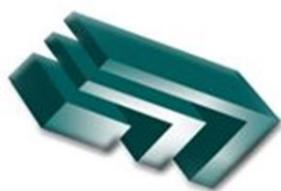


BILANCIO PREVENTIVO 2022

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 2022

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 2022, 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 2022 deliberato, in via preliminare, con proprio atto assunto in data 25/10/2021.

Gli obiettivi proposti nel corso del biennio 2020-2021 sono stati rivisti soprattutto in relazione alla sfida dettata dalla possibilità di dare corpo ad un sostanzioso programma di efficientamento energetico dei nostri fabbricati con l'obiettivo di sfruttare al meglio gli incentivi previsti dall'art. 119 D.L. 18/05/2020 n. 34 (Decreto Rilancio) meglio conosciuti come "Superbonus 110%" Di tali investimenti e delle mutate condizioni del mercato degli interventi edilizia daremo più compiutamente conto in altra parte della presente relazione.

Come di consueto, 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 2022 mantenere il sistema di welfare adottato, che ha avuto un buon grado di soddisfazione da parte del personale dipendente e contestualmente continuare ad operare sul trattamento accessorio legato al raggiungimento degli obiettivi fissati dall'azienda.

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

Il 2022 vedrà l'uscita di due figure, una di esse con funzione di responsabilità per l'Ufficio gestione assegnazioni; è ragionevole pensare che l'Azienda si orienterà verso la selezione di nuovo personale, con livello esecutivo e avvierà un processo di sostituzione con personale interno per ricoprire il ruolo di responsabilità di cui sopra e di questo abbiamo tenuto conto nella predisposizione del bilancio di previsione.

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 2022 vorrà essere l'anno per un ulteriore passo avanti dal punto di vista contabile, attraverso la semestralizzazione del forecast e la conseguente possibilità di verificare periodicamente i risultati economici dell'azienda si mantengono in linea con quanto a suo tempo preventivato. Già nella predisposizione della previsione per l'esercizio 2022 abbiamo cercato di affinare il più possibile le basi previsionali delle due principali voci di ricavo (canoni locativi ERS e ERP e competenze tecniche/amministrative) e della più rilevante voce di costo attinente essenzialmente al costo del personale dipendente. Questo ci consentirà di verificare gli andamenti periodici in termini di scostamento rispetto a quanto preventivato. Riteniamo infatti che soprattutto gli scostamenti di tali "indicatori sentinella" possano incidere in maniera sostanziale sul risultato d'esercizio.

Il Patrimonio

Riconfermiamo che, 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 2022, intrapresa già nel corso di questo 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.

L'anno che sta per finire ha visto l'avvio di 5 procedure di gara per l'affidamento di altrettanti cantieri su circa 20 che si vorrebbero realizzare a seguito di accordi intrapresi con le amministrazioni comunali del territorio.

Purtroppo il mercato ha raggiunto un punto di saturazione nel breve periodo determinando esito di gara deserta per ben quattro delle sei procedure avviate, e ha creato la necessità di riflessioni prima dell'avvio delle successive.

La ristrettezza dei tempi per poter beneficiare del Superbonus 110%, ha provocato effetti distorsivi nel mercato che rischiano di rendere inefficace una norma che poteva rappresentare una occasione unica e irripetibile per efficientare il nostro patrimonio immobiliare.

Eccesso di domanda rispetto all'offerta, scarsità di materia prima e delle attrezzature necessarie (ponteggi), aumento incontrollato dei prezzi, scarso interesse da parte delle imprese edili a lavorare "con procedure pubbliche" visto che il mondo privato ha già saturato l'offerta disponibile per quasi tutto il 2022. Tutto questo, credo, meriti un'attenta riflessione da parte del legislatore al fine di adeguare la norma alle mutate condizioni del mercato edilizio.

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.

Cantieri in corso di esecuzione:

Comune	Indirizzo	Quadro economico complessivo	di cui Bonus 110%
PARMA	Viale DEI MILLE 60-78	2.500.000,00	400.000,00
TRAVERSETOLO	Via COCCONI 12-14	1.134.522,06	949.184,05

Cantieri già progettati ed esperite senza esito le procedure di affidamento, per cui risultano in corso ulteriori tentativi di affidamento secondo le norme sugli appalti pubblici:

Comune	Indirizzo	Quadro economico complessivo	di cui Bonus 110%
COLORNO	Via FRATELLI CERVI	313.921,25	288.119,56
NEVIANO DEGLI ARDUINI	Via COSTA	487.797,37	424.233,95
PARMA	Piazzale MARSALA 3	862.957,06	811.916,21

Cantieri con progettazione esecutiva in corso o prevista nell'anno 2022:

