

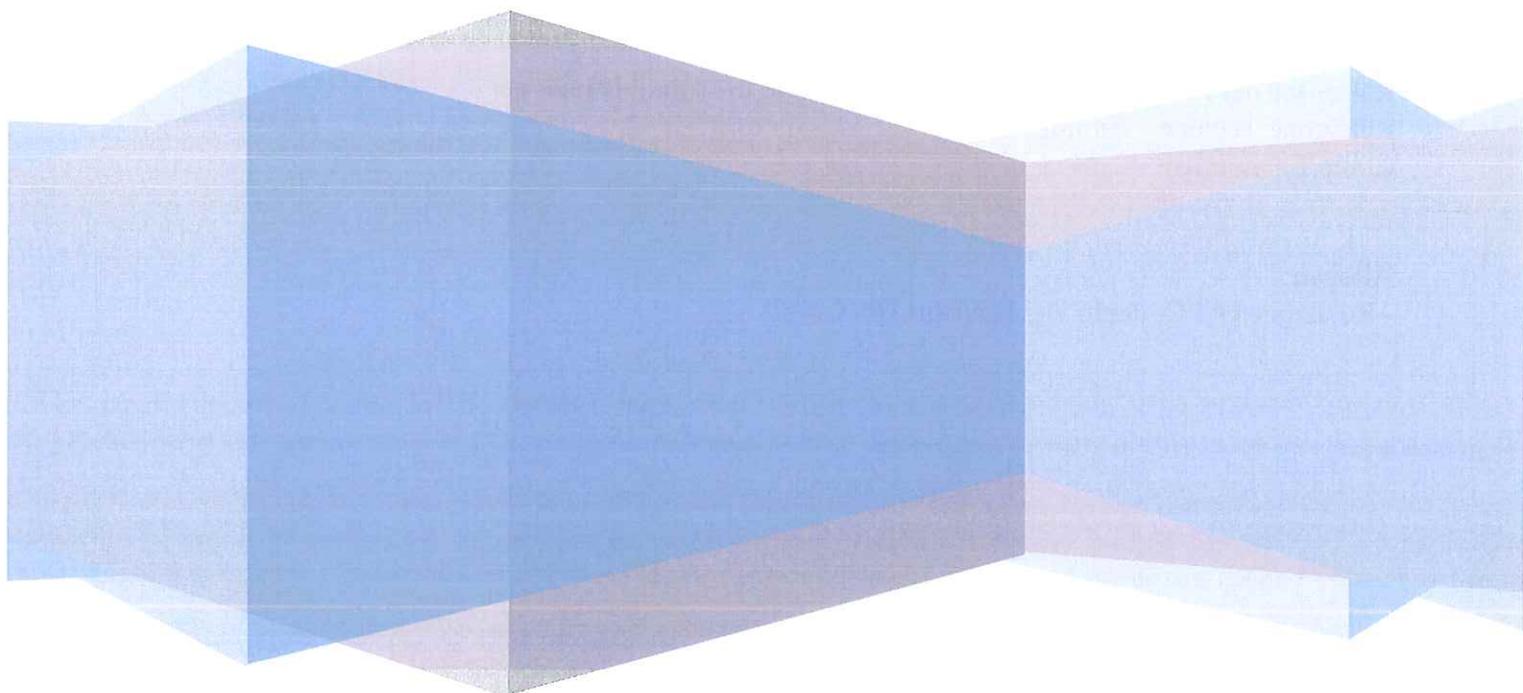
BILANCIO PREVENTIVO 2021

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
MARIA CRISTINA RAMENZONI	REVISORE
MAURO AGNETTI	REVISORE

DIRETTORE

ITALO TOMASELLI

BILANCIO PREVENTIVO 2021

INDICE

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

Allegati:

- Relazione Del Collegio Dei Revisori Dei Conti

RELAZIONE DEL PRESIDENTE AL BILANCIO DI PREVISIONE 2021, APPROVATA DAL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

LA MISSION AZIENDALE

Il Consiglio di Amministrazione presenta, per l'approvazione definitiva alla Conferenza degli Enti, il bilancio di previsione per l'anno 2021 deliberato, in via preliminare, con atto assunto dal Consiglio di Amministrazione in data 10/11/2020.

Gli obiettivi proposti per il 2020 sono stati necessariamente rivisti rimodulati e ripensati a causa della pandemia Covid-19 che ha segnato duramente tutto il paese ed il mondo intero ed ha generato battute d'arresto in tutti i settori, incidendo fortemente sull'organizzazione aziendale.

Per questo pensando al prossimo anno, occorrerà calibrare gli obiettivi consapevoli che il periodo emergenziale non è ancora concluso e che tale situazione ha generato la necessità di dare risposte concrete alle fasce meno abbienti in modo ancora più pressante rispetto a quanto già avvenuto nel recente passato.

La relazione di seguito esposta viene suddivisa in diversi capitoli che rappresentano le aree organizzative che il Consiglio di Amministrazione ha individuato nel corso degli anni di mandato trascorsi fino ad oggi e per i quali vuole proporre linee di intervento sempre migliorative in un'ottica di divenire e non di staticità.

Obiettivi già intrapresi nel primo mandato

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

L'Azienda e la sua organizzazione

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

Dal 2019, a seguito dell'accordo decentrato siglato con le rappresentanze sindacali, l'Azienda ha finanziato (con circa € 26.000) lo sviluppo del welfare aziendale al posto del premio di "produttività a pioggia", utilizzando per questo una piattaforma on-line che permette ai dipendenti di usufruire in modo personalizzato del proprio incentivo. E' volontà dell'Azienda per il 2021 mantenere il sistema di welfare adottato, che ha avuto un buon grado di soddisfazione da parte del personale dipendente e contestualmente pensare sul trattamento accessorio legato al raggiungimento degli obiettivi fissati dall'azienda che tuttavia, a causa della pandemia, verrà erogato premiando la capacità di flessibilità e adeguamento del personale alle nuove necessità aziendali (Covid-manager ecc.)

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

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

L'Impostazione contabile amministrativa

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

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

Il 2021 vorrà essere l'anno per un ulteriore passo avanti dal punto di vista contabile, attraverso la trimestralizzazione del forecast e la conseguente possibilità di verificare periodicamente i risultati economici dell'azienda si mantengono in linea con quanto a suo tempo preventivato.

Il Patrimonio

Gli andamenti registrati gli scorsi anni rendono necessario lavorare su interventi programmati a discapito di interventi di pura emergenza; in tal senso ci adoperiamo per concordare, con i vari Comuni, ove possibile, piani triennali di manutenzione straordinaria, sui fabbricati di proprietà degli stessi.

Ovviamente questo passaggio è importante, ma complesso, e necessita, per realizzarsi, della disponibilità di risorse finanziarie certe per un periodo di almeno tre anni ed è questo che l'Azienda chiede agli enti sovraordinati.

Già nel corso del corrente esercizio si è potuto beneficiare di un consistente avvio di finanziamenti in particolare regionali, sia sul filone della riqualificazione energetica dei fabbricati, che del ripristino dello stock di alloggi vuoti. La scommessa per il 2021 è senz'altro rappresentata dal beneficio sancito nel Decreto Rilancio art. 119 riguardante l'applicazione del Super bonus energetico 110% anche agli edifici di edilizia residenziale pubblica comunque denominati.

A tal fine si è recentemente proposto ai vari Comuni committenti a seguito di uno studio accurato di fattibilità, di intervenire su circa 40 fabbricati per oltre €25 milioni di investimenti, rispetto ai quali si sta ottenendo un generale consenso.

La metodologia che si intende seguire riguarda in particolare lo "sconto in fattura" in modo che tutti i pagamenti rimangano a carico dello Stato.

E' di facile comprensione che realizzare un investimento così importante in 18 mesi, comporti un notevole sforzo organizzativo, per tanto è auspicabile che il termine ultimo fissato al 30/06/2022, possa essere procrastinato.

A questo si aggiunge inoltre l'incertezza legislativa di un dettato normativo pensato prevalentemente per i privati poco integrato con le norme pubbliche che regolano gli affidamenti delle Acer, uniche aziende ammesse dal decreto.

Si auspica in un rapido chiarimento in merito da parte dell'Agenzia delle Entrate.

