventivo non sono trattate le sopravvenienze, attive o passive che siano.

Il risultato prima delle imposte, positivo per € 179.742, è leggermente inferiore a quello del consuntivo 2012.

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

Valore della produzione (A)	Euro 11.914860,00
Costi della produzione (B)	Euro 11.771118,00
Differenza tra valore e costi della produzione	Euro 143.742,00
Proventi e oneri finanziari (C)	Euro 36.000,00
Proventi e oneri straordinari	Euro 0,00
Risultato prima delle imposte	Euro 179.742,00
Imposte sul reddito (-)	Euro 179.742,00
<i>Risultato</i>	<u>Euro 0,00</u>

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

Il risultato complessivo del Bilancio economico positivo per Euro 179.742 viene azzerato dalle imposte per IRES e IRAP.

Previsione attività tecniche tipiche (progettazioni e costruzioni) 2014

L'attività tecnica accertata per l'anno 2014 è dettagliatamente descritta nell'allegata relazione del servizio tecnico. Essa comprende lavori di completamento di importanti cantieri già avviati e interventi di manutenzione straordinaria ed ex art. 36, finanziati con il reimpiego dei proventi dei canoni, in qualche caso integrati da fondi in disponibilità dei Comuni.

Ta questi ricordiamo qui per importanza:

- la ripresa e il prevedibile completamento entro il 2014, dei cantieri di Vicofertile e Crocetta, già Parmabitare, acquisiti da Acer nel corso del 2013 come ramo d'azienda a seguito di delibera del Consiglio Comunale di Parma del 31 maggio u.s., operazione che ha risolto la situazione di fermo cantieri che si era creata causa la precedente impossibilità del Comune di onorare gli impegni di spesa per limiti di patto di stabilità: la soluzione trovata, parzialmente finanziata con proventi futuri ex art. 36, consentirà di completare i cantieri e di consegnare alle disponibilità del comune di Parma 24 nuovi alloggi entro il 2014. La spesa complessiva è prevista in € 3.083.114,29.

- la prosecuzione delle attività di costruzione del complesso di via Porro – Barabaschi – Ariosto in comune di Fidenza, n. 28 alloggi e un centro sociale per anziani, per un importo presunto di € 3.450.673,22 finanziato per il 60% circa con fondi statali dei contratti di quartiere 2, per il 20% circa con proventi di piani vendite e per il restante 20% con fondi propri del comune e il reimpiego di proventi ex art. 36 attraverso un piano straordinario pluriennale sottoscritto tra Comune di Fidenza ed ACER.

- interventi di manutenzione straordinaria in comune di Parma per almeno € 663.000, e vari interventi di manutenzione straordinaria in altri comuni in concessione.

L'intervento per la costruzione di n. 23 nuovi alloggi in via Fleming in Comune di Parma attende invece, al momento, l'eventuale ulteriore scorrimento della graduatoria regionale per il programma di edilizia residenziale sociale 2010 aggiornata dalla Regione Emilia Romagna con l'ultima delibera 1264 del 9 settembre 2013, che ha visto la domanda presentata da Parmabitare posizionata all'88° posto (per l'inserimento di una domanda precedentemente esclusa) mentre quelle finanziate arrivano a 87: a questo punto si può considerare quasi certo il prossimo finanziamento dell'intervento, anche se non è detto che ciò possa essere formalizzato entro il 2014.

La stessa graduatoria comprende contributi concessi ad un operatore privato per due interventi di costruzione di n. 2 palazzine per complessivi n. 20 alloggi in comune di Fornovo, per i quali era stata definita un'ipotesi di intesa con Acer per la successiva acquisizione e l'affidamento ad Acer medesima dell'esecuzione di parte delle attività tecniche. Parte di tali attività potrebbero interessare il 2014 mentre l'acquisizione si concretizzerà negli anni successivi, probabilmente nel corso del 2015 o del 2016.

Interessante il volume di attività di progettazione generato dalle richieste di alcuni Comuni ed Enti, dalla collaborazione con ACER Modena e dalle gestioni condominiali.

Per una descrizione dettagliata si rinvia alla specifica relazione allegata.

Attività gestionali 2014

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

Tali suddette attività possono essere così elencate:

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

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

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

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

Gestioni patrimoniali

Alla data del 30 settembre 2013 risultavano attive nei confronti dei Comuni 8 convenzioni per la gestione di 153 alloggi e 31 concessioni per la gestione di 6.001 alloggi.

Il quadro delle gestioni di immobili ad uso abitativo viene integrato inoltre da n. 114 alloggi di proprietà Acer e n. 3 alloggi demaniali, per un totale di 6.271 alloggi.

Alle suddette gestioni si aggiungono, per completare il quadro, le convenzioni con la società di scopo Parmabitare (180 alloggi), la convenzione con l'Amministrazione Provinciale di Parma (2 alloggi) e le convenzione con l'Opera Pia Manara di Borgotaro (4 alloggi) e l'AUSL (4 alloggi in Colorno).

La gestione patrimoniale di Acer è inoltre arricchita di 423 unità immobiliari di proprietà aziendale destinate ad uso diverso dall'abitazione (autorimesse, negozi, uffici, etc..), in diminuzione rispetto al 2012 per il trasferimento a proprietà comunale di alcune autorimesse e posti auto di pertinenza di alloggi, che generano al conto economico ricavi per euro 690.000 circa.

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

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

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

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

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

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

Le convenzioni vengono fatturate al corrispettivo mensile di Euro 40,00 + iva per alloggio e generano ricavi rilevati al conto economico per un totale complessivo di Euro 74.068,26.

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

Le concessioni producono costi e ricavi nel conto economico di Acer, non generano corrispettivi direttamente rilevati tra i ricavi del valore della produzione, ma solo un margine di gestione nel limite del massimale regionale (pari ad Euro 44,00 mese per alloggio).

L'ammontare dei canoni degli alloggi in concessione è stimato per il 2014 in € 8.674.872; detraendo dall'ammontare dei canoni gli accantonamenti per le manutenzioni (35%) e i costi di gestione si ottiene l'utile ERP da destinare alle politiche abitative (art. 36), nel 2014 stimato in € 2.470.618, in incremento rispetto al consuntivo 2012.

Le principali attività della gestione riguardano le verifiche delle situazioni patrimoniali e anagrafiche - reddituali degli assegnatari, dello stato di manutenzione degli immobili, dei requisiti per la permanenza in erp, il calcolo del canone di locazione, la gestione delle parti comuni dei fabbricati, la bollettazione, l'incasso e la contabilizzazione di canoni e rimborsi spese, la gestione dei solleciti e delle morosità, le pratiche legali.

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

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

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

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

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

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

Gestioni amministrative

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

- a) gestione delle procedure per l'erogazione dei fondi per l'emergenza abitativa secondo le disposizioni della delibera di Giunta Regionale e le conseguenti intese a carattere provinciale, sulla falsariga di quanto avvenuto per il 2013.
- b) come sopra, ma con specifico riferimento al comune capoluogo.

c) gestione delle procedure di assegnazione degli alloggi di erp e di alloggi a canone concordato per conto di 8 comuni della provincia appositamente convenzionati.