Comune	Indirizzo	Quadro economico complessivo (fattibilità preliminare)	di cui Bonus 110% (fattibilità preliminare)
FIDENZA	Via PALESTRO 13-15	706.074,34	583.600,40
FIDENZA	Via MAZZINI 28-28/A	668.624,96	589.764,29
PARMA	Piazzale MARSALA 5	1.334.478,92	1.270.400,62
POLESINE ZIBELLO	Via CHIARENZANA 8/A	506.126,18	455.513,56
SORBOLO MEZZANI	Via GRAMSCI 1 MEZZANO INF.	495.300,00	445.770,00
BUSSETO	Via GIORDANO 1-3	2.761.412,00	2.060.880,00
MEDESANO	Via ROMA 58/A	218.411,26	196.570,13
PARMA	Strada GARIBALDI GIUSEPPE 46	3.541.612,92	3.386.366,09
PARMA	Via TARO 15-17-19	1.156.381,32	1.076.993,68
PARMA	Via TARO 21-23-25	1.156.381,32	1.076.993,68
PARMA	Via NENNI 33-35-37/VIA BUDELLUNGO 14-16	5.609.723,83	5.044.410,06
PARMA	Piazza LA PIRA GIORGIO 17-19-21	3.089.215,92	2.706.622,11
PARMA	Via SOLARI STANISLAO 17-19	1.779.863,52	1.490.760,74
SALSOMAGGIORE TERME	Via ALESSANDRINI 10-10/A	551.590,00	496.431,00
TORRILE	Strada PRIMO MAGGIO 13	546.486,58	491.837,92
TORRILE	Strada PROVINCIALE GOLESE 180	468.283,61	421.455,25
FELINO	Via ALIGHIERI 6	600.000,00	560.000,00
MONTECHIARUGOLO	Via VERDI 13 MONTICELLI TERME	350.000,00	315.000,00
PARMA	Via EMILIO LEPIDO 37-39	1.316.709,00	1.185.038,00
SALA BAGANZA	Via FAVA CARLO 2	200.000,00	180.000,00

Ulteriori lavori con studio di fattibilità nel corso del 2022:

Comune	Indirizzo
BORGO VAL DI TARO	Via BENEFATTORI 9
CALESTANO	Via FRAGNO 1
COLLECCHIO	Via TOGLIATTI 13/15
LANGHIRANO	Via CORUZZI 1
ROCCABIANCA	Strada CASE NUOVE 1
SORAGNA	Via MAZZINI 24-26
VARANO DE' MELEGARI	Via ALPINI D'ITALIA 9

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 nel 2021 si è registrato un arresto delle attività comunitarie, ma l'Azienda si è mostrata efficiente a mantenere vivo lo spirito di aggregazione con attività consone al periodo, e ne prossimo anno 2022 si conta di riprendere le attività a pieno.

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.

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.

Street Art: E' stato ripreso il progetto intrapreso nel 2019 ed inserito nella rassegna di Parma Capitale della Cultura 2020-2021 che prevede la realizzazione di tre interventi di opere d'arte muraria in altrettanti edifici cittadini.

A settembre 2021, l'artista Luogo Comune ha realizzato un murales di oltre 8 metri sul muro dell'edificio in Parma Via Dei Bersaglieri 11-13 e la sua inaugurazione ha dato modo di ritornare all'incontro diretto con i presidenti di autogestione. Va da sé che se il 2022 permetterà lo svolgersi di ulteriori attività di aggregazione, l'Azienda si impegnerà ad ampliare come gli anni 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"; l'acquisizione del nuovo software contabile/amministrativo gestionale, va esattamente in questa direzione.

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.

L'Azienda ha avviato tale progetto con l'acquisto di tre auto elettriche e partecipando al bando di mobilità sostenibile del Comune di Parma che ha permesso l'acquisto di una bicicletta elettrica e si conta di riconvertire in tal senso tutto il nostro parco macchine

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 2021 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 2022, nonostante un atteggiamento prudente sulle competenze tecniche per il programma Superbonus

110%, viene presentato con un risultato di esercizio positivo, 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

		PreConsuntivo 2021	Preventivo 2022	Δ
Margine della gestione in nome e per conto degli Enti concedenti	Canoni Alloggi	9.263.888	9.382.000	118.112
	Competenze Amministrative			
	Corrispettivi e rimborsi di Manutenzione			
	Proventi e ricavi diversi			
	Totale proventi	9.263.888	9.382.000	118.112
	Spese di amministrazione			
	Spese di Manutenzione	-3.208.922	-3.277.584	-68.662
	Accantonamento Art 36	-2.891.436	-2.793.976	97.460
	Totale costi e spese	-6.100.358	-6.071.560	28.798
	Margine di Concessione	3.163.530	3.310.440	146.910
Margine della gestione caratteristica	Margine di Concessione	3.163.530	3.310.440	146.910
	Canoni Alloggi	869.729	881.500	11.771
	Competenze Tecniche	380.363	358.000	-22.363
	Competenze Amministrative	234.699	880.230	645.531
	Competenze Gestione Condomini	182.114	182.000	-114
	Corrispettivi di Manutenzione	89.647	67.000	-22.647
	Proventi e ricavi diversi	197.407	181.000	-16.407
	Diritti di Prelazione- Plusvalenze	141.279	5.000	-136.279
	Totale proventi	5.258.768	5.865.170	606.402
	Costi Personale Dipendente	-2.687.704	-2.710.000	-22.296
	Spese di amministrazione	-269.482	-245.000	24.482
	Spese generali	-681.600	-728.500	-46.900
	Spese di manutenzione fabbricati di proprietà	-114.234	-117.000	-2.766
	Spese di gestione dei servizi	-93.000	-50.000	43.000
	Spese dell'attività costruttiva	-53.031	-150.000	-96.969
	Godimento beni di terzi	-64.000	-65.000	-1.000
	Ammortamenti e svalutazioni	-209.100	-207.000	2.100
	Accantonamento per rischi	-95.000	-582.806	-487.806
	Oneri diversi di gestione	-60.335	-38.100	22.235
	Imposte indirette, tasse e contributi	-618.132	-661.000	-42.868
Totale costi e spese	-4.945.618	-5.554.406	-608.789	
Margine della Gestione Core	313.150	310.764	-2.386	
Costo stimato alloggi vuoti a carico azienda		-84.693	-180.000	-95.307
Risultato d'esercizio ante imposte		228.457	130.764	-97.693

INTERVENTI SUL FRONTE DEI RICAVI

Per il 2022 si prevede un discreto incremento dei ricavi rispetto al pre-consuntivo 2021 (€ 118.118) e una lieve diminuzione rispetto al consuntivo 2020 (-€ 8.445).