L'Impegno Sociale per il buon vivere nelle case popolari

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

Oggi possiamo tranquillamente affermare che tale attività è divenuta patrimonio culturale condiviso nel nostro mondo e quasi tutte le aziende Acer della Regione si stanno fortemente strutturando e impegnando in tal senso.

Per i prossimi anni riconfermiamo quindi che le nostre linee di azione saranno coerenti con questo scenario e il Consiglio di Amministrazione continuerà a mettere in campo gli strumenti di volta in volta ritenuti utili per il raggiungimento dell'obiettivo primario identificato dal progetto: "Una Casa non è solo 4 Mura"

Chiaramente il 2020 ha segnato un arresto delle attività comunitarie, ma l'Azienda si è mostrata efficiente a mantenere vivo lo spirito di aggregazione con attività consone al periodo.

Doposcuola - ReEstate: pensando ai più giovani, Acer ha istituito dal 2017 ad oggi un servizio di doposcuola con educatori professionisti e volontari nelle sale ricreative di alcuni complessi condominiali, al fine di contrastare l'isolamento e la dispersione dei giovani, troppo spesso lasciati a se stessi. Il servizio di doposcuola, quest'anno si è misurato con lo stop delle attività scolastiche e si è posto da remoto come la scuola stessa, mantenendo comunque "connessi" i ragazzi al gruppo di doposcuola creatosi.

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

Cinema nei cortili: Presso cortili condominiali di edilizia residenziale pubblica, Acer ha organizzato tre proiezioni cinematografiche ad entrata libera, con lo scopo di incentivare la cultura cinematografica italiana e fornire occasione di intrattenimento e divertimento collettivo. Si è per la prima volta usciti da Parma per approdare a Fidenza e Collecchio.

Balconi Volanti: Quattro serate in cortili condominiali dove prosa e poesia si univano ad accompagnamenti musicali per creare uno spettacolo di intrattenimento sotto le stelle.

Va da sé che se il 2021 permetterà lo svolgersi di ulteriori attività di aggregazione, l'Azienda si impegnerà ad ampliare come gli anni appena trascorsi, le attività finalizzate all'accoglienza e la coesione tra le persone negli edifici in gestione.

La trasformazione digitale e la mobilità green "Vision 2023"

L'Azienda si è posta l'obiettivo di riconvertire entro il 2023 tutte le proprie procedure rendendole il più possibile attuabili attraverso strumenti informatici e telematici che riducano il consumo della carta e consentano come passo successivo la possibilità per i nostri dipendenti di lavorare "ovunque e comunque".

E' convinzione di questo Consiglio di Amministrazione che un'azienda pubblica come la nostra debba accettare la sfida di operare sempre di più in maniera ecosostenibile.

La pandemia ha velocizzato il processo, infatti l'Azienda si è trovata ad incentivare il lavoro agile e a promuovere tutte le attività destinate all'utenza anche on-line, si può dire che il risultato è stato ottimale, sia per la produttività dei dipendenti che per l'efficacia nella gestione delle pratiche con gli utenti.

Se Parma vorrà provare a diventare Capitale Verde d'Europa per il 2022, noi siamo fermamente motivati a fare la nostra parte, portando tutto il nostro parco di automezzi da motore a combustione a motore alimentato ad energia elettrica. Nel corso del 2020 infatti l'Azienda ha avviato tale progetto con l'acquisto di due auto elettriche e partecipando al bando di mobilità sostenibile del Comune di Parma che ha permesso l'acquisto di una bicicletta elettrica. Nel corso dell'anno abbiamo altresì eliminato all'interno della nostra sede i distributori di bottiglie di plastica sostituendoli con erogatori-dispenser di acqua minerale e sostituito tutta l'illuminazione della sede a neon tradizionali con lampade a led, quale primo passo per poi procedere nel 2021 in tal senso su tutta l'illuminazione delle parti condominiali dei nostri edifici.

INTERVENTI SUL FRONTE DELLA CUSTOMER

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

Nel 2020 sono state commissionate le indagini Customer generale, la Customer relativa ai nuovi utenti e la customer relativa agli interventi di manutenzione ordinaria.

Ci sentiamo senz'altro di riconfermare anche per l'anno a venire la Customer generale e la Customer relativa ai nuovi utenti, non tanto per gloriarci di quanto siamo bravi, ma soprattutto per capire dove dobbiamo migliorare.

GIUDIZIO SINTETICO SUL BILANCIO DI PREVISIONE

Ci preme sottolineare che nonostante le difficoltà dovute alla pandemia per Covid-19, la crisi economica che ha diminuito consistentemente i redditi della fascia più debole della popolazione, l'ancora troppo consistente quantità di alloggi vuoti, il bilancio di previsione 2021, anche per effetto dei ricavi straordinari di competenze tecniche per il programma Superbonus 110%, viene presentato con un risultato di esercizio di tutto rispetto, che permette ancora una volta all'Azienda di consolidarsi sul mercato della gestione degli immobili pubblici per uso abitativo e di rafforzare la propria missione in modo da garantire ai Comuni un elevato livello di prestazioni.

Recupero degli alloggi vuoti ed efficientamento energetico dei fabbricati, restano le nostre imprescindibili priorità.

INTERVENTI SUL FRONTE DEI RICAVI

Per il 2021 si prevede un discreto incremento dei ricavi rispetto al pre-consuntivo 2020 (657.524) e un lieve aumento rispetto al consuntivo 2019 (55.655) dovuto in particolare all'aumento dei ricavi da prestazioni tecniche nonostante una diminuzione dei ricavi da canoni di locazione.

Di seguito un riepilogo relativo alle sole voci canoni:

Ricavo	PREVENTIVO 2021	PRE - CONSUNTIVO 2020	Differenza 2021 vs 2020		CONSUNTIVO 2019	Differenza 2021 vs 2019	
Cannoni alloggi in concessione ed ERP di proprietà	9.178.000	9.219.006	-41.006	-0,45%	9.414.089	-236.089	-2,51%
Fabbricati non ERP	894.600	943.220	-48.620	-5,15%	918.890	-24.290	-2,64%
	10.072.600	10.162.226	-89.626	-0,88%	10.332.979	-260.379	-2,5%

I ricavi delle Prestazioni Tecniche sono previste in aumento rispetto al preconsuntivo 2020, per effetto delle attività già in corso e per quelle nuove che si prevede di avviare per il 2021 in particolare per le attività legate alle prestazioni Superbonus 110%:

Ricavo	PREVENTIVO 2021	PRE - CONSUNTIVO 2020	Differenza 2021 vs 2020		CONSUNTIVO 2019	Differenza 2021 vs 2019	
Prestazioni tecniche	888.000	240.428	647.572	269,34%	276.595	611.405	221,05%
	888.000	240.428	647.572	269,34%	276.595	611.405	221,05%

INTERVENTI SUL FRONTE DEI COSTI

Il processo di adattamento della struttura organizzativa fondato sulla definizione dei processi e degli obiettivi da raggiungere sia nel breve che nel lungo periodo, nel corso del 2020 è stato temporaneamente e direi forzatamente sospeso a causa della pandemia per Covid-19 che ha condizionato molte delle nostre scelte organizzative.

Tuttavia si conferma ancora una volta, 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.

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

- Continuare nell'azione di razionalizzazione e di efficientamento della nostra organizzazione puntando sulla capacità della nuova struttura organizzativa di proporre continui interventi migliorativi.
- Particolare attenzione andrà sempre volta al recupero della morosità sui canoni e servizi, valore che impegna fortemente il risultato di bilancio, attraverso un'azione che tende sempre più a distinguere la morosità incolpavole che necessita di interventi di tipo sociale.
- Conformemente all'evoluzione delle nuove modalità di gestione, anche nel prossimo esercizio, ci impegneremo per sviluppare nuove forme di offerta a sostegno delle politiche abitative e soprattutto per contrastare le vecchie e nuove emergenze del "settore casa".
- Mantenere, così come avverrà, nonostante tutto, anche per l'anno 2021, il nostro risultato d'esercizio in terreno positivo, nella convinzione che garantire un minimo di marginalità costituisca, anche per un'azienda pubblica, l'unica condizione possibile per garantirne la continuità.

Ci preme evidenziare che, in attuazione delle linee programmatiche e degli impegni come sopra assunti, continueremo le attività rispetto le seguenti iniziative:

- a) Una Casa per Ricominciare
- b) Agenzia per la locazione – Gestione del progetto Affitto Sostenibile;
- 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.