L'attività prevede la pubblicazione dei bandi, la raccolta e l'istruttoria delle domande, la successiva pubblicazione delle graduatorie ed infine l'assegnazione agli aventi titolo sulla base delle disponibilità patrimoniali.

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

f) gestione del progetto affitti sicuri e garantiti del Comune di Parma per sostenere locazioni private a canone concordato attraverso strumenti di garanzia ed ulteriori sgravi fiscali.

g) gestione del progetto dell'Amministrazione Provinciale di Parma "due generazioni, un solo tetto" per favorire patti di coabitazione temporanei tra anziani e studenti.

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

i) convezione, con il comune di Borgo Val di Taro per gli adempimenti connessi allo sviluppo e alla gestione delle politiche abitative nel territorio comunale.

l) attività diverse connesse agli adempimenti tecnico – amministrativi di adeguamento dei regolamenti comunali alle nuove disposizioni della legge di aggiornamento della legge regionale 24/2001, attualmente in fase di discussione in Assemblea regionale.

m) amministrazioni condominiali di fabbricati a proprietà mista.

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

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

- Immobili gestiti direttamente dall'Ufficio Condomini	n.	305
- Immobili gestiti da amministratore esterno	n.	190
- Immobili gestiti da Acer Servizi condominiali	n.	61
- Immobili in autogestione	n.	121

Gestioni tecniche Complementari

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

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

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

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

Progetti e gestioni innovative

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

Esperienza delle 4 Acer

Per l'anno 2014 si prevede la continuazione dell'attività di condivisione di procedure e servizi fra le quattro Acer di Piacenza, Parma, Reggio Emilia e Modena con lo scopo di razionalizzare ed uniformare sui territori gli standard qualitativi resi.

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

- condivisione della figura del Direttore Generale tra le Acer di Parma e Reggio Emilia, per un periodo transitorio iniziato nel corso del 2010 e ultimamente prorogato fino alla primavera 2014;

- effettuazione di una gara unificata tra le Acer di Parma e Piacenza per l'emissione delle bollettazioni: a seguito di tale gara si è ottenuto un buon abbattimento di costi per gli anni 2011, 2012 e 2013;

- è stata approvata una convenzione per la gestione in rete dei servizi tecnici delle diverse Acer;

- è stata anche approvata una convenzione specifica tra le ACER di PR e RE per la validazione dei progetti.

In più, a seguito dell'evento sismico della primavera 2012, è stata attivata una stretta collaborazione, in particolare con le ACER di Reggio Emilia e Modena, per contribuire all'espletamento di pratiche tecniche inerenti le valutazioni dei danni e l'elaborazione di progetti di messa in sicurezza di fabbricati.

Agenzie per l'affitto

Le ACER dell'Emilia Romagna stanno inoltre valutando l'ipotesi di utilizzare l'esperienza acquisita nella gestione del fondo affitto e dei progetti affitti sicuri e garantiti per trasformarsi in vere e proprie agenzie per l'affitto, al fine di

diventare punti di riferimento affidabili, per i privati proprietari e per i locatari, per lo sviluppo di un più vasto mercato degli alloggi affittati a canone concordato.

Risparmio energetico

Nel settore strategico del risparmio energetico Acer Parma sta sviluppando soluzioni tecnologiche innovative da realizzarsi negli edifici oggetto di interventi di nuova costruzione, recupero e/o manutenzione straordinaria, con la realizzazione di rivestimenti ad alto isolamento, l'installazione di impianti di solare termico e/o fotovoltaici, la micro cogenerazione e l'esecuzione di attività di certificazione energetica dei fabbricati.

Attività relazionali e di comunicazione

Ritenendo la comunicazione uno strumento utile per favorire il miglioramento delle relazioni all'interno dei condomini e tra inquilini e Acer, continueranno nel 2014 le attività che hanno già mostrato una loro efficacia in campo relazionale, dallo sviluppo delle autogestioni, alla valorizzazione delle stesse anche a fini di mediazione sociale, alla diffusione della carta dei servizi, alla Festa dei Vicini, alla facilitazione delle comunicazioni dirette inquilini – personale Acer per problematiche diverse. Si prevede anche di continuare nell'impegno nella gestione di problematiche familiari, intendendo in particolare la valutazione di situazioni di disagio di varia natura, mediazioni di conflitti, la valorizzazione della casa quale bene comune e i rapporti tra inquilini.

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

La Certificazione di Qualità

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

La Certificazione di Bilancio

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

D.Lgs. 231/2001

L'Azienda si è dotata di un codice etico e di un Modello Organizzativo Gestionale ai sensi del D.Lgs. 231/2001.

L. 190/2012

L'Azienda applicherà nel corso del 2014 le misure previste dalla Legge 190/2012 (cosiddetta anticorruzione) ad essa applicabili, attualmente in fase di definizione con il contributo di Federcasa.

RELAZIONE TECNICO - AMMINISTRATIVA

Premessa

Il Bilancio Preventivo 2014, come di consueto, è stato predisposto in conformità alle vigenti disposizioni, contenute nel Titolo V della Legge Regionale 8 Agosto 2001 n. 24, e viene presentato secondo quanto disposto dalle norme statutarie e regolamentari dell'Azienda.

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

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

Il Conto Economico

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

Il nuovo Conto Economico si compone delle seguenti voci:

1. Valore della produzione
2. Costi della produzione (-)
3. Proventi e oneri finanziari (+/-)
4. Rettifiche di valori di attività finanziarie (-)
5. Proventi e oneri straordinari (+/-)
6. Imposte sul reddito d'esercizio (-)

Analisi delle singole voci:

1. Valore della produzione

Al Valore della produzione vengono imputati i seguenti conti:

- **Canoni di locazione:**

I canoni di locazione sono previsti per un valore complessivo pari a Euro 9.649.860,00. La contabilizzazione dei canoni di locazione è molto diversa a seconda che si tratti di patrimonio affidato in gestione tramite convenzione o concessione.

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

Le voci rilevate al conto economico, sono così formate:

canoni alloggi proprietà Acer non erp	per Euro	270.000,00
canoni alloggi proprietà Acer erp	per Euro	10.000,00
canoni alloggi proprietà Stato	per Euro	5.060,00
canoni locali uso diverso	per Euro	689.928,00
canoni alloggi in concessione	per Euro	8.674.872,00

I canoni degli alloggi proprietà Acer non erp riguardano n. 108 alloggi che rimangono di proprietà anche dopo il trasferimento patrimoniale, trattandosi di alloggi esclusi definitivamente dall'edilizia pubblica, di alloggi costruiti senza il contributo e di alloggi successivamente acquisiti da Acer, facenti dunque parte del patrimonio aziendale. I canoni degli alloggi proprietà Acer erp riguardano n. 6 alloggi nel Comune di Busseto, il cui trasferimento patrimoniale al Comune non è ancora avvenuto.

I canoni degli alloggi di proprietà dello Stato sono stati previsti per i soli alloggi residui non ancora trasferiti, si tratta di n. 3 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, il cui dettaglio si trova nella tabella allegata.

I canoni degli alloggi in concessione si riferiscono a n. 6.001 alloggi di proprietà dei Comuni, di cui 3953 di proprietà del Comune di Parma e 668 del Comune di Fidenza i cui canoni sono rilevati tra i ricavi d'esercizio in quanto emessi in nome Acer e per conto del comune. Essi ormai rappresentano la totalità degli alloggi di proprietà comunale, dal momento che sono pressoché conclusi i trasferimenti ex Legge 24/2001.