Di seguito un riepilogo relativo alle sole voci canoni:

Ricavo	PREVENTIVO 2022	PRE - CONSUNTIVO 2021	Differenza 2022 vs 2021		CONSUNTIVO 2020	Differenza 2022 vs 2020	
Cannoni alloggi in Concessione ed ERP	9.382.000	9.263.888	118.112	1,3%	9.390.445	-8.445	-0,1%
Canoni Fabbricati non ERP	881.500	869.729	11.771	1,4%	896.837	-15.337	-1,7%
	10.263.500	10.133.617	129.883	1,3%	10.287.281	-23.781	-0,2%

I ricavi delle Prestazioni Tecniche sono previste in diminuzione rispetto al preconsuntivo 2021, per effetto delle attività già in corso e per quelle nuove che si prevede di avviare per il 2022 in particolare per le attività legate alle prestazioni Superbonus 110%, che sono contabilizzate nelle prestazioni amministrative :

Ricavo	PREVENTIVO 2022	PRE - CONSUNTIVO 2021	Differenza 2022 vs 2021		CONSUNTIVO 2020	Differenza 2022 vs 2020	
Prestazioni Tecniche	358.000	380.363	-22.363	-5,9%	259.701	98.299	37,9%
Prestazioni Amministrazione Bonus Fiscali	669.330	0		100,0%	0		100,0%
	1.027.330	380.363	-22.363	-5,9%	259.701	98.299	37,9%

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 2021 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 incolpevole che necessita di interventi di tipo sociale.
- Conformemente all'evoluzione delle nuove modalità di gestione, anche nel prossimo esercizio, ci impegneremo per sviluppare nuove forme di offerta a sostegno delle politiche abitative e soprattutto per contrastare le vecchie e nuove emergenze del "settore casa".
- Mantenere, così come avverrà, nonostante tutto, anche per l'anno 2022, 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, Fondo Affitto – Gestione del progetto Rinegoziazione Canone;
- 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 2022 prevediamo un aumento del 9,5% rispetto al preconsuntivo 2021 e un aumento del 10,9% rispetto al consuntivo 2020.

Come si può osservare dalla tabella sotto riportata in realtà i costi di gestione aumentano soltanto dell'1,1% rispetto al 2021 e del 2,4% rispetto al 2020, l'impatto maggiore è dato dagli accantonamenti.

L'ente ha creato un accantonamento in via cautelativa per quegli importi relativi ai ricavi da gestione amministrativa dei Bonus Fiscali che non hanno realizzazione certa, in quanto non dipendenti dalle nostre azioni.

Inoltre si ritiene opportuno effettuare un accantonamento del valore delle dismissioni di patrimonio proprio previste per l'anno 2022, accantonamento che verrà destinato al miglioramento del patrimonio.

Di seguito il dettaglio degli accantonamenti:

ACCANTONAMENTI		2022	2021	2020
ACCANTONAMENTO AL FONDO SPESE SOCIALI PER L'UTENZA		15.000	15.000	20.000
ACCANTONAMENTO AL FONDO SVILUPPO PROGETTO DIGITALIZZAZIONE			50.000	75.000
ACCANTONAMENTO FONDO ONERI FUTURI PER MIGLIORAMENTO PATRIMONIO ABITATIVO DI PROPRIETA'		500.000		
ACCANTONAMENTO AL FONDO RISCHI COSTRUTTIVI		567.806		
ACCANTONAMENTO AL FONDO SVALUTAZIONE PARTECIPAZIONI			30.000	
		1.082.806	65.000	95.000

Di seguito il dettaglio dell'andamento dei costi:

Costi	PREVENTIVO 2022	PRE - CONSUNTIVO 2021	Differenza 2022 vs 2021		CONSUNTIVO 2020	Differenza 2022 vs 2020	
SPESE GENERALI	728.500	681.600	46.900	6,9%	657.549	70.951	10,8%
SPESE DI AMMINISTRAZIONE	995.000	977.995	17.005	1,7%	966.234	28.766	3,0%
SPESE DI MANUTENZIONE	3.394.584	3.323.157	71.427	2,1%	3.402.809	-8.225	-0,2%
SPESE DI GESTIONE DEI SERVIZI	50.000	93.000	-43.000	-46,2%	0	50.000	100,0%
SPESE DELL'ATTIVITA' COSTRUTTIVA	150.000	53.031	96.969	182,9%	14.347	135.653	945,5%
GODIMENTO BENI DI TERZI	65.000	64.000	1.000	1,6%	64.235	765	1,2%
COSTI PER IL PERSONALE	2.710.000	2.687.704	22.296	0,8%	2.689.269	20.731	0,8%
AMMORTAMENTI	207.000	209.100	-2.100	-1,0%	176.998	30.002	17,0%
ACCANTONAMENTI	1.082.806	95.000	987.806	1039,8%	95.000	987.806	1039,8%
ACCANTONAMENTO AL FONDO POLITICHE ABITATIVE ART:36	2.793.976	2.891.436	-97.460	-3,4%	2.777.178	16.798	0,6%
ONERI VARI	38.100	60.335	-22.235	-36,9%	92.497	-54.397	-58,8%
IMPOSTE INDIRETTE	661.000	618.132	42.868	6,9%	678.222	-17.222	-2,5%
	12.875.966	11.754.489	1.121.477	9,5%	11.614.338	1.261.628	10,9%

- ✓ 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/NUOVA COSTRUZIONE - CONTRATTUALIZZATI

Nel corso del 2022 proseguono gli interventi di manutenzione straordinaria sul patrimonio Erp generati dall'utilizzo dei fondi messi a disposizione dalla Regione Emilia Romagna, nell'ambito del programma di riqualificazione energetica.