Per quanto concerne l'andamento previsionale dei costi 2021 prevediamo un lieve aumento del 4,36% rispetto al preconsuntivo 2020 e una diminuzione dello -0,44% rispetto al consuntivo 2019 e precisamente:

Costi	PREVENTIVO O 2021	PRE - CONSUNTIVO O 2020	Differenza 2021 vs 2020		CONSUNTIVO O 2019	Differenza 2021 vs 2019	
			Valore	%		Valore	%
SPESE GENERALI	737.000	676.200	60.800	8,99%	714.889	22.111	3,09%
SPESE DI AMMINISTRAZIONE	1.014.000	943.237	70.763	7,50%	1.073.655	-59.655	-5,56%
SPESE DI MANUTENZIONE	3.337.300	2.865.994	471.306	16,44%	3.359.811	-22.511	-0,67%
SPESE DI GESTIONE DEI SERVIZI	100.000	100.000	0	0,00%	53.347	46.653	87,45%
SPESE DELL'ATTIVITA' CONSTRUTTIVA	150.000	16.750	133.250	795,53 %	39.270	110.730	281,97 %
GODIMENTO BENI DI TERZI	63.000	60.500	2.500	4,13%	71.261	-8.261	-11,59%
COSTI PER IL PERSONALE	2.716.000	2.614.102	101.898	3,90%	2.727.008	-11.008	-0,40%
SPESE VARIE - AMMORTAMENTI - IMPOSTE INDIRETTE	1.029.100	909.416	119.684	13,16%	1.012.770	16.330	1,61%

ACCANTONAMENTO AL FONDO POLITICHE ABITATIVE ART:36	2.662.436	3.129.618	- 467.18 2	-14,93%	2.808.765	- 146.32 9	-5,21%
	11.808.836	11.315.817	493.01 9	4,36%	11.860.775	-51.939	-0,44%

- ✓ L'incremento previsto delle Spese Generali è dovuto ai normali adeguamenti dei contratti per i servizi acquisiti all'esterno;
- ✓ Le Spese di Amministrazione sono in aumento in particolare per effetto dell'adeguamento degli oneri assicurativi relativi al patrimonio in proprietà e gestione.
- ✓ Le spese di Manutenzione seguono l'andamento proporzionale del monte canoni.
- ✓ Le spese di Gestione Servizi sono dovuti ai costi relativi agli alloggi Sfitti.
- ✓ Il Costo del Personale in aumento in previsione di rafforzare la struttura per far fronte al super bonus fiscale con l'inserimento di nuove competenze tecniche e la previsione di incentivi L109.

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

INTERVENTI SUL FRONTE DEGLI INVESTIMENTI

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

Investimenti già Contrattualizzati

Investimenti in Programmazione

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

INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA - CONTRATTUALIZZATI

Nel corso del 2021 proseguono gli interventi di manutenzione straordinaria sul patrimonio Erp generati dall'utilizzo dei fondi messi a disposizione dalla Regione Emilia Romagna, nell'ambito del programma di riqualificazione energetica.

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

COMUNE	LOCALIZZAZIONE	DESCRIZIONE	Fondi Comunali Art.36 LR 24/2001	Fondi Regionali	Fondi privati/altro
FIDENZA	Via Musini 1-3-5, Via Vittoria 8, Via De Amicis 2a	Rifacimento facciate e serramenti	290.000,00		
FIDENZA	Via Aimi 5	Riqualificazione energetica con rifacimento copertura, facciate e serramenti		107.500,00	21.500,00
FIDENZA	Via Baracca 7	Riqualificazione energetica con rifacimento copertura, facciate e serramenti		172.000,00	
FIDENZA	Via Mentana 39	Riqualificazione energetica con rifacimento copertura, facciate e serramenti		129.000,00	
FIDENZA	Via Meucci 5	Riqualificazione energetica con rifacimento copertura, facciate e serramenti	34.846,27	72.653,73	21.500,00
PARMA	Via Aleotti 13-15	Ripristino balconi e MS elementi di facciata	85.000,00		65.000,00
PARMA	Via Buffolara 33	Impianto ascensore	61.000,00		39.000,00
PARMA	Via Catullo 2-4	Rifacimento copertura	28.000,00		85.000,00
PARMA	Via Cocconi 26-28-30	Ripristino balconi	65.000,00		13.000,00
PARMA	Via Colla Antonio 8-10-12	Riqualificazione energetica con rifacimento copertura, facciate e serramenti		460.800,00	115.200,00
PARMA	Via Emilio Lepido 37-39	Riqualificazione energetica con rifacimento copertura, facciate, serramenti e termoregolazione impianti		49.665,20	650.334,80
PARMA	Via Garibaldi 46-Viale Bottego 2	Riqualificazione energetica con rifacimento facciate, serramenti e termoregolazione impianti	1.329.633,87	500.000,00	50.000,00

PARMA	Via Lucrezio Caro 8-10-12	Rifacimento copertura con smaltimento amianto	217.000,00		33.000,00
PARMA	Via Orazio 15-17-19	Ripristino balconi	115.000,00		130.000,00
PARMA	Via Rismondo 17	Rifacimento copertura	165.000,00		
SALSOMAGGIORE TERME	Via Livatino 2	Realizzazione alloggi da piano terra spazi sociali	215.334,00		
TRAVERSETOLO	Via Cocconi 12-14	Riqualificazione energetica con rifacimento copertura, facciate e serramenti	218.488,59	166.511,41	
SOMMANO			2.824.302,73	1.658.130,34	1.223.534,80

Su richiesta dei Comuni committenti e sulla base di specifici disciplinari di incarico verranno avviate/completate le attività tecniche per le seguenti realizzazioni:

- Nuova costruzione di impianto di ascensore esterno e nuovi spogliatoi a servizio della scuola primaria del Comune di San Secondo Parmense;
- Nuova costruzione della scuola primaria del Comune di Sissa Trecasali

INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA – IN PROGRAMMAZIONE

COMUNE	LOCALIZZAZIONE	DESCRIZIONE	Fondi Comunali Art.36 LR 24/2001	Fondi Regionali	Fondi privati/altro
FELINO	Via Santi 2	Sostituzione serramenti	70.000,00		
FIDENZA	Comparto via Pascoli	Ripristino balconi	100.000,00		
PARMA	Piazza Basso Lelio, Via Silone 2-4	Rifacimento copertura	210.000,00		
PARMA	Via Budellungo 14-16, Via Nenni 33-35-37	Rifacimento copertura con smaltimento amianto	296.000,00		
PARMA	Piazza Caduti di Superga 13-15	Rifacimento facciate	55.000,00		65.000,00
PARMA	Via Decorati Valor Militare 6-8-10	Rifacimento copertura terrazze delle autorimesse	100.000,00		
PARMA	Via Isola 34	Rifacimento facciate e risanamento piano cantinato	91.000,00		73.000,00
PARMA	Via Montanara 22/24/26/28	Rifacimento copertura	54.000,00		75.000,00
PARMA	Passo delle Guadine 1-3-5-7-9-11	Rifacimento copertura con smaltimento amianto n.5-7	99.000,00		32.000,00
PARMA	Via Sidoli 31-33-35	Rifacimento copertura con smaltimento amianto	266.000,00		84.000,00
PARMA	Stradello delle Violette 1-3	Rifacimento copertura con smaltimento amianto	80.000,00		
SOMMANO			1.421.000,00	0,00	329.000,00

Ai suddetti interventi si assommeranno le attività di riqualificazione energetica con utilizzo Superbonus 110%, al momento in corso di definizione per i quali al momento non si dispone di una tabella.

Ringraziando fin da ora per la fiducia accordataci ed auspicando la condivisione delle sopra estese linee programmatiche per l'anno 2021 che hanno il fine ultimo di rafforzare il ruolo di ACER Parma quale attuatore delle politiche abitative promosse dai Comuni della provincia di Parma, sottopongo, in nome e per conto del Consiglio di Amministrazione, al Vostro esame e spero alla Vostra approvazione il contenuto del Bilancio Previsionale 2021 e della presente relazione di accompagnamento.