Ai suddetti alloggi nel corso dell'anno 2104 si aggiungeranno quelli relativi agli edifici in fase di costruzione.

Il bilancio delle singole attività di gestione di erp è allegato in calce alla presente. e suddiviso tra comuni in concessione e comuni in convenzione

▪ **Corrispettivi e rimborsi di amministrazione:**

Si compongono delle voci inerenti i corrispettivi per la gestione stabili di proprietà di terzi, dei compensi per le gestioni condominiali e delle parti comuni, di rimborsi da parte degli inquilini per stipulazioni e registrazioni contratti.

Il totale pari a Euro 280.000,00 è rappresentato dalle seguenti principali voci:

- corrispettivi per le gestioni dei patrimoni di terzi che vengono determinati ancora secondo le convenzioni in essere per una quota mensile pari ad Euro 40,00 + Iva al mese per ciascun dei 153 alloggi gestiti, per un gettito complessivo stimato in Euro 74.000,00. La suddetta quota viene incrementata fino ad un massimo di Euro 44,00 + Iva nel caso di attivazioni di attività complementari contemplate in convenzione;
- corrispettivi per la gestione del patrimonio in concessione alla società Parmabitare. Euro 22,00 + Iva al mese per ciascun dei 202 alloggi gestiti per una stima annua di Euro 53.328,00;
- corrispettivi per altre attività per conto terzi di tipo amministrativo quali: gestione bandi assegnazione e graduatorie comunali e presenze, per una stima complessiva di Euro 45.000,00;
- compensi per amministrazioni condominiali Euro 85.000,00
- varie: progetti comunali, altre gestioni Euro 23.000,00

- **Corrispettivi e rimborsi di manutenzione:**

In questa voce compaiono i corrispettivi per la gestione manutenzione degli alloggi di proprietà di terzi e i rimborsi per esercizio di opere di manutenzione ordinaria a carico degli inquilini, per un totale di Euro 180.000,00.

▪ **Rimborsi per la gestione dei servizi:**

I rimborsi per la gestione di servizi condominiali e delle parti comuni (acqua, energia elettrica, ascensori, riscaldamento, pulizia parti comuni e verde, etc.) ammontano complessivamente a Euro 830.000,00.

Detti valori trovano correlazione con i costi riportati alla voce 7.4 dei costi della produzione, eccezion fatta per i costi relativi agli alloggi sfitti, che vengono sostenuti da Acer.

▪ **Ricavi delle prestazioni tecniche:**

Si compongono dei corrispettivi tecnici per esecuzione di opere e lavori di nuova costruzione, recupero edilizio e manutenzione straordinaria.

Essi ammontano complessivamente a Euro 445.000,00 e sono così suddivisi:

- Per attività costruttiva Euro 350.000,00
- Per attività manutentiva Euro 15.000,00
- Per attività tecnica di servizio Euro 80.000,00

Le competenze dell'attività costruttiva sono rappresentate in particolare dagli interventi costruttivi posti in essere per conto dei Comuni, della società Parmabitare e per conto di altre aziende casa della Regione.

L'attività tecnica di servizio prevede in particolare la gestione del procedimento delle misurazione alloggi per cittadini stranieri, ma anche attività di frazionamento e di accatastamento patrimoniale per conto degli enti titolari. Queste attività sono andate nel corso degli anni intensificandosi, tuttavia per l'anno 2013 è previsto un assestamento intorno ad un valore che rappresenta circa il 18% del ricavato da prestazioni tecniche.

▪ **Altri ricavi e proventi:**

Alla voce Altri Ricavi e Proventi vengono contabilizzati i proventi e i ricavi diversi per un totale di Euro 530.000,00. Essi si riferiscono prevalentemente a rimborsi da inquilini per imposta di bollo sui canoni di locazione e per imposta di registro sui contratti di locazione, a rimborsi da assicurazioni per danni a fabbricati e a diritti di segreteria per appalti lavori.

Il valore della produzione ammonta complessivamente a Euro 11.914.860,00.

2. Costi della produzione

Si compongono dei costi per servizi (tra i quali compaiono le spese generali, le spese di amministrazione, le spese di manutenzione stabili, le spese di gestione dei servizi e le spese dell'attività costruttiva) dei costi per il personale dipendente, degli ammortamenti e degli oneri diversi di gestione (tra i quali compaiono le imposte indirette e le tasse)

Le spese generali sono previste in linea con le diminuzioni già effettuate nei precedenti esercizi .

Il suddetto contenimento, nonostante l'aumento dei prezzi di prodotti e servizi e l'impatto dell'aumento dell'iva prevalentemente non detraibile per Acer, è possibile grazie ad una continua riorganizzazione volta all'ulteriore guadagno di margini di efficienza e di economicità che permette la graduale riduzione di spese.

Esse sono previste per Euro 555.000,00 e comprendono:

	Euro
- Indennità, compensi e rimborsi Amministratori e Revisori	130.000,00
- Spese di rappresentanza	1.000,00
- Affitti e spese per servizi e manutenzione uffici	125.000,00
- Postali e telefoniche	90.000,00
- Cancelleria, stampati e pubblicazioni	45.000,00
- Gestioni automezzi	25.000,00
- Manutenzione macchine da scrivere e da calcolo	1.000,00
- Gestione sistema informativo	81.000,00
- Consulenze e prestazioni professionali	45.000,00
- Partecipazione a concorsi, seminari	5.000,00
- Spese su depositi bancari e postali	2.000,00
- Spese di pubblicità	5.000,00

Le spese di amministrazione dei fabbricati, in aumento rispetto alle previsioni dell'anno in corso, sono previste per Euro 742.000,00 e comprendono:

	Euro
- Assicurazione degli stabili	55.000,00
- Bollettazione e riscossione canoni	75.000,00
- Procedimenti legali	100.000,00
- Quote amministrazione per alloggi in condominio	450.000,00
- Rimborsi quote amministrazione stabili autogestiti	45.000,00
- Istruttoria pratiche diverse	15.000,00
- Spese traslochi e custodia mobilio	2.000,00

Le spese di manutenzione sono previste in leggero aumento rispetto all'anno precedente, per un totale di Euro 3.073.000,00, comprendono:

- Materiali	8.000,00
- Manutenzioni stabili Acer non erp	15.000,00
- Manutenzione stabili Acer e demanio erp	20.000,00
- Manutenzione stabili in concessione	3.030.000,00

Le spese dell'attività costruttiva sono in ulteriore diminuzione rispetto alle previsioni dell'anno precedente, previste per Euro 28.000,00 comprendono:

- Commissioni e collaudi	4.000,00
- Consulenze tecniche	4.000,00
- Procedimenti legali	5.000,00
- Altre spese tecniche	15.000,00

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

La voce godimento beni di terzi si riferisce al noleggio di macchine fotocopiatrici, di un server IBM AS/400 da destinare agli applicativi contabili dell'Azienda, per un costo complessivo pari a Euro 15.000,00.