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

COMUNE	LOCALIZZAZIONE	DESCRIZIONE	FASE	Fondi Regionali/Statali	Fondi privati/Fondi Acer Parma	Fondi Comunali Art.36 LR 24/2001	Totale
FIDENZA	Via Musini 1-3-5, Via Vittoria 8, Via De Amicis 2a	Rifacimento facciate e serramenti	APPALTO DIREZIONE LAVORI		501.368,70	1.350.066,68	1.851.435,38
FIDENZA	Via Aimi 5	Riqualificazione energetica con	APPALTO DIREZIONE LAVORI	107.500,00	31.000,00	41.500,00	180.000,00

		rifacimento copertura, facciate e serramenti					
FIDENZA	Via Baracca 7	Riqualificazione energetica con rifacimento copertura, facciate e serramenti	APPALTO DIREZIONE LAVORI	172.000,00		60.000,00	232.000,00
FIDENZA	Via Mentana 39	Riqualificazione energetica con rifacimento copertura, facciate e serramenti	APPALTO DIREZIONE LAVORI	129.000,00		111.000,00	240.000,00
FIDENZA	Via Meucci 5	Riqualificazione energetica con rifacimento copertura, facciate e serramenti	APPALTO DIREZIONE LAVORI	72.653,73	62.000,00	269.346,27	404.000,00
PARMA	Via Aleotti 13-15	Ripristino balconi e MS elementi di facciata	APPALTO DIREZIONE LAVORI		80.000,00	100.000,00	180.000,00
PARMA	Via Buffolara 33	Impianto ascensore	APPALTO DIREZIONE LAVORI		39.000,00	61.000,00	100.000,00
SAN SECONDO P.SE	Spogliatoi della scuola primaria e palestra	Nuova costruzione spogliatoi (Atto Integrativo Acer-Comune)	APPALTO DIREZIONE LAVORI		583.551,28 (Fondi di Bilancio comunale)		583.551,28
PARMA	Tito Broz 10	Rifacimento copertura	DIREZIONE LAVORI			30.568,33	30.568,33
PARMA	Marchesi 16,18	Serramenti	DIREZIONE LAVORI COLLAUDO			100.000,00	100.000,00
PARMA	Garibaldi 46-Viale Bottego 2	Adeguamenti per prevenzione incendi	DIREZIONE LAVORI COLLAUDO			90.000,00	90.000,00
FIDENZA	Piave 19	Termovalvole	DIREZIONE LAVORI COLLAUDO			20.000,00	20.000,00
PARMA	Dei Mille 60-62-64-66-68-70-72-74-76-78	Restauro e risanamento conservativo	DIREZIONE LAVORI	2.100.000,00		400.000,00	2.500.000,00
PARMA	BROZZI RENATO 4	Rifacimento copertura, facciate con cappotto termico, serramenti	DIREZIONE LAVORI	280.017,87			280.017,87
PARMA	BROZZI RENATO 4	Ripristino alloggi vuoti	DIREZIONE LAVORI	196.352,46			196.352,46
PARMA	Ex Scuola Castelnovo	Recupero per realizzazione alloggi	PROGETTAZIONE			356.105,43	356.105,43
SOMMANO				3.057.524,06	1.296.919,98	2.989.586,71	7.344.030,75

Interventi avviati nell'ambito dell'efficiamento energetico e miglioramento sismico con Bonus 110%:

COMUNE	LOCALIZZAZIONE	DESCRIZIONE	FASE	Fondi Regionali/Statali	Fondi privati/Fondi Acer Parma	Fondi Comunali Art.36 LR 24/2001	Totale
COLORNO	Fratelli Cervi 4	Rifacimento facciate con cappotto, serramenti e impianti termici	APPALTO DIREZIONE LAVORI	288.119,56		25.801,69	313.921,25
FIDENZA	Palestro 13-15	Rifacimento facciate con cappotto, serramenti e impianti termici	APPALTO DIREZIONE LAVORI	629.597,88		76.476,45	706.074,34
PARMA	Marsala 3	Sostituzione caldaia centralizzata, contabilizzatori e impianto centralizzato	APPALTO DIREZIONE LAVORI	817.876,60		45.080,45	862.957,06
NEVIANO DEGLI ARDUINI	Costa 42	Rifacimento facciate con cappotto sismico, serramenti e impianti termici	APPALTO DIREZIONE LAVORI	424.233,95	20.305,03 (Fondi di Bilancio comunale)	43.258,40	487.797,37
TRAVERSETOLO	Via Cocconi 12-14	Riqualificazione energetica con rifacimento copertura, facciate e serramenti	DIREZIONE LAVORI	1.012.813,30		120.708,75	1.134.522,05
SOMMANO				3.172.641,29	20.305,03	311.325,74	3.505.272,07

INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA – IN PROGRAMMAZIONE

COMUNE	LOCALIZZAZIONE	DESCRIZIONE	FASE	Fondi Regionali/Statali	Fondi privati/Fondi Acer Parma	Fondi Comunali Art.36 LR 24/2001	Totale
PARMA	Via Emilio Lepido 37-39	Riqualificazione energetica con rifacimento	PROGETTAZIONE		700.000,00		700.000,00

		copertura, facciate, serramenti e termoregolazione impianti					
PARMA	Via Orazio 15-17-19	Ripristino balconi	PROGETTAZIONE		130.000,00	115.000,00	245.000,00
PARMA	Via Rismondo 17	Rifacimento copertura	PROGETTAZIONE			165.000,00	165.000,00
FIDENZA	Pascoli 19-21	Ripristino balconi	PROGETTAZIONE			100.000,00	100.000,00
SALSOMAGGIORE TERME	Via Livatino 2	Realizzazione alloggi da piano terra spazi sociali	PROGETTAZIONE			215.334,00	215.334,00
PARMA	Piazza Basso Lelio, Via Silone 2-4	Rifacimento copertura	PROGETTAZIONE			210.000,00	210.000,00
PARMA	Via Sidoli 31-33-35	Rifacimento copertura con smaltimento amianto	PROGETTAZIONE		84.000,00	177.458,00	261.458,00
PARMA	Stradello delle Violette 1-3	Rifacimento copertura con smaltimento amianto	PROGETTAZIONE			80.000,00	80.000,00
PARMA	Marchesi 12-14	Serramenti	PROGETTAZIONE			100.000,00	100.000,00
PARMA	Via Orazio 14-16-18	Ripristino balconi	PROGETTAZIONE		63.000,00	207.000,00	270.000,00
PARMA	Marchesi 28-30	Serramenti	PROGETTAZIONE			100.000,00	100.000,00
SOMMANO					977.000,00	1.469.792,00	2.446.792,00

Interventi, per i quali è stata progettata la fattibilità preliminare e successivamente è stata avviata la programmazione per la fase esecutiva nell'ambito dell'efficientamento energetico e miglioramento sismico con Bonus 110%:

- Fidenza - Via Mazzini 28-28/a
- Parma - Piazzale Marsala 5
- Polesine Zibello - Via Chiarenzana 8/a Zibello
- Sorbolo Mezzani - Via Gramsci 1 Mezzano Inferiore
- Felino - Via Dante Alighieri 6
- Montechiarugolo - Via Verdi 13 Monticelli Terme
- Sala Baganza - Via Fava Carlo 2

Per ulteriori interventi ritenuti prioritari, verrà avviata la programmazione finanziaria in accordo coi i Comuni proprietari. Tra questi si segnalano interventi per il rifacimento di coperture con smaltimento amianto, opere di adeguamento per il rinnovo dei certificati di prevenzione incendi, opere di adeguamento strutturale su porzioni di fabbricato.

Ringraziando fin da ora per la fiducia accordataci ed auspicando la condivisione delle sopra estese linee programmatiche per l'anno 2022 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 2022 e della presente relazione di accompagnamento.

Con ossequio

Il Presidente di ACER

Parma

Dott. Bruno Mambriani

RELAZIONE TECNICO AMMINISTRATIVA AL BILANCIO DI PREVISIONE 2022

PREMESSA

Il Bilancio Preventivo 2022 è stato predisposto in conformità alle vigenti disposizioni, contenute nel Titolo V della Legge Regionale 8 Agosto 2001 n. 24 e sue successive modificazioni e/o integrazioni, nelle norme statutarie e regolamentari dell'Azienda.

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

IL CONTO ECONOMICO

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

Esso si compone delle seguenti voci:

1. Valore della produzione		13.006.730
2. Costi della produzione (-)	-	12.875.966
3. Proventi e oneri finanziari (+)		
4. Rettifiche di valori di attività finanziarie (-)		
5. Imposte sul reddito d'esercizio (-)	-	50.000
6. Utile d'esercizio		80.764

Analisi delle singole voci:

1. Valore della produzione

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

- ✓ dalle Prestazioni della Gestione Immobiliare, il cui importo è stimato in Euro 11.839.730, ed è dato dai:
 - Canoni di Locazione previsti per un ammontare di Euro 10.263.500;
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	10.263.500
<i>Canoni Propri</i>	<i>881.500</i>
Alloggi di proprietà Acer non erp	170.000
Alloggi di proprietà Acer erp	92.000
Alloggi di proprietà Stato	1.500
Locali ad uso diverso	570.000
Alloggi Cassa Edile e Contrib. Enti	48.000
<i>Canoni alloggi in Concessione</i>	<i>9.382.000</i>

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 sfitanze 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 rialzo 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 1.576.230.
Sono ricavi derivanti dalla gestione di patrimoni di proprietà di terzi, riguardano:
i corrispettivi per le gestioni di stabili che vengono determinati secondo le Convenzioni ancora in essere (per una quota mensile di Euro 40,00 + Iva al mese per ciascun alloggio gestito);
i corrispettivi per la gestione del patrimonio in concessione della società Parmabitare (Euro 22,00 + Iva al mese per 202 alloggi);
i corrispettivi per altre attività per conto terzi di tipo amministrativo quali sono in forte crescita, poiché alle attività ordinarie di gestione bandi assegnazione e graduatorie comunali e presenze si è affiancata l'attività di gestione amministrativa dei Bonus fiscali;
i compensi per amministrazioni condominiali;
i compensi per gestione attività varie, fondo affitto, agenzie per la locazione, progetti comunali, e così via.
- Corrispettivi e rimborsi di Manutenzione previsti per un ammontare di Euro 237.000;
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 358.000, 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	358.000
Attività costruttiva	320.000
Attività manutentiva	13.000
Attività tecnica di servizio (misurazioni e altro)	25.000

Le competenze dell'attività costruttiva sono stimate per euro 320.000 come competenze derivanti dagli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria derivante da attività ricorrente e dalle attività finanziate con gli artt. 36 e dai piani straordinari.