Con ossequio

Il Presidente di ACER Parma
Dott. Bruno Mambriani

RELAZIONE TECNICO AMMINISTRATIVA AL BILANCIO DI PREVISIONE 2021

PREMESSA

Il Bilancio Preventivo 2021 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		12.148.700
2. Costi della produzione (-)	-	11.808.836
3. Proventi e oneri finanziari (+)		
4. Rettifiche di valori di attività finanziarie (-)		
5. Imposte sul reddito d'esercizio (-)	-	120.000
6. Utile d'esercizio		219.864

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 10.954.700, ed è dato dai:
 - Canoni di Locazione previsti per un ammontare di Euro 10.072.600;
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	10.072.600
Alloggi di proprietà Acer non erp	162.000
Alloggi di proprietà Acer erp	90.000
Alloggi di proprietà Stato	1.600
Locali ad uso diverso	590.000
Alloggi Cassa Edile e Contrib. Enti	51.000
Canoni Alloggi in Concessione	9.178.000

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 linea con i precedenti esercizi e risentono delle sfittanze e delle richieste di riduzione canone accordate.

I canoni Alloggi Cassa Edile e Contrib. Enti, beni di proprietà di terzi, sono riferiti ai 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 4.133 di proprietà del Comune di Parma e 695 del Comune di Fidenza. Questi canoni vengono rilevati tra i ricavi d'esercizio e rappresentano la totalità degli alloggi di proprietà comunale, dal momento che sono conclusi i trasferimenti ex Legge 24/2001.

La stima al ribasso di questa voce è dovuta sostanzialmente all'adeguamento dei redditi (in seguito all'applicazione delle nuove regole ISEE).

- Corrispettivi e rimborsi di Amministrazione previsti per un ammontare di Euro 621.700.
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 260.000;
sono i ricavi derivanti dai corrispettivi per la gestione e manutenzione degli alloggi di proprietà di terzi e i rimborsi per esercizio di opere di manutenzione ordinaria a carico degli inquilini.
- Non vengono più previsti corrispettivi e rimborsi per la gestione dei servizi in quanto le nuove modalità di rilevazione contabile dei servizi ai fabbricati prevedono la rilevazione di rapporti di debito/credito con gli inquilini e non l'imputazione a conto economico.

✓ Ricavi derivanti dalle Prestazioni Tecniche previsti per Euro 888.000, sono i corrispettivi per l'attività di consulenza tecnica fornita in esecuzione delle opere e dei lavori sia di nuova costruzione, che di recupero edilizio e manutenzione straordinaria.

RICAVI DELLE PRESTAZIONI TECNICHE	888.000
Attività costruttiva	850.000
Attività manutentiva	13.000
Attività tecnica di servizio (misurazioni e altro)	25.000

Le competenze dell'attività costruttiva sono stimate per euro 388.000 come competenze derivanti dagli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria derivante da attività ricorrente e dalle attività finanziate con gli artt. 36 e dai piani straordinari, e per euro 500.000 come competenze derivanti da interventi finanziati con Bonus fiscali 110
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 301.000, 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 12.148.700.

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 737.000:
sono state previste in misura superiore rispetto al precedente esercizio in particolare per effetto dell'adeguamento dei costi per l'acquisto dei beni e servizi per il funzionamento dell'organizzazione aziendale e l'adeguamento alle disposizioni anti-Covid19.

✓ Le Spese di Amministrazione dei Fabbricati previste per Euro 1.014.000.
I costi sono in linea rispetto al precedente esercizio risentono del costo di assicurazione del patrimonio, costi riguardanti le spese condominiali e per autogestioni a carico della proprietà, le spese per bollettazione e riscossione canoni, e le spese legali per procedimenti a carico degli inquilini che in parte vengono recuperate in bolletta.

✓ Le Spese di Manutenzione previste per Euro 3.337.300
Sono in diminuzione rispetto al precedente esercizio per effetto della riduzione subita dai canoni di locazione, di cui si è detto. Si tratta dei costi relativi alle spese ordinarie di pronto intervento, le spese di manutenzione per il recupero degli alloggi vuoti e le spese manutentive nei condomini.
Queste spese vengono stimate a preventivo in relazione alle concessioni, in misura pari al 35% del monte canoni di locazione, l'incremento del monte canoni produce un conseguente incremento del budget manutentivo ordinario di cui l'azienda autonomamente dispone.

✓ Le Spese di Gestione Servizi sono previste unicamente per gli alloggi vuoti nella misura di euro 100.000, per effetto della nuova modalità di rilevazione dei servizi ai fabbricati.

✓ Le Spese dell'Attività Costruttiva previste per Euro 150.000
In aumento per il 2021 in quanto si prevedono costi per attività di consulenza tecnica e legale esterna legata alle attività da Ecobonus 110.

✓ Le Spese per Godimento Beni di Terzi previste per Euro 63.000
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 2.716.000
Riguardano i costi del personale compresi gli accantonamenti di varia natura.
Il costo si prevede in aumento per effetto dell'adeguamento della struttura alle nuove competenze e agli incentivi necessari per gestire gli Ecobonus 110.

✓ Le spese per Ammortamenti e Svalutazioni previste per Euro 275.000:

AMMORTAMENTO DELLE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	60.000
AMMORTAMENTO DELLE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	85.000
SVALUTAZIONE e ACCANTONAMENTI DEI CREDITI COMPRESI NELL'ATTIVO CIRCOLANTE	130.000

Il costo per gli ammortamenti delle immobilizzazioni Immateriali sono in aumento l'esercizio precedente per effetto degli investimenti in software, mentre il costo per gli ammortamenti delle immobilizzazioni Materiali è linea con l'esercizio precedente.

Si prevede di accantonare euro 100.000 per eventuali rischi derivanti dall'attività Ecobonus 110.000.

La spesa di Accantonamento al fondo rischi su crediti è costante pari ad Euro 30.000.

✓ Le spese per Altri Accantonamenti previste per Euro 2.662.436.
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 2.662.436.
Essa è suddivisa in una Quota Disponibile pari ad euro 1.744.636, 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 917.800 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 689.100.

Questa voce comprende i costi per Contributi Associativi relativi alle iscrizioni ACER a Federcasa e Cispel per un totale di Euro 28.100;

Costi per Imposte indirette pari a Euro 651.000 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 171.000 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 2020.

Il costo della produzione ante-imposte ammonta complessivamente a Euro 11.808.835.

3. Proventi e oneri finanziari

Non sono previsti né proventi né oneri della gestione finanziaria.

Risultato prima delle imposte

Il risultato prima delle imposte sul reddito è positivo ed è pari a Euro 339.864.

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 30/09/2020

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

Alloggi		111
Non Alloggi	Area Urbana	7
	Autorimessa	302
	Locale vario	23
	Magazzino	18
	Negozi	52
	Posto auto	8
	Terreno	2
	Ufficio	3
TOTALE		526

Patrimonio di terzi in gestione al 30/09/2020

ACER PARMA - SITUAZIONE PATRIMONIO GESTITO AL 30/09/2020

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

Proprietario	Categoria	Totale
A.S.P. Rodolfo Tanzi	Alloggi	33
	Non Alloggi	22
ACER - PARMA	Alloggi	118
	Non Alloggi	416
Cassa Edile delle Maestranze Edili e Affini della Provincia di Parma	Alloggi	24
COMUNE DI BARDI	Alloggi	25
	Non Alloggi	6
COMUNE DI BEDONIA	Alloggi	15
	Non Alloggi	4
COMUNE DI BERCETO	Alloggi	57