I costi del personale, compresi gli accantonamenti di varia natura ammontano a complessivi Euro 2.999.000,00 e riguardano l'attuale dotazione organica in servizio al 01/10/2013. Non si prevede per l'esercizio 2014 l'utilizzo di

personale temporaneo in quanto non sono previste attività straordinarie che necessitano di ulteriore impiego di personale. La previsione complessiva tiene conto dei seguenti principali fatti:

- probabile aumento del costo del personale dipendente di qualifica non dirigenziale
- riduzione di oneri per trattamenti incentivanti
- riduzione di costi per lavoro straordinario e di altri costi aggiuntivi

In particolare sono previsti:

- Salari e stipendi	1.940.000,00
- Oneri sociali	553.000,00
- Trattamento fine rapporto	210.000,00
- Trattamento quiescenza	2.500,00
- Altri costi	293.500,00

Gli ammortamenti e svalutazioni sono previsti per un totale di Euro 89.000,00 così suddivisi:

- Ammortamenti immobilizzazioni immateriali	per Euro 26.000,00
- ammortamenti immobili materiali strumentali (per natura o destinazione)	per Euro 58.000,00
- ammortamento macchine, mobili, attrezzature	per Euro 48.000,00

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

Viene previsto anche quest'anno un piccolo accantonamento al fondo rischi su crediti in misura di Euro 5.000,00. Detto accantonamento rappresenta un ulteriore elemento di prudenza delle previsioni di bilancio, stante l'attuale difficile momento economico che incrementa i livelli di morosità nel pagamento dei canoni di locazione e dei servizi.

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 2.470.618,00. Detta voce è principalmente impiegata dai Comuni in accordo con Acer per l'ammortamento dei piani straordinari, nuova attività di manutenzione straordinaria e/o incremento di patrimonio erp e copertura di morosità pregressa su contratti di inquilini di 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.

Gli oneri diversi di gestione ammontano a complessivi Euro 694.500,00, essi comprendono:

- I contributi associativi diversi riguardano le iscrizioni ACER a Federcasa, Cispel e QUASCO, per un totale di Euro 23.500,00.
- Le spese sociali per l'utenza sono rilevate per Euro 13.000,00.
- Le imposte indirette pari a Euro 658.000,00 sono composte da imposta di bollo su ricevute di affitto, da imposta di registro su contratti di locazione, da imposta comunale immobiliare su patrimonio di proprietà ACER e da iva indetraibile ai sensi dell'art. 19 del DPR 633/72 (operazioni esenti + imponibili). In particolare nella voce è contenuta una previsione di IMU per Euro 170.000,00 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 2013.

3. Proventi e oneri finanziari

La gestione finanziaria dell'Azienda chiude in avanzo per complessivi Euro 36.000,00.

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

Sono rilevati altresì interessi da assegnatari e interessi diversi per un totale di Euro 36.000,00 e interessi attivi diversi per Euro 1.000,00.

Sono rilevati interessi passivi a carico di Acer per mutui ante trasferimento immobiliare per un totale di Euro 3.000,00.

Risultato prima delle imposte

Il risultato prima delle imposte sul reddito è positivo ed è pari a Euro 179.742,00.

4. Imposte sul reddito:

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

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

Investimenti

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

Patrimonio dell'Azienda al 30/09/2013

Il Patrimonio dell'Azienda rappresentato dai seguenti cespiti immobiliari

Non Alloggi	Area	4
Alloggi		114

	Autorimessa	306
	Locale vario	26
	Magazzino	18
	Negozi	53
	Posto Auto	8
	Terreno	3
	Ufficio	2
		534

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 25.000,00 per acquisto mobili e rinnovo apparecchiature informatiche ed autovetture di servizio.

Patrimonio di terzi in gestione al 30/09/2013

Proprietario	Comune	Categoria	Totale
AUSL	COLORNO	Alloggi	4
COMUNE DI BARDI	BARDI	Alloggi	25
		Non Alloggi	6
COMUNE DI BEDONIA	BEDONIA	Alloggi	15
		Non Alloggi	4
COMUNE DI BERCETO	BERCETO	Alloggi	57
		Non Alloggi	15
COMUNE DI BORE	BORE	Alloggi	1
COMUNE DI BORGO VAL DI TARO	BORGO VAL DI TARO	Alloggi	115
		Non Alloggi	83
COMUNE DI BUSSETO	BUSSETO	Alloggi	64
		Non Alloggi	17
COMUNE DI CALESTANO	CALESTANO	Alloggi	15
		Non Alloggi	13
COMUNE DI COLLECCHIO	COLLECCHIO	Alloggi	158
		Non Alloggi	87
COMUNE DI COLORNO	COLORNO	Alloggi	85
		Non Alloggi	41
COMUNE DI FELINO	FELINO	Alloggi	54
		Non Alloggi	26
COMUNE DI FIDENZA	FIDENZA	Alloggi	668
		Non Alloggi	323
COMUNE DI FONTANELLATO	FONTANELLATO	Alloggi	32
		Non Alloggi	8
COMUNE DI FONTEVIVO	FONTEVIVO	Alloggi	10
COMUNE DI FORNOVO DI TARO	FORNOVO DI TARO	Alloggi	115
		Non Alloggi	62
COMUNE DI LANGHIRANO	LANGHIRANO	Alloggi	74
		Non Alloggi	47
COMUNE DI LESIGNANO BAGNI	LESIGNANO DE' BAGNI	Alloggi	13
		Non Alloggi	6
COMUNE DI MEDESANO	MEDESANO	Alloggi	49
		Non Alloggi	21
COMUNE DI MEZZANI	MEZZANI	Alloggi	16
		Non Alloggi	6
COMUNE DI MONCHIO DELLE CORTI	MONCHIO DELLE CORTI	Alloggi	1
COMUNE DI MONTECHIARUGOLO	MONTECHIARUGOLO	Alloggi	43

MONTECHIARUGOLO		Non Alloggi	36
COMUNE DI NEVIANO DEGLI ARDUINI	NEVIANO DEGLI ARDUINI	Alloggi	8
COMUNE DI NOCETO	NOCETO	Alloggi Non Alloggi	50 13
COMUNE DI PARMA	PARMA	Alloggi Non Alloggi	3.951 1.954
	TRAVERSETOLO	Alloggi Non Alloggi	2 2
COMUNE DI PELLEGRINO PARMENSE	PELLEGRINO PARMENSE	Alloggi	11
COMUNE DI POLESINE PARMENSE	POLESINE PARMENSE	Alloggi	7
COMUNE DI ROCCABIANCA	ROCCABIANCA	Alloggi	38
		Non Alloggi	13
COMUNE DI SALA BAGANZA	SALA BAGANZA	Alloggi	42
		Non Alloggi	22
COMUNE DI SALSOMAGGIORE TERME	SALSOMAGGIORE TERME	Alloggi	139
		Non Alloggi	90
COMUNE DI SAN SECONDO PARMENSE	SAN SECONDO PARMENSE	Alloggi	46
		Non Alloggi	28
COMUNE DI SISSA	SISSA	Alloggi	30
		Non Alloggi	25
COMUNE DI SOLIGNANO	SOLIGNANO	Alloggi	4
		Non Alloggi	4
COMUNE DI SORAGNA	SORAGNA	Alloggi	16
		Non Alloggi	1
COMUNE DI SORBOLO	SORBOLO	Alloggi	59
		Non Alloggi	32
COMUNE DI TORRILE	TORRILE	Alloggi	42
		Non Alloggi	8
COMUNE DI TRAVERSETOLO	TRAVERSETOLO	Alloggi	37
		Non Alloggi	23
COMUNE DI TRECASALI	TRECASALI	Alloggi	9
		Non Alloggi	1
COMUNE DI VARANO DE' MELEGARI	VARANO DE' MELEGARI	Alloggi	29
		Non Alloggi	11
COMUNE DI VARSÌ	VARSÌ	Alloggi	2
COMUNE DI ZIBELLO	ZIBELLO	Alloggi	19
		Non Alloggi	9
DEMANIO DELLO STATO	COLLECCHIO	Non Alloggi	2
	FIDENZA	Non Alloggi	1
	PARMA	Alloggi Non Alloggi	3 1
I.A.C.P. PARMA	PARMA	Non Alloggi	1
PARMABITARE Soc.Cons.R.L.	CALESTANO	Alloggi	8
		Non Alloggi	8
	COLLECCHIO	Alloggi	12
		Non Alloggi	12
	FELINO	Alloggi	10
Non Alloggi		14	
LANGHIRANO	LANGHIRANO	Alloggi	21