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

✓ Ricavi derivanti da Proventi e Ricavi diversi previsti per Euro 304.000, 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.

- ✓ Sono state previste plusvalenze per un valore di Euro 500.000 relative alla vendita di immobili di proprietà al comune di Fidenza.

Il valore della produzione ammonta complessivamente a Euro 13.006.730.

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 728.500:

appena inferiori rispetto al precedente esercizio, tenendo comunque conto dell'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 995.000.

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 3.394.584

Sono in aumento rispetto al precedente esercizio per effetto dell'adeguamento dei canoni dovuta alle dichiarazioni ISEE, 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 50.000, per effetto della nuova modalità di rilevazione dei servizi ai fabbricati.

- ✓ Le Spese dell'Attività Costruttiva previste per Euro 150.000

In linea con la previsione 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 65.000

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 2.710.000

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 207.000:

AMMORTAMENTI - VARIAZIONI E SVALUTAZIONI	207.000
AMMORTAMENTO DELLE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	60.000
Costi pluriennali Sw e Hw	60.000
AMMORTAMENTO DELLE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	77.000
Quote di ammortamento di alloggi locali e servizi residenziali	38.000
Quote di ammortamento macchine, mobili attrezzature e automezzi	39.000
VARIAZIONI DELLE RIMANENZE DI MATERIE PRIME SUSS./CONSUMO/MERCI	0
SVALUTAZIONE DEI CREDITI COMPRESI NELL'ATTIVO CIRCOLANTE	70.000
Accantonamento al fondo rischi su crediti verso assegnatari	50.000
Accantonamento al fondo rischi su crediti verso altri debitori	20.000

Il costo per gli ammortamenti delle immobilizzazioni è in linea con l'anno precedente.

✓ Le spese di Accantonamento per rischi prevedono un forte aumento per effetto di un duplice fattore, si è voluto accantonare il valore della vendita del nostro immobile al comune di Fidenza per dedicare le risorse al miglioramento del patrimonio abitativo di proprietà esistente, e si è costituito un accantonamento relativo alle competenze amministrative dei Bonus Fiscali, in quanto la realizzazione delle opere presenta rischi realizzativi non dipendenti dall'Ente. Di seguito il dettaglio:

ACCANTONAMENTO PER RISCHI	1.082.806
Accantonamento al fondo spese sociali per l'utenza	15.000
Accantonamento al fondo sviluppo progetto digitalizzazione	0
Accantonamento al fondo rischi costruttivi	567.806
Acc. f.do per miglioramento patrimonio abitativo di proprietà	500.000
Accantonamento al fondo svalutazione partecipazioni	0

✓ Le spese per Altri Accantonamenti previste per Euro 2.793.976.

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 2.793.976.

Essa è suddivisa in una Quota Disponibile pari ad euro 1.855.776, 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 938.200 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:

ACCANTONAMENTO FONDO POLITICHE ABITATIVE ART:36 Disponibile	1.855.776
ACCANTONAMENTO FONDO POLITICHE ABITATIVE ART:36 Non disponibile	938.200

✓ Le spese per Oneri Diversi di Gestione previste per Euro 38.100.

Questa voce comprende i costi per Contributi Associativi relativi alle iscrizioni ACER a Federcasa e Cispel per un totale di Euro 28.100; spese sociali per l'utenza pari ad euro 10.000.

✓ Costi per Imposte indirette pari a Euro 661.000 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 2021.

Il costo della produzione ante-imposte ammonta complessivamente a Euro 12.875.966.

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 130.764.

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 30/09/2021

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

Nominativo	Categoria	Tipo	Totale	
ACER - PARMA	Alloggi	Alloggio	120	
	Alloggi Totale		120	
	Non Alloggi	Area urbana		7
		Autorimessa		298
		Locale vario		23
		Magazzino		31
		Negozi		52
		Posto Auto		8
		Terreno		3
		Ufficio		2
Non Alloggi Totale		424		
ACER - PARMA Totale			544	
Totale complessivo			544	

Patrimonio di Terzi al 30/09/2021

Il Patrimonio di Terzi in Concessione è rappresentato dai seguenti cespiti immobiliari al 30/09/2021