	Non Alloggi	16
COMUNE DI BORE	Alloggi	1
COMUNE DI BORGO VAL DI TARO	Alloggi	133
	Non Alloggi	84
COMUNE DI BUSSETO	Alloggi	70
	Non Alloggi	17
COMUNE DI CALESTANO	Alloggi	15
	Non Alloggi	13
COMUNE DI COLLECCHIO	Alloggi	162
	Non Alloggi	86
COMUNE DI COLORNO	Alloggi	84
	Non Alloggi	40
COMUNE DI FELINO	Alloggi	52
	Non Alloggi	25
COMUNE DI FIDENZA	Alloggi	695
	Non Alloggi	316
COMUNE DI FONTANELLATO	Alloggi	32
	Non Alloggi	8
COMUNE DI FONTEVIVO	Alloggi	10
COMUNE DI FORNOVO DI TARO	Alloggi	116
	Non Alloggi	61
COMUNE DI LANGHIRANO	Alloggi	72
	Non Alloggi	46
COMUNE DI LESIGNANO BAGNI	Alloggi	13
	Non Alloggi	6
COMUNE DI MEDESANO	Alloggi	50
	Non Alloggi	23
COMUNE DI MONCHIO DELLE CORTI	Alloggi	1
COMUNE DI MONTECHIARUGOLO	Alloggi	44
	Non Alloggi	36
COMUNE DI NEVIANO DEGLI ARDUINI	Alloggi	8
COMUNE DI NOCETO	Alloggi	52
	Non Alloggi	14
COMUNE DI PARMA	Alloggi	4.135
	Non Alloggi	1.946
COMUNE DI PELLEGRINO PARMENSE	Alloggi	11
COMUNE DI POLESINE ZIBELLO	Alloggi	26
	Non Alloggi	8
COMUNE DI ROCCABIANCA	Alloggi	38
	Non Alloggi	13
COMUNE DI SALA BAGANZA	Alloggi	52
	Non Alloggi	21
COMUNE DI SALSOMAGGIORE TERME	Alloggi	139
	Non Alloggi	90
COMUNE DI SAN SECONDO PARMENSE	Alloggi	46
	Non Alloggi	26
COMUNE DI SISSA TRECASALI	Alloggi	39
	Non Alloggi	25
COMUNE DI SOLIGNANO	Alloggi	15
	Non Alloggi	4
COMUNE DI SORAGNA	Alloggi	16
	Non Alloggi	1
COMUNE DI SORBOLO MEZZANI	Alloggi	75

	Non Alloggi	38
COMUNE DI TORRILE	Alloggi	42
	Non Alloggi	14
COMUNE DI TRAVERSETOLO	Alloggi	43
	Non Alloggi	23
COMUNE DI VARANO DE' MELEGARI	Alloggi	29
	Non Alloggi	11
COMUNE DI VARSÌ	Alloggi	2
DEMANIO DELLO STATO	Alloggi	2
	Non Alloggi	3
I.A.C.P. PARMA	Non Alloggi	1
PARMABITARE Soc.Cons.R.L.	Alloggi	179
	Non Alloggi	183
PIO ISTITUTO MANARA	Alloggi	4
PROPRIETA' CONDOMINIALE	Non Alloggi	18
PROPRIETARI MISTI	Non Alloggi	36
PROPRIETARI PRIVATI	Alloggi	148
	Non Alloggi	93
PROVINCIA DI PARMA	Alloggi	2
	Non Alloggi	2
Totale complessivo		10.720

COMUNI	PREVISIONE CANONI 2021	ALL.ERP	CORRISP. ERP	ALLOGGIERS	CORRISP. ERS	ALLOGGI CASADESSO	CORRISP. CASADESSO	MARGINE CONCESSIONE	MANUTENZIONE	ART.36	imposibilità stima	ART. 36 DISPONIBILE
BARDI	20.700,00	300	13.200,00	0	0			13.200,00	5.430,00	2.070,00	2.070,00	0
BEDONIA	14.500,00	180	7.920,00	0	0			7.920,00	5.075,00	1505,00	1450,00	55
BERCETO	74.000,00	684	30.096,00	0	0			30.096,00	25.900,00	18.004,00	7.400,00	10.604,00
BORE	2.700,00	12	528	0	0			528	945,00	1227,00	270	957,00
BORGHI VALDI TARO	170.000,00	1380	60.720,00	216	5.616,00			66.336,00	59.500,00	44.134,00	17.000,00	27.134,00
BUSSETO	79.000,00	840	36.960,00	0	0			36.960,00	27.650,00	14.390,00	7.900,00	6.490,00
CALESTANO	27.000,00	180	7.920,00	0	0			7.920,00	9.450,00	9.630,00	2.700,00	6.930,00
COLLECCHIO	223.000,00	1932	85.008,00	12	312,00			85.320,00	78.050,00	59.630,00	22.300,00	37.330,00
COLORNO	115.000,00	996	43.824,00	12	312,00			44.136,00	40.250,00	30.614,00	11.500,00	19.114,00
FELINO	73.000,00	624	27.456,00	0	0			27.456,00	25.550,00	19.994,00	7.300,00	12.694,00
FIDENZA	1.000.000,00	8.340	366.960,00	0	0			366.960,00	350.000,00	283.040,00	100.000,00	183.040,00
FONTANELLATO	43.000,00	384	16.896,00	0	0			16.896,00	15.050,00	11054,00	4.300,00	6.754,00
FORTEVIVO	10.300,00	120	5.280,00	0	0			5.280,00	3.605,00	1415,00	1030,00	385
FORNOVO TARO	135.000,00	1380	60.720,00	12	312,00			61032,00	47.250,00	26.718,00	13.500,00	13.218,00
LANGHRANO	121.000,00	864	38.016,00	0	0			38.016,00	42.350,00	40.634,00	12.100,00	28.534,00
LESIGNANO BAGNI	19.000,00	156	6.864,00	0	0			6.864,00	6.650,00	5.486,00	1.900,00	3.586,00
MEDESANO	69.000,00	600	26.400,00	0	0			26.400,00	24.150,00	18.450,00	6.900,00	11.550,00
MONCHIO	2.500,00	12	528	0	0			528	875	1097,00	250	847
MONTECHARUGOLO	62.000,00	528	23.232,00	0	0			23.232,00	21.700,00	17.068,00	6.200,00	10.868,00
NEVIANO	5.500,00	96	4.224,00	0	0			4.224,00	726	550,00	550	0
NOCETO	74.000,00	624	27.456,00	0	0			27.456,00	25.900,00	20.644,00	7.400,00	13.244,00
PARMA	6.100.000,00	47.280	2.080.320,00	876	22.776,00	264	9.240,00	2.112.336,00	2.135.000,00	1.852.664,00	610.000,00	1.242.664,00
PELLEGRINO	8.400,00	132	5.808,00	0	0			5.808,00	1.752,00	840,00	840,00	0,00
POLESINE - ZIBELLO	29.000,00	312	13.728,00	0	0			13.728,00	10.150,00	5.122,00	2.900,00	2.222,00
ROCCABIANCA	35.500,00	456	20.064,00	0	0			20.064,00	12.425,00	3.011,00	3.550,00	-539
SALA BAGANZA	70.500,00	624	27.456,00	0	0			27.456,00	24.675,00	18.369,00	7.050,00	11.319,00
SALSOMAGGIORE	174.000,00	1656	72.864,00	12	312,00			73.176,00	60.900,00	39.924,00	17.400,00	22.524,00
SAN SECONDO	77.000,00	552	24.288,00	0	0			24.288,00	26.950,00	25.762,00	7.700,00	18.062,00
SISSA - TRECASALI	57.000,00	468	20.592,00	0	0			20.592,00	19.950,00	15.458,00	5.700,00	10.758,00
SOLIGNANO	3.000,00	48	2.112,00	132	3.432,00			5.544,00	0	-2.544,00	300	-2.844,00
SORAGNA	18.500,00	192	8.448,00	0	0			8.448,00	6.475,00	3.577,00	1.850,00	1.727,00
UNIONE SORBOLOMEZZANI	107.000,00	900	39.600,00	0	0			39.600,00	37.450,00	29.950,00	10.700,00	19.250,00
TORRILE	54.000,00	504	22.176,00	0	0			22.176,00	18.900,00	12.924,00	5.400,00	7.524,00
TRAVERSETOLO	64.000,00	504	22.176,00	12	312,00			22.488,00	22.400,00	19.112,00	6.400,00	12.712,00
VARANO MELEGARI	39.000,00	348	15.312,00	0	0			15.312,00	13.650,00	10.038,00	3.900,00	6.138,00
VARSÌ	900	24	1.056,00	0	0			1.056,00	0	-156	90	-245
TOTALE	9.178.000	74.232	3.266.208	1.284	33.384	264	9.240	3.308.832	3.206.733	2.662.436	917.800	1.744.836

DOTAZIONE ORGANICA AL 30/09/2020 n. 52:

LIVELLO	NUMERO DIPENDENTI
DIRIGENTI	1
Q1	2
Q2	4
A1	13
A2	3
A3	3
B1	11
B2	5
B3	6
C1	2
C3	2

Con ossequio

ACER Parma

CONTO ECONOMICO Acer Parma	PREVENTIVO 2021	PREVENTIVO 2020	DIFFERENZE 2020/2021	PRE-CONSUNTIVO 2020	CONSUNTIVO 2019	DIFFERENZE 2020/2019
VALORE DELLA PRODUZIONE	12.148.700	11.951.000	197.700	11.491.176	12.093.045	-601.869
RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI						
RICAVI DELLE VENDITE						
Di edilizia agevolata e/o convenzionata						
Di altro tipo	0	0			0	
Di materiali e scorte						
RICAVI DELLE PRESTAZIONI DELLA GESTIONE IMMOBILIARE	10.954.700	11.220.500	-265.800	10.953.049	11.352.604	-399.555
Canoni di locazione	10.072.600	10.458.400	-385.800	10.162.226	10.332.979	-170.753
Alloggi di proprietà Acer non erp	162.000	158.000	4.000	162.808	160.560	2.249
Alloggi di proprietà Acer erp	90.000	94.000	-4.000	89.227	91.657	-2.429
Alloggi di proprietà Stato	1.600	1.600	0	1.607	1.604	3
Locali ad uso diverso	590.000	610.000	-20.000	640.000	612.538	27.462
Alloggi Cassa Edile e Contrib. Enti	51.000	51.800	-800	49.577	52.531	-2.954
Canoni alloggi in Concessione	9.178.000	9.543.000	-365.000	9.219.006	9.414.089	-195.083
Corrispettivi e Rimborsi	882.100	762.100	120.000	790.824	1.019.625	-228.801
Corrispettivi e rimborsi di Amministrazione	621.700	621.700	0	532.056	727.033	-194.977
Corrispettivi e rimborsi di Manutenzione	260.000	140.000	120.000	258.314	190.008	68.306
Corrispettivi e rimborsi per la gestione dei servizi	0	0	0	0	102.104	-102.104
Compenso Servizi Agenzia per la Locazione	400	400	0	453	480	-27
RICAVI DELLE PRESTAZIONI TECNICHE	888.000	393.000	495.000	240.428	276.595	-36.166
Attività costruttiva	850.000	330.000	520.000	202.670	188.393	14.277
Attività manutentiva	13.000	13.000	0	13.713	13.034	679
Attività tecnica di servizio (misurazioni e altro)	25.000	50.000	-25.000	24.046	75.168	-51.122
VARIAZIONI DELLE RIMANENZE PDT IN LAV, SEMILAV, FINITI						
VARIAZIONI DI LAVORI IN CORSO SU ORDINAZIONE						
INCREMENTI DI IMMOBILIZZAZIONI PER LAVORI INTERNI						
CAPITALIZZAZIONE COSTI ATTIVITA' COSTRUTTIVA						
CAPITALIZZAZIONE COSTI ATTIVITA' MANUTENTIVA						
ALTRI RICAVI E PROVENTI						
CONTRIBUTI IN C/ESERCIZIO						
RIMBORSI DELLA GESTIONE SPECIALE						
PROVENTI E RICAVI DIVERSI	301.000	332.500	-31.500	282.173	321.402	-39.229
Istruttoria pratiche diverse	15.000	25.000	-10.000	13.365	23.949	-10.584
Altri proventi e ricavi diversi	286.000	307.500	-21.500	268.807	297.452	-28.645
Diritti segreteria a favore dell'ente	0	0	0	0	0	0
PLUSVALENZE	5.000	5.000	0	15.528	142.445	-126.917
Vendita di beni patrimoniali immobiliari	0	0	0	0	0	0
Vendita di altri beni	0	0	0	0	360	-360
Sopravvenienze attive e Diritti di Prelazione	5.000	5.000	0	15.528	142.085	-126.557
COSTI DELLA PRODUZIONE Ante Imposte	11.808.836	11.687.368	121.468	11.315.817	11.860.775	-544.958
MATERIE PRIME SUSSIDIARIE DI CONSUMO E MERCI						
Acquisto Immobili destinati alla Vendita						
MATERIALI E SCORTE						
Costi di acquisto di materiali edili						
COSTI PER SERVIZI						
SPESE GENERALI	737.000	674.600	62.400	676.200	714.889	-38.689
Indennità, compensi e rimborsi Amministratori o Revisori	125.000	136.000	-11.000	123.000	125.120	-1.120
Spese di rappresentanza	3.000	2.000	1.000	3.333	3.456	-1.456
Affitti o spese per servizi o manutenzione uffici	178.000	151.000	27.000	155.000	166.476	-11.476
Affitti o spese per servizi e manutenzione uffici Via Bottego	30.000	32.000	-2.000	28.000	29.990	-1.990
Postali e telefoniche	91.000	89.000	2.000	92.000	85.973	6.027
Cancelleria, stampati e pubblicazioni	55.000	41.000	14.000	52.000	54.561	-2.561
Gestioni automati	34.500	26.100	8.400	33.200	34.599	-1.399
Manutenzione macchine da scrivere e da calcolo	0	0	0	0	0	0
Gestione sistema informatico	97.000	99.500	-2.500	92.000	82.648	9.352
Partecipazione a concorsi, seminari o convegni	6.000	5.000	1.000	6.000	6.000	0
Consulenze e prestazioni professionali (compreso ODV e Fondo a Disposizione)	97.500	73.000	24.500	74.500	97.922	-23.422
Spese su depositi bancari e postali	5.000	10.000	-5.000	5.000	11.554	-6.554
Spese di pubblicità	8.000	8.000	0	7.000	12.373	-5.373
Spese bancarie	7.000	2.000	5.000	6.500	4.215	2.285
SPESE DI AMMINISTRAZIONE	1.014.000	1.012.000	2.000	943.237	1.073.655	-130.418
Assicurazione degli stabili	136.000	150.000	-14.000	135.393	107.353	28.047
Bollezzazione e riscossione canoni	105.000	107.000	-2.000	104.666	105.072	-406
Stipulazione contratti di affitto						
Procedimenti legali	190.000	220.000	-30.000	130.000	273.676	-143.676
Quote amministrazione per alloggi in condominio	450.000	430.000	20.000	439.779	463.629	-23.850
Rimborsi quote amministrazione stabili autogestiti	125.000	100.000	25.000	131.000	96.455	34.545
Istruttoria pratiche diverse	5.000	5.000	0	2.000	5.193	-3.193
Anagrafe utenza						
Indennità e rimborsi componenti Comm. Ass. Alloggi						
Spese traslochi e custodia mobili	3.000	0	3.000	400	22.276	-21.876
SPESE DI MANUTENZIONE	3.337.300	3.395.050	-57.750	2.865.994	3.359.811	-493.817
Materiali utilizzati per manutenzione stabili	5.000	5.000	0	3.000	4.644	-1.644
Manutenzione stabili Acer non erp						
Manutenzione stabili Acer e Demanio Erp	105.000	50.000	55.000	50.000	57.538	-7.538
Manutenzione stabili in concessione	2.740.300	2.855.550	-115.250	2.444.858	2.840.853	-395.995
Rimborso quote manutenzione stabili autogestiti	132.000	121.500	10.500	134.448	130.287	4.161
Manutenzione alloggi in condominio	340.000	363.000	-23.000	229.677	326.488	-96.811
Spese funzionamento magazzini e laboratori						
Spese di Manutenzione a Rimborso (ex Altri servizi) 51.03.06.000000	0	0	0	0	0	0
SPESE DI GESTIONE DEI SERVIZI	100.000	150.000	-50.000	100.000	53.347	46.653
SPESE SERVIZI ALLOGGI SFITTI						
Acqua	0	0	0	0	6.503	-6.503
Illuminazione	0	0	0	0	32.799	-32.799
Asporto immondizie	0	0	0	0	0	0
Pulizia parti comuni	0	0	0	0	0	0
Pulizia spazi verde	0	0	0	0	0	0
Custodia	0	0	0	0	0	0
Sorveglianza	0	0	0	0	0	0
Riscaldamento	0	0	0	0	2.243	-2.243
Acqua calda centralizzata	0	0	0	0	3.207	-3.207
Ascensori	0	0	0	0	0	0
Autoclave	0	0	0	0	0	0
Servizi a rimborso alloggi in condominio	0	0	0	0	0	0
Servizi voucher progetto lavoro	0	0	0	0	0	0
	100.000	150.000	-50.000	100.000	100.000	0
SPESE DELL'ATTIVITA' COSTRUTTIVA	150.000	38.000	112.000	16.750	39.270	-22.520
Progettazioni						
Direzione e assistenza lavori						
Commissioni e collaudi	0	0	0	0	0	0
Consulenze tecniche	140.000	30.000	110.000	78.570	31.206	-47.364
Procedimenti	0	0	0	0	0	0
Altre spese tecniche	10.000	8.000	2.000	5.196	8.064	-2.868
Fondo garanzia	0	0	0	0	0	0
GODIMENTO BENI DI TERZI	63.000	65.000	-2.000	60.500	71.261	-10.761
Noleggio macchine elettriche ed elettroniche	13.000	13.000	0	12.500	12.818	-318
Fitti passivi di immobili	50.000	52.000	-2.000	48.000	58.443	-10.443

(1)

(5)

(2)

(3)

529.056

(4)

#DIV/0!