		Non Alloggi	21
	LESIGNANO DE'	Alloggi	10
	BAGNI	Non Alloggi	10
	MEDESANO	Alloggi	17
		Non Alloggi	15
	MONTECHIARUGOLO	Alloggi	8
		Non Alloggi	8
	NOCETO	Alloggi	8
		Non Alloggi	10
	PARMA	Alloggi	56
		Non Alloggi	48
	SALSOMAGGIORE TERME	Alloggi	8
		Non Alloggi	8
	TRAVERSETOLO	Alloggi	17
		Non Alloggi	25
	TRECASALI	Alloggi	5
		Non Alloggi	5
PIO ISTITUTO MANARA	BORGO VAL DI TARO	Alloggi	4
PROPRIETARI MISTI	BARDI	Non Alloggi	1
	BUSSETO	Non Alloggi	5
	COLLECCHIO	Non Alloggi	2
	FIDENZA	Non Alloggi	1
	FORNOVO DI TARO	Non Alloggi	1
	MEDESANO	Non Alloggi	1
	PARMA	Non Alloggi	38
	SALA BAGANZA	Non Alloggi	1
	SALSOMAGGIORE TERME	Non Alloggi	2
	SAN SECONDO PARMENSE	Non Alloggi	1
	SISSA	Non Alloggi	1
	SORBOLO	Non Alloggi	1
	PROVINCIA DI PARMA	BUSSETO	Alloggi
		Non Alloggi	2
Totale complessivo			9.627

Dotazione organica al 30/09/2013

LIVELLO	NUMERO DIPENDENTI
C2	1
C1	1
B3	3
B2	8
B1	19
A3	3
A2	1
A1	11
Q2	3
Q1	4
DIRIGENTI	3

**Preventivi delle gestioni:
Comuni in Concessione:**

COMUNI	ALLOGGI	GESTIONE ACER	MANUTENZIONE	MUTUI	ART.36
BARDI	25	13.200,00	8.610,00	109,00	2.681,00
BERCETO	57	30.096,00	22.848,00	109,00	12.227,00
BORGOTARO	115	60.720,00	49.627,20		31.444,80
BUSSETO	64	33.792,00	28.190,40		18.561,60
CALESTANO	15	7.920,00	8.404,20		7.687,80
COLLECCHIO	158	83.424,00	83.311,20		71.296,80
FELINO	54	28.512,00	25.229,40		18.342,60
FIDENZA	668	352.704,00	331.506,00	1.109,00	261.841,00
FONTANELLATO	32	16.896,00	15.309,00	542,00	10.993,00
FONTEVIVO	10	5.280,00	4.233,60		2.582,40
FORNOVO TARO	115	60.720,00	54.927,60	802,00	40.486,40
LANGHIRANO	74	39.072,00	41.874,00		38.694,00
LESIGNANO BAGNI	13	6.864,00	6.447,00		5.109,00
MEDESANO	49	25.872,00	19.475,40		10.296,60
MEZZANI	16	8.448,00	6.064,80		2.815,20
MONTECHIARUGOLO	43	22.704,00	25.376,40		24.423,60
NOCETO	50	26.400,00	25.947,60		21.788,40
PARMA	3.953	2.087.184,00	2.055.034,80	50.000,00	1.679.309,20
PELLEGRINO	11	5.808,00	3.654,00		978,00
POLESINE	7	3.696,00	2.801,40		1.506,60
ROCCABIANCA	38	20.064,00	11.722,20		1.705,80
SALA BAGANZA	41	21.648,00	19.357,80		14.302,20
SALSOMAGGIORE	139	73.392,00	65.142,00	4.252,00	43.334,00
SAN SECONDO	46	24.288,00	23.688,00	431,00	19.273,00
SISSA	30	15.840,00	15.468,60		12.887,40
SORBOLO	59	31.152,00	30.664,20		25.795,80
TORRILE	42	22.176,00	18.282,60		11.777,40
TRAVERSETOLO	37	19.536,00	18.236,40		14.331,60
TRECasALI	9	4.752,00	3.981,60		2.642,40
VARANO MELEGARI	29	15.312,00	10.336,20		3.883,80
VARSÌ	2	576,00	453,60		266,40
TOTALE	6.001	3.168.048,00	3.036.205,20	57.354,00	2.413.264,80

Comuni in Convenzione:

COMUNI	PREVISIONE	ALLOGGI	CORR.	CORRISPETTIVOACER	MANUTENZIONE	MUTUI	art.36
BEDONIA	11.844,00	15	48,40	7.200,00	3.132,00		0,00
BORE	1.908,00	1	48,40	480,00	629,64		697,56
COLORNO	123.444,00	89	48,40	42.720,00	40.736,52		31.016,28
MONCHIO DELLE CORTI	1.212,00	1	48,40	480,00	399,96		231,24
NEVIANO							
ARDUINI	11.076,00	8	48,40	3.840,00	3.655,08		2.774,52
SOLIGNANO	4.908,00	4	48,40	1.920,00	1.619,64		965,16

SORAGNA	17.664,00	16	50,21	7.967,21	5.829,12	2.194,56
ZIBELLO	27.144,00	19	50,21	9.461,06	8.957,52	6.738,60
						0,00
TOTALE	199.200,00	153		74.068,26	64.959,48	0,00 44.617,92