Ente Gestore	ACER - PARMA	
Proprietario	Categoria	Totale
A.S.P. Rodolfo Tanzi	Alloggi	33
	Non Alloggi	22
A.U.S.L. DI PARMA	Non Alloggi	1
ACER - PARMA	Alloggi	120
	Non Alloggi	424
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	58
	Non Alloggi	15
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	73
	Non Alloggi	47
COMUNE DI LESIGNANO BAGNI	Alloggi	13
	Non Alloggi	6
COMUNE DI MEDESANO	Alloggi	50
	Non Alloggi	22
COMUNE DI MONCHIO DELLE CORTI	Alloggi	1
COMUNE DI MONTECHIARUGOLO	Alloggi	43
	Non Alloggi	36
COMUNE DI NEVIANO DEGLI ARDUINI	Alloggi	8
COMUNE DI NOCETO	Alloggi	52
	Non Alloggi	14
COMUNE DI PARMA	Alloggi	4.137
	Non Alloggi	1.944
COMUNE DI PELLEGRINO PARMENSE	Alloggi	11
COMUNE DI POLESINE ZIBELLO	Alloggi	26
	Non Alloggi	8
COMUNE DI ROCCABIANCA	Alloggi	38
	Non Alloggi	13
COMUNE DI SALA BAGANZA	Alloggi	52
	Non Alloggi	21
COMUNE DI SALSOMAGGIORE TERME	Alloggi	139
	Non Alloggi	90
COMUNE DI SAN SECONDO PARMENSE	Alloggi	46
	Non Alloggi	26
COMUNE DI SISSA TRECASALI	Alloggi	39
	Non Alloggi	25
COMUNE DI SOLIGNANO	Alloggi	15
	Non Alloggi	4
COMUNE DI SORAGNA	Alloggi	15
	Non Alloggi	1
COMUNE DI SORBOLO MEZZANI	Alloggi	75
	Non Alloggi	38
COMUNE DI TORRILE	Alloggi	42
	Non Alloggi	14
COMUNE DI TRAVERSETOLO	Alloggi	43
	Non Alloggi	23
COMUNE DI VARANO DE' MELEGARI	Alloggi	29
	Non Alloggi	11
COMUNE DI VARSI	Alloggi	2
DEMANIO DELLO STATO	Non Alloggi	3
I.A.C.P. PARMA	Non Alloggi	1
PARMABITARE Soc.Cons.R.L.	Alloggi	179
	Non Alloggi	183
PIO ISTITUTO MANARA	Alloggi	4
PROPRIETA' CONDOMINIALE	Non Alloggi	18
PROPRIETARI MISTI	Non Alloggi	36
PROPRIETARI PRIVATI	Alloggi	151
	Non Alloggi	93
PROVINCIA DI PARMA	Alloggi	2
	Non Alloggi	2
Totale complessivo		10.731

Di seguito lo Schema che riepiloga:

- ✓ la previsione dei Canoni che si Emetteranno per Comune per l'anno 2022,
- ✓ il n° di alloggi gestiti ERP-ERS-Casadesso
- ✓ la tariffa di concessione per alloggio e il costo totale per Comune
- ✓ una previsione di spese manutentive per comune
- ✓ l'ammontare dell'Art.36 suddiviso in: *morosità (prevista al 10% che viene accantonata come indisponibile ossia non utilizzabile) e Art.36 Disponibile che rimane a disposizione dei comuni e che sarà programmato.