(5)

(6)

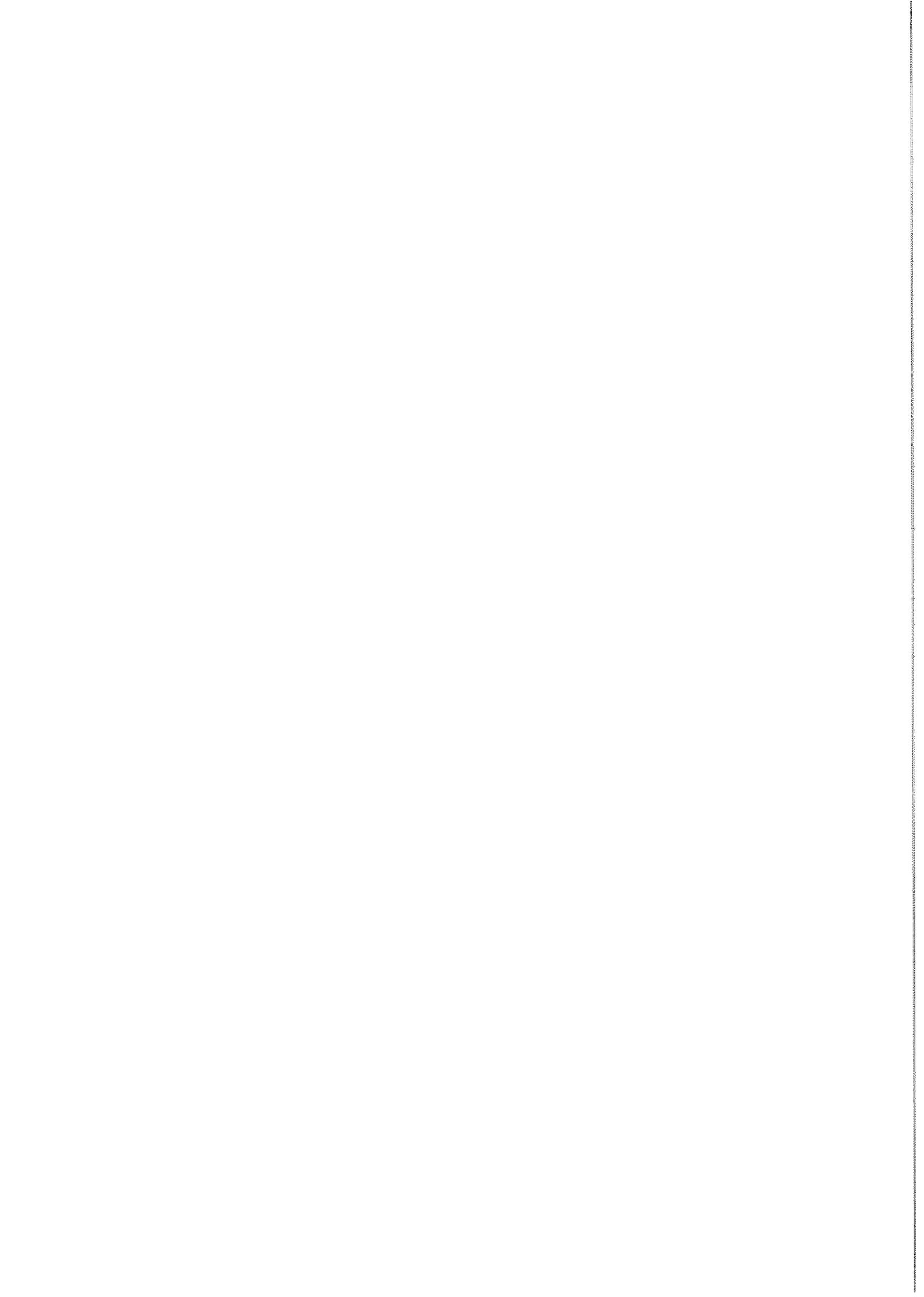
2,618034216

CONTO ECONOMICO Acer Parma	PREVENTIVO 2021	PREVENTIVO 2020	DIFFERENZE 2020/ 2021	PRE- CONSUNTIVO 2020	CONSUNTIVO 2019	DIFFERENZE 2020/ 2019
COSTI PER IL PERSONALE	2.716.000	2.576.000	140.000	2.614.102	2.727.008	-112.906
SALARI E STIPENDI						
Ributazioni ed indennità al personale	1.871.000	1.800.000	71.000	1.846.580	1.850.451	-3.870
ONERI SOCIALI						
Contributi assicurativi e previdenziali	460.000	434.000	26.000	451.162	487.645	-36.483
TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO						
Al Fondo T.F.R.	154.000	145.000	9.000	130.000	156.139	-26.139
TRATTAMENTO DI QUIESCENZA E SIMILI						
Pensioni a carico dell'Ente	0	0		0	0	
ALTRI COSTI						
Altri costi del personale	127.000	135.000	-8.000	102.360	138.178	-35.818
Lavoro straordinario	30.000	30.000	0	12.016	40.017	-28.001
Diarie e trasferte	20.000	25.000	-5.000	13.444	34.673	-21.229
Altri oneri (mensa, vestiario)	55.000	58.000	-3.000	54.900	56.818	-1.918
Fondo incentivazione	17.000	17.000	0	17.000	1	16.999
Fondo formazione personale	5.000	5.000	0	5.000	6.669	-1.669
Costi per Riorganizzazione del Personale	0	0		0	0	
Accantonamenti	104.000	62.000	42.000	84.000	94.596	-10.596
Al Fondo Ferie residue	13.000	0	13.000	13.000	14.736	-1.736
Al Fondo di incentivazione	60.000	56.000	4.000	60.000	68.395	-8.395
Al Fondo Incentivi L. 109	26.000	6.000	20.000	6.000	3.418	2.582
Al Fondo retribuzione risultato fondo art.li contratto						
Altri Accantonamenti	5.000	0		5.000	8.047	
AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI						
AMMORTAMENTO DELLE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	60.000	50.000	10.000	60.000	57.866	2.134
Costi pluriennali Sw e Hw	60.000	50.000	10.000	60.000	57.866	2.134
AMMORTAMENTO DELLE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	85.000	92.000	-7.000	75.000	67.101	7.899
Quote di ammortamento di alloggi locali e servizi residenziali	37.000	36.000	1.000	37.000	36.509	491
Ammortamento locali	37.000	36.000		37.000	36.509	
Ammortamento locali in uso diretto						
Ammortamento servizi residenziali						
Quote di ammortamento finanziario di alloggi locali e servizi residenziali						
Ammortamento locali						
Ammortamento locali in uso diretto						
Ammortamento servizi residenziali						
Quote di ammortamento macchine, mobili attrezzature e automezzi	48.000	56.000	-8.000	38.000	30.592	7.408
Macchine						
Mobili	9.000	8.000		9.500	9.228	
Macchine ordinarie per ufficio	5.000	13.000		3.000	2.459	
Macchine elettriche ed elettroniche	9.000	9.000		8.500	7.549	
Attrezzature varie	5.000	6.000		4.000	3.658	
Autovetture	20.000	20.000		13.000	7.688	
Autofurgoni e motofurgoni						
VARIAZIONI DELLE RIMANENZE DI MATERIE PRIME SUSS./CONSUMOMERCI	0	0		0	0	
SVALUTAZIONE DEI CREDITI COMPRESI NELL'ATTIVO CIRCOLANTE	130.000	30.000	100.000	20.000	80.000	-60.000
Accantonamento al fondo rischi su crediti verso assegnatari e altri	130.000	30.000	100.000	20.000	80.000	-60.000
ACCANTONAMENTO PER RISCHI	65.000	45.000	20.000	40.000	20.000	20.000
AL FONDO PLUSVALENZE						
ALTRI ACCANTONAMENTI	65.000	45.000		40.000	20.000	
AL FONDO POLITICHE ABITATIVE ART:36 Disponibile	1.744.836	1.946.318	-201.482	2.175.318	2.329.038	-153.720
AL FONDO POLITICHE ABITATIVE ART:36 Non disponibile	917.800	954.300	-36.500	954.300	479.727	474.573
AL FONDO IMPOSTE SUL REDDITO						
ONERI DIVERSI DI GESTIONE	38.100	28.200		50.519	86.291	-35.772
SOMME RICAVATE DALL'ALIENAZIONE DI ALLOGGI						
Spese, perdite diverse e sopravvenienze passive	0	0	0	15.000	58.181	-43.181
Spese, perdite diverse e sopravvenienze passive	0	0		19	47	
SEPE SOCIALI PER L'UTENZA	10.000	0	10.000	7.500	0	7.500
CONTRIBUTI ASSOCIATIVI DIVERSI	28.100	28.200	-100	28.000	28.063	-63
SEPE E PERDITE DIVERSE						
IMPOSTE INDIRETTE, TASSE E CONTRIBUTI	651.000	630.800	20.200	663.897	701.512	-37.615
Imposte di bollo	120.000	120.000	0	115.000	127.105	-12.105
Imposta di registro	320.000	320.000	0	321.000	383.256	-62.256
Invim su cessione alloggi e locali						
Invim su cessione immobili diversi						
Ilor						
Altre imposte o tasse	20.000	20.000	0	20.176	22.794	-2.618
Iva indettabile pro-rata	20.000	0		36.721	0	36.721
Imposta Municipale unica/Tasi	171.000	170.800	200	171.000	168.358	2.642
IMPOSTE E TASSE ESERCIZI PRECEDENTI						
Altre imposte e tasse					1.364	
TOTALE B)						
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A - B)	339.864	263.631	76.233	175.358	232.270	-56.912
PROVENTI E ONERI FINANZIARI						
PROVENTI DA PARTECIPAZIONI						
PROVENTI DELLE PARTECIPAZIONI						
Partecipazioni in Società					4.026	
ALTRI PROVENTI E ONERI FINANZIARI						
DA TITOLI ISCRITTI NELL'ATTIVO CIRCOLANTE CHE NON COSTITUISCONO PARTECIPAZIONI						
Interessi su titoli a reddito fisso						
Titoli emessi o garantiti dallo Stato						
Obbligazioni e cartelle fondarie						
Altri titoli a reddito fisso						
PROVENTI DIVERSI DAI PRECEDENTI						
Interessi su depositi						
Presso Banche		0			27	
Presso Amministrazione Postale						
Presso Tesoreria Provinciale						
Interessi da assegnatari	0	2.400		79	3.999	
Per indennità di mora su canoni scaduti						
Per rivalutazione monetaria						