CONTO ECONOMICO 2014				valori di bilancio	
CODICE	DESCRIZIONE DEL CONTO	SOTTOCONTO	CONTO	MASTRO	
A)	VALORE DELLA PRODUZIONE				
01	RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI				11.384.860,00
01.01	RICAVI DELLE VENDITE				0,00
01.01.01	Di edilizia agevolata e/o convenzionata				
01.01.02	Di altro tipo				
01.01.03	Di materiali e scorte				
01.02	RICAVI DELLE PRESTAZIONI DELLA GESTIONE IMMOBILIARE				10.939.860,00
01.02.01	Canoni di locazione		9.649.860,00		
01.02.01.01	Alloggi di proprietà Acer non erp	270.000,00			
	Alloggi di proprietà Acer erp	10.000,00			
01.02.01.02	Alloggi di proprietà Stato	5.060,00			
01.02.01.03	Locali ad uso diverso	689.928,00			
01.02.01.04	Canoni alloggi in concessione	8.674.872,00			
01.02.02	Corrispettivi e rimborsi di Amministrazione		280.000,00		
01.02.03	Corrispettivi e rimborsi di Manutenzione		180.000,00		
01.02.04	Corrispettivi e rimborsi per la gestione dei servizi		830.000,00		
01.03	RICAVI DELLE PRESTAZIONI TECNICHE				445.000,00
01.03.01	Attività costruttiva		350.000,00		
01.03.02	Attività manutentiva		15.000,00		
01.03.03	Attività tecnica di servizio		80.000,00		
02	VARIAZIONI DELLE RIMANENZE DI PRODOTTI IN CORSO DI LAVORAZIONE, SEMILAVORATI, FINITI				
03	VARIAZIONI DI LAVORI IN CORSO SU ORDINAZIONE				
04	INCREMENTI DI IMMOBILIZZAZIONI PER LAVORI INTERNI				
04.01	CAPITALIZZAZIONE COSTI				

		ATTIVITA' COSTRUTTIVA		
	04.02	CAPITALIZZAZIONE COSTI ATTIVITA' MANUTENTIVA		
	05	ALTRI RICAVI E PROVENTI		530.000,00
	05.01	CONTRIBUTI IN C/ESERCIZIO		0,00
	5.01.01	Contributi dello Stato		0,00
	05.01.01.01	Per interventi manutentivi alloggi di proprietà		
	05.01.01.02	Per altre attività istituzionali		
	05.01.01.03	Per utilizzo rientri dalla Gestione Speciale manutenzione		
	5.01.02	Contributi di altri Enti		0,00
	05.01.02.01	Per interventi manutentivi alloggi di proprietà		
	05.01.02.02	Per altre attività istituzionali		
	05.02	RIMBORSI DELLA GESTIONE SPECIALE		0,00
	05.02.01	Rate ammortamento mutui		0,00
	05.02.01.01	Alloggi e locali costruiti con contributo dello Stato		
	05.02.01.02	Servizi residenziali realizzati con contributo dello Stato		
	05.02.02	Rimborsi diversi		0,00
	05.02.02.01	Invim su alloggi ceduti		
	05.02.02.02	Differenza quote esercizi precedenti alloggi in proprietà		
	05.02.02.03	Differenza quote esercizi precedenti alloggi dello Stato		
	05.02.02.04	Rimborso I.C.I.		
	05.03	PROVENTI E RICAVI DIVERSI		530.000,00
	05.03.01	Recupero spese istruttoria pratiche diverse		35.000,00
	05.03.02	Recupero spese registro + bollo		270.000,00
	05.03.03	Rimborsi da assicurazioni per danni a fabbricati		
	05.03.04	Rimborsi da assicurazioni per danni ai dipendenti		
	05.03.05	Altri proventi e ricavi diversi		220.000,00
	05.03.06	Diritti di segreteria per appalti lavori ad imprese		5.000,00
		TOTALE A)		11.914.860,00
B)		COSTI DELLA PRODUZIONE		
	06	MATERIE PRIME SUSSIDIARIE		

		DI CONSUMO E MERCI		
	06.01	MATERIALI E SCORTE		0,00
	06.01.01	Costi di acquisto di materiali edili	0,00	
	07	COSTI PER SERVIZI		5.503.000,00
	07.01	SPESE GENERALI		555.000,00
	07.01.01	Indennità, compensi e rimborsi Amministratori e Revisori	130.000,00	
	07.01.02	Spese di rappresentanza	1.000,00	
	07.01.03	Affitti e spese per servizi e manutenzione uffici	125.000,00	
	07.01.04	Postali e telefoniche	90.000,00	
	07.01.05	Cancelleria, stampati e pubblicazioni	45.000,00	
	07.01.06	Gestioni automezzi	25.000,00	
	07.01.07	Manutenzione macchine da scrivere e da calcolo	1.000,00	
	07.01.08	Gestione sistema informativo	81.000,00	
	07.01.09	Partecipazione a concorsi, seminari e convegni	5.000,00	
	07.01.10	Consulenze e prestazioni professionali	45.000,00	
	07.01.11	Spese su depositi bancari e postali	2.000,00	
	07.01.12	Spese di pubblicità	5.000,00	
	07.02	SPESE DI AMMINISTRAZIONE		742.000,00
	07.02.01	Assicurazione degli stabili	55.000,00	
	07.02.02	Bollettazione e riscossione canoni	75.000,00	
	07.02.03	Stipulazione contratti di affitto		
	07.02.04	Procedimenti legali	100.000,00	
	07.02.05	Quote amministrazione per alloggi in condominio	450.000,00	
	07.02.06	Rimborsi quote amministrazione stabili autogestiti	45.000,00	
	07.02.07	Istruttoria pratiche diverse	15.000,00	
	07.02.08	Anagrafe utenza		
	07.02.09	Indennità e rimborsi componenti Comm. Ass. Alloggi		
	07.02.10	Spese traslochi e custodia mobilio	2.000,00	
	07.03	SPESE DI MANUTENZIONE		3.073.000,00
	07.03.01	Materiali utilizzati per manutenzione stabili	8.000,00	
		Manutenzione stabili Acer non erp	15.000,00	
	07.03.02	Manutenzione stabili Acer e Demanio Erp	20.000,00	
	07.03.03	Manutenzione stabili in concessione	3.030.000,00	
	07.03.04	Rimborso quote manutenzione stabili autogestiti	0,00	
	07.03.05	Manutenzione alloggi in condominio Acer		
	07.03.06	Spese funzionamento magazzini e laboratori		
	07.04	SPESE DI GESTIONE DEI SERVIZI		1.105.000,00

	07.04.01	Acqua		70.000,00	
	07.04.02	Illuminazione		320.000,00	
	07.04.03	Asporto immondizie			
	07.04.04	Pulizia parti comuni		90.000,00	
	07.04.05	Pulizia spazi a verde		5.000,00	
	07.04.06	Custodia			
	07.04.07	Sorveglianza			
	07.04.08	Riscaldamento		120.000,00	
	07.04.09	Acqua calda centralizzata			
	07.04.10	Ascensori		90.000,00	
	07.04.11	Autoclave			
	07.04.12	Servizi a rimborso alloggi in condominio		270.000,00	
	07.04.13	Altri servizi		140.000,00	
	07.05	SPESE DELL'ATTIVITA' COSTRUTTIVA			28.000,00
	07.05.01	Progettazioni			
	07.05.02	Direzione e assistenza lavori			
	07.05.03	Commissioni e collaudi		4.000,00	
	07.05.04	Consulenze tecniche		4.000,00	
	07.05.05	Procedimenti legali		5.000,00	
	07.05.06	Altre spese tecniche		15.000,00	
	08	GODIMENTO BENI DI TERZI			15.000,00
	08.01	NOLEGGIO MACCHINE ELETTRICHE E INFORMATICHE		15.000,00	
	09	COSTI PER IL PERSONALE			2.999.000,00
	a	SALARI E STIPENDI			1.940.000,00
	09.01	Retribuzioni ed indennità al personale		1.940.000,00	
	b	ONERI SOCIALI			553.000,00
	09.02	Contributi assicurativi e previdenziali		553.000,00	
	c	TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO			210.000,00
	09.03	Al Fondo T.F.R.		210.000,00	
	d	TRATTAMENTO DI QUIESCENZA E SIMILI			2.500,00
	09.04	Pensioni a carico dell'Ente		2.500,00	
	e	ALTRI COSTI			293.500,00
	09.05	Altri costi del personale		182.000,00	
	09.05.01	Lavoro straordinario		38.000,00	
	09.05.02	Diarie e trasferte		24.000,00	
	09.05.03	Altri oneri (mensa, vestiario)		85.000,00	