COMUNI	PREVISIONE CANONI 2022	ALLOGGI ERP			ALLOGGI ERS			CASADESSO			TOTALE € CONCESSIONE	COSTO MANUTENZIONE	ART.36	morosità stimata	ART. 36 DISPONIBILE
		TOT ALL	€	TOTALE	TOT ALL	€	TOTALE	TOT ALL	€	TOTALE					
BARDI	€ 22.500	300	€ 44	€ 13.200	0	€ 26	€ 0				€ 13.200	€ 7.050	€ 2.250	€ 2.250	€ 0
BEDONIA	€ 15.000	180	€ 44	€ 7.920	0	€ 26	€ 0				€ 7.920	€ 5.250	€ 1.830	€ 1.500	€ 330
BERCETO	€ 62.000	684	€ 44	€ 30.096	0	€ 26	€ 0				€ 30.096	€ 21.700	€ 10.204	€ 6.200	€ 4.004
BORE	€ 2.900	12	€ 44	€ 528	0	€ 26	€ 0				€ 528	€ 1.015	€ 1.357	€ 290	€ 1.067
BORGO VAL DI TARO	€ 180.000	1.380	€ 44	€ 60.720	216	€ 26	€ 5.616				€ 66.336	€ 63.000	€ 50.664	€ 18.000	€ 32.664
BUSSETO	€ 84.000	840	€ 44	€ 36.960	0	€ 26	€ 0				€ 36.960	€ 29.400	€ 17.640	€ 8.400	€ 9.240
CALESTANO	€ 26.000	180	€ 44	€ 7.920	0	€ 26	€ 0				€ 7.920	€ 9.100	€ 8.980	€ 2.600	€ 6.380
COLLECCHIO	€ 235.000	1.932	€ 44	€ 85.008	12	€ 26	€ 312				€ 85.320	€ 82.250	€ 67.430	€ 23.500	€ 43.930
COLORNO	€ 120.000	996	€ 44	€ 43.824	12	€ 26	€ 312				€ 44.136	€ 42.000	€ 33.864	€ 12.000	€ 21.864
FELINO	€ 71.500	624	€ 44	€ 27.456	0	€ 26	€ 0				€ 27.456	€ 25.025	€ 19.019	€ 7.150	€ 11.869
FIDENZA	€ 1.030.000	8.340	€ 44	€ 366.960	0	€ 26	€ 0				€ 366.960	€ 360.500	€ 302.540	€ 103.000	€ 199.540
FONTANELLATO	€ 45.000	384	€ 44	€ 16.896	0	€ 26	€ 0				€ 16.896	€ 15.750	€ 12.354	€ 4.500	€ 7.854
FONTEVIVO	€ 10.500	120	€ 44	€ 5.280	0	€ 26	€ 0				€ 5.280	€ 3.675	€ 1.545	€ 1.050	€ 495
FORNOVO TARO	€ 152.000	1.380	€ 44	€ 60.720	12	€ 26	€ 312				€ 61.032	€ 53.200	€ 37.768	€ 15.200	€ 22.568
LANGHIRANO	€ 122.000	876	€ 44	€ 38.544	0	€ 26	€ 0				€ 38.544	€ 42.700	€ 40.756	€ 12.200	€ 28.556
LESIGNANO BAGNI	€ 18.000	156	€ 44	€ 6.864	0	€ 26	€ 0				€ 6.864	€ 6.300	€ 4.836	€ 1.800	€ 3.036
MEDESANO	€ 75.000	600	€ 44	€ 26.400	0	€ 26	€ 0				€ 26.400	€ 26.250	€ 22.350	€ 7.500	€ 14.850
MONCHIO	€ 2.500	12	€ 44	€ 528	0	€ 26	€ 0				€ 528	€ 875	€ 1.097	€ 250	€ 847
MONTECHIARUGOLO	€ 75.000	516	€ 44	€ 22.704	0	€ 26	€ 0				€ 22.704	€ 26.250	€ 26.046	€ 7.500	€ 18.546
NEVIANO	€ 6.500	96	€ 44	€ 4.224	0	€ 26	€ 0				€ 4.224	€ 1.626	€ 650	€ 650	€ 0
NOCETO	€ 76.000	624	€ 44	€ 27.456	0	€ 26	€ 0				€ 27.456	€ 26.600	€ 21.944	€ 7.600	€ 14.344
PARMA	€ 6.200.000	47.364	€ 44	€ 2.084.016	816	€ 26	€ 21.216	264	€ 35	€ 9.240	€ 2.114.472	€ 2.170.000	€ 1.915.528	€ 620.000	€ 1.295.528
PELLEGRINO	€ 7.400	132	€ 44	€ 5.808	0	€ 26	€ 0				€ 5.808	€ 852	€ 740	€ 740	€ 0
POLESINE - ZIBELLO	€ 29.000	312	€ 44	€ 13.728	0	€ 26	€ 0				€ 13.728	€ 10.150	€ 5.122	€ 2.900	€ 2.222
ROCCABIANCA	€ 34.000	456	€ 44	€ 20.064	0	€ 26	€ 0				€ 20.064	€ 10.536	€ 3.400	€ 3.400	€ 0
SALA BAGANZA	€ 63.000	624	€ 44	€ 27.456	0	€ 26	€ 0				€ 27.456	€ 22.050	€ 13.494	€ 6.300	€ 7.194
SALSOMAGGIORE	€ 185.000	1.656	€ 44	€ 72.864	12	€ 26	€ 312				€ 73.176	€ 64.750	€ 47.074	€ 18.500	€ 28.574
SAN SECONDO PARMENSE	€ 84.000	552	€ 44	€ 24.288	0	€ 26	€ 0				€ 24.288	€ 29.400	€ 30.312	€ 8.400	€ 21.912
SISSA - TRECASALI	€ 58.000	468	€ 44	€ 20.592	0	€ 26	€ 0				€ 20.592	€ 20.300	€ 17.108	€ 5.800	€ 11.308
SOLIGNANO	€ 8.000	48	€ 44	€ 2.112	132	€ 26	€ 3.432				€ 5.544	€ 1.656	€ 800	€ 800	€ 0
SORAGNA	€ 18.000	180	€ 44	€ 7.920	0	€ 26	€ 0				€ 7.920	€ 6.300	€ 3.780	€ 1.800	€ 1.980
UNIONE SORBOLO MEZZANI	€ 103.000	900	€ 44	€ 39.600	0	€ 26	€ 0				€ 39.600	€ 36.050	€ 27.350	€ 10.300	€ 17.050
TORRILE	€ 58.000	504	€ 44	€ 22.176	0	€ 26	€ 0				€ 22.176	€ 20.300	€ 15.524	€ 5.800	€ 9.724
TRAVERSETOLO	€ 63.000	504	€ 44	€ 22.176	12	€ 26	€ 312				€ 22.488	€ 22.050	€ 18.462	€ 6.300	€ 12.162
VARANO MELEGARI	€ 39.000	348	€ 44	€ 15.312	0	€ 26	€ 0				€ 15.312	€ 13.650	€ 10.038	€ 3.900	€ 6.138
VARSÌ	€ 1.200	24	€ 44	€ 1.056	0	€ 26	€ 0				€ 1.056	€ 24	€ 120	€ 120	€ 0
TOTALE	€ 9.382.000	74.304		€ 3.269.376	1.224	€ 962	€ 31.824	264	35	9.240	€ 3.310.440	€ 3.277.584	€ 2.793.976	€ 938.200	€ 1.855.776

Di seguito la Dotazione Organica al 30/09/2020:

DIPENDENTI	LIVELLO											2022
	DIRIGENTI	Q1	Q2	A1	A2	A3	B1	B2	B3	C1	C3	
femmine		1	2	7	2	3	7	1	2	1		26
maschi	1	1	1	8		1	5	3	3	1	2	26
n° Totale	1	2	3	15	2	4	12	4	5	2	2	52

Con ossequio

ACER Parma