Interessi da cessionari						
Di alloggi concessi in p.v.						
Di alloggi costruiti con contributo dello Stato e ceduti		0		0		
Interessi attivi diversi	0	0		0	0	
Su mutui da erogare						
Su crediti diversi						
ONERI FINANZIARI						
Interessi e altri oneri verso Imprese controllate						
Interessi e altri oneri verso Imprese collegate						
Interessi e altri oneri verso altri						
Interessi su depositi cauzionali	0	0		11	1.364	
Interessi ed oneri diversi						
TOTALE C)	0	2.400		91	2.662	
RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE						
RIVALUTAZIONI						
SVALUTAZIONI						
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A - B +/- C +/- D +/- E)	339.864	266.031	73.833	175.267	234.932	-59.665

CONTO ECONOMICO Acer Parma	PREVENTIVO 2021		PREVENTIVO 2020		DIFFERENZE 2020/2021		PRE-CONSUNTIVO 2020		CONSUNTIVO 2019		DIFFERENZE 2020/2019	
IMPOSTE SUL REDDITO DI ESERCIZIO												
IRRES	88.000		66.465				46.465		58.331			
IRAP	32.000		25.000				22.000		21.352			
IMPOSTE SUL REDDITO ESERCIZI PRECEDENTI												
UTILE O PERDITA DI ESERCIZIO A-B+C+D+E-IMPOSTE REDDITO												
UTILE D'ESERCIZIO	219.864	1,84%	174.566	1,46%	45.298	20,60%	106.802	0,91%	155.249	1,28%	-48.447	-45,36%

Leggenda

- (1) L'aumento del monte Canoni è dovuto all'adeguamento dei redditi (in seguito all'applicazione delle nuove regole ISEE) e all'aumento del numero di alloggi ripristinati.
(4) Le spese di Manutenzione aumentano in misura proporzionale all'aumento del monte Canoni
(5) Le spese di Gestione Servizi, che Acer paga in conto anticipo per i Comuni, e i relativi Rimborsi sono stati spostati dal Conto Economico allo Stato Patrimoniale
(6) Sul Conto Economico sono rimasti soltanto i costi relativi agli alloggi Sfiliti
(7) Il Costo del Personale si è ridotto a seguito dei pensionamenti e dei comandi



ESAME DELLA PROPOSTA DI BILANCIO PREVISIONALE 2021 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 10 novembre 2020, e i relativi seguenti allegati obbligatori:

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

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

- visto lo statuto dell'Azienda in essere approvato dalla Conferenza degli Enti con delibera numero 62 nella seduta del 7 agosto 2014 e in particolare l'art. 19 relativo alla formazione ad approvazione dei bilanci;

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

- visto il regolamento di contabilità in vigore e in particolare l'art. 3 comma IV;

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

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

ESAME DI BILANCIO

Il bilancio preventivo 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 2021:

- è stato redatto secondo lo schema previsto dall'art. 2425 del c.c. come dettato dall'art. 19 punto 2 dello statuto sociale;

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

- è stato correttamente predisposto in tempi tali da permettere alla Conferenza degli Enti il rispetto dei termini dettati dall'art. 19 punto 3 dello statuto;

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

- si compone delle seguenti previsioni di bilancio per l'esercizio 2021:

A) Valore della Produzione

€ 12.148.700,00

B) Costo della Produzione	€ 11.808.836,00
Differenza tra valore e costo della Produzione	€ 339.864,00
C) Proventi ed oneri finanziari	€ 0,00
Risultato prima delle imposte	€ 339.864,00
Imposte sul reddito	€ 120.000,00
Risultato dell'esercizio	€ 219.864,00

COMMENTI

Alla luce delle verifiche effettuate, il Collegio dei revisori a seguito dell'esame del bilancio di Previsione 2021, ritiene di evidenziare alla Conferenza degli Enti:

- che il bilancio di previsione 2021 è stato redatto nel rispetto delle normative vigenti in materia e in ottemperanza a tutti gli articoli dello Statuto e del Regolamento di contabilità dell'Azienda;
- che il bilancio è correlato dalla relazione del Presidente, dalla Relazione Tecnica ove vengono rappresentati con completezza i contenuti più significativi della gestione operativa esponendo in modo chiaro le attività pianificate per il 2021 nonché dal piano triennale degli investimenti per gli anni 2021-2023 e pertanto risultano correttamente presentati tutti gli allegati obbligatori;
- che nel bilancio sono stati inseriti tutte le obbligazioni già assunte e che si intenderanno presumibilmente assumere nel corso del 2021.

A conclusione dell'esame del Bilancio di Previsione 2021 il Collegio non ha rilievi particolari da comunicare alla Conferenza degli Enti. Il Collegio Sindacale, tuttavia, in continuità rispetto a quanto evidenziato nelle precedenti relazioni ricorda al Consiglio di Amministrazione di valutare la possibilità di procedere all'accantonamento del risultato positivo emergente in apposito fondo a copertura del rischio morosità. Si ribadisce l'importanza delle iniziative connesse all'applicazione del cosiddetto superbonus 110% la cui scadenza è attualmente a giugno 2022 al fine di efficientare per quanto possibile gli immobili gestiti da Acer.

Parma, 19 novembre 2020

Il Collegio dei Revisori.

Roberto Arduini (presidente)

Mauro Agnetti (componente)

Maria Cristina Ramenzoni (componente)