	09.05.04	Fondo incentivazione		30.000,00	
	09.05.05	Fondo formazione personale		5.000,00	
	09.06	Accantonamenti		111.500,00	
	09.06.01	Al Fondo Ferie residue			
	09.06.02	Al Fondo di incentivazione		43.000,00	
	09.06.03	Al Fondo incentivi L. 109		38.000,00	
	09.06.04	Al Fondo retribuzione risultato		18.000,00	
	09.06.05	Al Fondo retribuzioni arretrate		12.500,00	
	10	AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI			89.000,00
	a	AMMORTAMENTO DELLE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI			26.000,00
					26.000,00
	10.01	Costi pluriennali		26.000,00	
	b	AMMORTAMENTO DELLE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI			58.000,00
	10.02	Quote di ammortamento di alloggi locali e servizi residenziali		10.000,00	
	10.02.01	Ammortamento locali		10.000,00	
	10.02.02	Ammortamento locali in uso diretto			
	10.02.03	Ammortamento servizi residenziali			
	10.03	Quote di ammortamento finanziario di alloggi locali e servizi residenziali			
	10.03.01	Ammortamento locali			
	10.03.02	Ammortamento locali in uso diretto			
	10.03.03	Ammortamento servizi residenziali			
	10.04	Quote di ammortamento macchine, mobili attrezzature e automezzi		48.000,00	
	10.04.01	Macchine			
	10.04.02	Mobili		10.000,00	
	10.04.03	Macchine ordinarie per ufficio			
	10.04.04	Macchine elettriche ed elettroniche		12.000,00	
	10.04.05	Attrezzature varie		12.000,00	
	10.04.06	Autovetture		14.000,00	
	10.04.07	Autofurgoni e motofurgoni			
	d	SVALUTAZIONE DEI CREDITI COMPRESI NELL'ATTIVO CIRCOLANTE			0,00
	10.05	Accantonamento al fondo rischi su crediti verso assegnatari e altri			5.000,00
	11	VARIAZIONI DELLE RIMANENZE DI MATERIE PRIME SUSSIDIARIE DI			

		CONSUMO E MERCI		
	12	ACCANTONAMENTO PER RISCHI		0,00
	12.01	AL FONDO PLUSVALENZE		0,00
	13	ALTRI ACCANTONAMENTI		2.470.618,00
	13.01	AL FONDO POLITICHE ABITATIVE ART:36 COMUNI IN CONCESSIONE	2.470.618,00	
	13.02	AL FONDO IMPOSTE SUL REDDITO	0,00	
	14	ONERI DIVERSI DI GESTIONE		694.500,00
	14.01	SOMME RICAVATE DALL'ALIENAZIONE DI ALLOGGI		
	14.02	RIENTRI FINANZIARI ART. 36		
	14.03	SPESE SOCIALI PER L'UTENZA	13.000,00	
	14.04	CONTRIBUTI ASSOCIATIVI DIVERSI	23.500,00	
	14.05	SPESE E PERDITE DIVERSE		
	14.06	IMPOSTE INDIRETTE, TASSE E CONTRIBUTI	658.000,00	
	14.06.01	Imposte di bollo	100.000,00	
	14.06.02	Imposta di registro	350.000,00	
	14.06.03	Invim su cessione alloggi e locali		
	14.06.04	Invim su cessione immobili diversi		
	14.06.05	Ilor		
	14.06.06	Altre imposte e tasse	23.000,00	
	14.06.07	Iva indetraibile pro-rata	15.000,00	
	14.06.08	Imposta Comunale Immobiliare	170.000,00	
	14.07	IMPOSTE E TASSE ESERCIZI PRECEDENTI		0,00
	14.07.01	Altre imposte e tasse		
		TOTALE B)		11.771.118,00
	DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A - B)			143.742,00
C)		PROVENTI E ONERI FINANZIARI		
	15	PROVENTI DA PARTECIPAZIONI		0,00

	15.01	PROVENTI DELLE PARTECIPAZIONI		0,00	
	15.01.01	Partecipazioni in Società		0,00	
	16	ALTRI PROVENTI FINANZIARI			39.000,00
	c	DA TITOLI ISCRITTI NELL'ATTIVO CIRCOLANTE CHE NON COSTITUISCONO PARTECIPAZIONI			0,00
	16.01	Interessi su titoli a reddito fisso		0,00	
	16.01.01	Titoli emessi o garantiti dallo Stato			
	16.01.02	Obbligazioni e cartelle fondiarie			
	16.01.03	Altri titoli a reddito fisso			
	d	PROVENTI DIVERSI DAI PRECEDENTI			39.000,00
	16.02	Interessi su depositi		2.000,00	
	16.02.01	Presso Banche		2.000,00	
	16.02.02	Presso Amministrazione Postale			
	16.02.03	Presso Tesoreria Provinciale			
	16.03	Interessi da assegnatari		36.000,00	
	16.03.01	Per dilazione debiti			
	16.03.02	Per indennità di mora su canoni scaduti		36.000,00	
	16.03.03	Per rivalutazione monetaria			
	16.04	Interessi da cessionari		0,00	
	16.04.01	Di alloggi concessi in p.v.			
	16.04.02	Di alloggi costruiti con contributo dello Stato e ceduti			
	16.04.03	Di alloggi costruiti con contributo di altri Enti e ceduti			
	16.04.04	Di alloggi costruiti senza contributo e ceduti			
	16.04.05	Di locali ceduti			
	16.04.06	Di alloggi e locali dello Stato ceduti			
	16.04.07	Di alloggi di Edilizia agevolata e/o convenzionata			
	16.04.08	Di altri immobili ceduti			
	16.05	Interessi attivi diversi		1.000,00	
	16.05.01	Su mutui da erogare		0,00	
	16.05.02	Su crediti diversi	1.000,00	5,00	
	17	ONERI FINANZIARI			3.000,00
	17.01	Interessi e altri oneri verso Imprese		0,00	

		controllate			
	17.02	Interessi e altri oneri verso Imprese collegate			0,00
	17.03	Interessi e altri oneri verso altri			0,00
	17.03.01	Interessi bancari			0,00
	17.03.01.01	Su depositi di c/c	0,00		
	17.03.01.02	Su prestiti	0,00		
	17.03.02	Interessi su mutui			3.000,00
	17.03.02.01	Alloggi, locali e serv. resid. costr. con contr. dello Stato			3.000,00
	17.03.02.02	Alloggi, locali e serv. resid. costr. con contr. altri Enti			
	17.03.02.03	Alloggi, locali e serv. resid. costr. senza contributo			
	17.03.02.04	attività costruttive autofinanziate			
	17.03.02.05	Interessi su piani investimenti straordinari			
	17.03.03	Interessi su altri debiti			0,00
	17.03.03.01	Interessi e oneri su sconto ed incasso effetti			
	17.03.03.02	Interessi su debiti verso fornitori			
	17.03.03.03	Interessi su depositi cauzionali			
	17.03.03.04	Interessi ed oneri diversi			
		TOTALE C)			36.000,00
D)		RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE			
	18	RIVALUTAZIONI			
	19	SVALUTAZIONI			
E)		PROVENTI E ONERI STRAORDINARI			
	20	PROVENTI STRAORDINARI			0,00
	20.01	Vendita di beni patrimoniali immobiliari			
	20.02	Vendita di altri beni			
	20.03	Sopravvenienze attive			
	21	ONERI STRAORDINARI			0,00
	21.01	Minusvalenze patrimoniali da alienazione immobili			

	21.02	Minusvalenze patrimoniali da alienazione altri beni			
	21.03	Spese, perdite diverse e sopravvenienze passive			0,00
	21.03.01	<i>Spese e perdite diverse</i>			
	21.03.01.01	Eliminazione crediti			
	21.03.01.02	Scarto cartelle e obbligazioni fondiarie			
	21.03.01.03	Altre perdite e spese diverse			
	21.03.02	<i>Sopravvenienze passive</i>			
		TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE (20 - 21)			0,00
		RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A - B +/- C +/- D +/- E)			179.742,00
	22	IMPOSTE SUL REDDITO DI ESERCIZIO			179.742,00
	22.01	IRES		88.000,00	
	22.02	IRAP		91.742,00	
	22.03	IMPOSTE SUL REDDITO ESERCIZI PRECEDENTI			
	26	UTILE O PERDITA DI ESERCIZIO A-B+C+D+E-IMPOSTE REDDITO			0,00
	26.01	UTILE D'ESERCIZIO			
	26.02	PERDITA D'ESERCIZIO			

ALLEGATO

ESAME DELLA PROPOSTA DI BILANCIO PREVISIONALE 2014 E DOCUMENTI ALLEGATI VERIFICHE PRELIMINARI

Signori membri della Conferenza degli Enti,

noi sottoscritti revisori ai sensi dell'articolo 16 punto 4 lettera c) dello statuto vigente:

- ricevuto lo schema di bilancio di previsione approvato nella seduta del Consiglio di Amministrazione del 29 ottobre 2013, e i relativi seguenti allegati obbligatori:

- relazione del Presidente;
- relazione tecnico – amministrativa;
- conto economico;

- viste le disposizioni di legge che regolano l'intervento pubblico nel settore abitativo ed in particolare la L. Regionale 24/2001;

- visto lo statuto dell'Azienda in essere approvato dalla Conferenza degli Enti nella seduta del 14 dicembre 2001 e in particolare l'art. 20 che include la formazione e l'approvazione dei bilanci (di previsione annuale e di esercizio);

- visto lo statuto dell'Azienda, con particolare riferimento alle funzioni attribuite all'organo di revisione previste all'art. 16;

- visto il regolamento di contabilità in vigore;

- attestando di aver partecipato alle sedute del Consiglio di Amministrazione e confermando che le stesse si sono tenute nel pieno rispetto dello Statuto dell'Azienda;

terminato l'esame richiesto dalle normative vigenti, di seguito riportiamo le nostre considerazioni.

ESAME DI BILANCIO

Il bilancio preventivo é atto amministrativo-contabile essenziale all'ACER ed è strumento politico amministrativo per l'attività dell'Azienda in quanto pianifica, programma e indirizza l'impegno dei fattori produttivi per il raggiungimento degli obiettivi dell'Azienda.

Il sottoscritti revisori sottolineano che il bilancio di previsione 2014:

- è stato redatto secondo lo schema previsto dall'art. 2425 del c.c. come dettato dall'art. 20 punto 2 dello statuto sociale;

- è correlato da tutti i documenti obbligatori in vigore previsti dalla Legge, dallo statuto e dal regolamento di contabilità dell'Azienda;

- è stato correttamente predisposto in tempi tali da permettere alla Conferenza degli Enti il rispetto dei termini dettati dall'art. 20 punto 3 dello statuto;

- è predisposto in ottemperanza ai criteri previsti dall'art. 2423 bis del c.c. così come dettato dallo statuto e dal regolamento di contabilità nonché dalle norme di riferimento;

- prevede il pareggio finanziario in ottemperanza alla normativa.

In riferimento a tutto quanto sopra richiamato di seguito vengono riportate le previsioni di bilancio per l'esercizio 2014:

A) Valore della Produzione	€ 11.914.860
B) Costo della Produzione	€ 11.771.118
Differenza tra valore e costo della Produzione	€ 143.742
C) Proventi ed oneri finanziari	€ 36.000
Risultato prima delle imposte	€ 179.742
Imposte sul reddito	€ 179.742
Risultato dell'esercizio	€ 0.00

COMMENTI

Alla luce delle verifiche effettuate il Collegio dei revisori a commento dell'esame del bilancio di Previsione 2014 ritiene di evidenziare:

- che il bilancio di previsione 2014 è stato redatto nel rispetto delle normative vigenti in materia e in ottemperanza a tutti gli articoli dello statuto e del regolamento di contabilità dell'Azienda;

- che il bilancio è correlato dalla Relazione Tecnica ove vengono rappresentati con completezza i contenuti più significativi della gestione operativa esponendo in modo chiaro le attività previste per il 2014;

- che nel bilancio sono stati inseriti tutte le obbligazioni già assunte e che si intenderanno presumibilmente assumere nel corso del 2014,

- che il bilancio preventivo tiene conto dell'acquisto di ramo d'azienda dalla società partecipata Parmaabitare srl effettuato nell'agosto 2013;

- che al bilancio preventivo è allegato il Piano Triennale degli Investimenti per gli anni 2014 - 2016.

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

- l'importanza dell'attività tecnica svolta internamente per la programmazione degli interventi manutentivi ordinari e straordinari sugli immobili;

- il mantenimento di molteplici soluzioni che permetteranno agli Enti anche per il 2014 di scegliere tra le varie soluzioni gli strumenti più adeguati per gestire i propri patrimoni;

- la continuazione dell'attività e dell'esperienza di condivisione di procedure, progetti e sinergie con altre ACER a vantaggio dell'azienda e in senso più ampio a vantaggio delle politiche abitate regionali.

A conclusione dell'esame del Bilancio di Previsione 2014 il Collegio non ha rilievi particolari da comunicare alla Conferenza degli Enti. Si ringraziano gli uffici e il Direttore per il lavoro svolto sul bilancio di previsione e in particolar modo l'intero Consiglio di Amministrazione in scadenza di mandato per l'impegno profuso con grande passione, anche verso le problematiche sociali affrontate dall'Ente.

Parma, 05 novembre 2013

Il Collegio dei Revisori.

Roberto Arduini (presidente)

Ilaria Monica (componente)

Elisa Venturini (componente)