



**Bilancio di Previsione
Anno 2020**

**Azienda Casa Emilia Romagna
della Provincia di Ravenna
Viale Farini, 26
Ravenna**

COMPOSIZIONE
DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE
E
DEL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI

Consiglio di Amministrazione

Collegio dei Revisori dei Conti

Emanuela Giangrandi

(Presidente)

Luca Frontali

Lina Taddei

Gaetano Cirilli

(Presidente)

Paola Ranieri

Vignoli Cinzia

INDICE

Bilancio di previsione esercizio 2020

- Conto economico sintetico ex art. 2425 c.c.
- Relazione Gestionale - Amministrativa

Allegati:

- **Allegato 1 Utilizzo Canoni di locazione E.r.p. (art. 36 L.R. 24/2001)**
- **Relazione del Collegio dei Revisori dei Conti**

Bilancio di Previsione esercizio 2020
Conto economico ex art. 2425 C.C.

	PREVISIONE 2020 Euro	PREVISIONE 2019 Euro	PREVISIONE 2018 Euro	PREVISIONE 2017 Euro
A) Valore della produzione:				
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni;	7.263.820	7.455.825	7.811.400	7.382.173
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti;	0	0		0
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione;	0	0	0	0
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni;	0	0	0	0
5) altri ricavi e proventi, con separata indicazione dei contributi in conto esercizio:	215.385	201.851	195.817	200.106
<i>a) rimborsi e proventi diversi</i>	<i>215.385</i>	<i>201.851</i>	<i>195.817</i>	<i>200.106</i>
<i>b) rimborsi dalla Gestione Speciale</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>c) contributi in c/esercizio</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Totale valore della produzione.	7.479.205	7.657.676	8.007.217	7.582.279
B) Costi della produzione:				
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci;	500	500	0	0
7) per servizi;	4.808.939	4.994.852	5.348.353	4.947.820
8) per godimento di beni di terzi;	15.800	16.900	19.010	20.300
9) per il personale:	1.935.239	1.941.580	1.982.529	1.888.807
<i>a) salari e stipendi;</i>	<i>1.409.900</i>	<i>1.414.600</i>	<i>1.462.500</i>	<i>1.402.400</i>
<i>b) oneri sociali;</i>	<i>415.539</i>	<i>417.880</i>	<i>410.229</i>	<i>385.807</i>
<i>c) trattamento di fine rapporto;</i>	<i>107.800</i>	<i>107.100</i>	<i>107.800</i>	<i>97.600</i>
<i>d) trattamento di quiescenza e simili;</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>e) altri costi;</i>	<i>2.000</i>	<i>2.000</i>	<i>2.000</i>	<i>3.000</i>
10) ammortamenti e svalutazioni:	374.900	363.110	330.700	350.600
<i>a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali;</i>	<i>47.500</i>	<i>50.200</i>	<i>38.900</i>	<i>42.400</i>
<i>b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali;</i>	<i>210.400</i>	<i>208.910</i>	<i>206.800</i>	<i>197.200</i>
<i>c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni;</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide;</i>	<i>117.000</i>	<i>104.000</i>	<i>85.000</i>	<i>111.000</i>
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci;	0	0	0	0
12) accantonamenti per rischi;	55.000	50.000	0	30.000
13) altri accantonamenti;	0	0	0	0
14) oneri diversi di gestione.	174.220	175.700	191.950	190.900
Totale costi della produzione.	7.364.598	7.542.642	7.872.542	7.428.427
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B).	114.607	115.034	134.675	153.852
C) Proventi e oneri finanziari:				
15) proventi da partecipazioni:	0	0	0	0
<i>b) in imprese collegate</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>

<i>c) in altre partecipazioni</i>	0	0	0	0
16) altri proventi finanziari:	0	1.000	1.000	4.000
<i>a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni;</i>	0	0	0	0
<i>b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni;</i>	0	0	0	0
<i>c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni;</i>	0	0	0	0
<i>d) proventi diversi dai precedenti;</i>	0	0	0	4.000
17) interessi e altri oneri finanziari:	63.650	65.700	75.000	87.450
<i>a) verso imprese controllate</i>	0	0	0	0
<i>b) verso imprese collegate</i>	0	0	0	0
<i>c) altri</i>	3.000	2.000	3.000	7.000
<i>d) interessi su mutui</i>	60.650	63.700	72.000	80.450
17-bis) utili e perdite su cambi.	0	0	0	0
Totale (15+16-17+/-17-bis).	-63.650	-64.700	-74.000	-83.450
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie:	0	0	0	0
18) rivalutazioni:	0	0	0	0
<i>a) di partecipazioni;</i>	0	0	0	0
<i>b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni;</i>	0	0	0	0
<i>c) di titoli iscritti all'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni;</i>	0	0	0	0
19) svalutazioni:	0	0	0	0
<i>a) di partecipazioni;</i>	0	0	0	0
<i>b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni;</i>	0	0	0	0
<i>c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni.</i>	0	0	0	0
Totale delle rettifiche (18-19).				
E) Proventi e oneri straordinari:				
20) proventi straordinari:	0	0	0	0
<i>a) plusvalenze patrimoniali da alienazioni</i>	0	0	0	0
<i>b) sopravvenienze attive/insussistenze attive</i>	0	0	0	0
<i>c) altri proventi straordinari</i>	0	0	0	0
21) oneri straordinari:	0	0	0	0
<i>a) minusvalenze patrimoniali da alienazione</i>	0	0	0	0
<i>b) sopravvenienze passive/insussistenze passive</i>	0	0	0	0
<i>c) altri oneri straordinari</i>	0	0	0	0
Totale delle partite straordinarie (20-21).	0	0	0	0
Risultato prima delle imposte (A-B+/-C+/-D+/-E);	50.957	50.334	60.675	70.402
22) imposte sul reddito dell'esercizio;	50.000	50.000	60.000	70.000
<i>a) imposte correnti</i>	50.000	50.000	60.000	70.000
<i>b) imposte differite</i>				0
<i>c) imposte anticipate</i>				0
23) Utile (perdita) dell'esercizio	957	334	675	402

RELAZIONE GESTIONALE E AMMINISTRATIVA

Il presente Bilancio di Previsione per l'anno 2020 predisposto dal Consiglio di Amministrazione di Acer Ravenna quantifica in modo dettagliato le attività da svolgere e le risorse da impiegare per l'ottenimento di risultati quantitativamente e qualitativamente coerenti con le realizzazioni degli obiettivi dei piani pluriennali. Rappresenta lo strumento fondamentale di programmazione e gestione economica finanziaria dell'Azienda ed è redatto secondo i principi del Regolamento di Amministrazione e Contabilità approvato dal Consiglio di Amministrazione con atto nr. 44 del 09/04/2002 e successive modifiche. Si compone di una relazione Amministrativa che illustra le linee programmatiche e di indirizzo che hanno presieduto alla formazione del bilancio, formulato con i criteri dell'art. 2423 bis e con il contenuto dell'art. 2425 del Codice Civile.

Si specifica inoltre che il servizio di gestione del patrimonio ERP di proprietà dei comuni che decorre dal 01 gennaio 2014 proseguirà per la durata di anni 9 fino al 31 dicembre 2022 sulla base delle convenzioni siglate con 17 Comuni della Provincia di Ravenna in regime di gestione in concessione.

In particolare il servizio in concessione ha ad oggetto il patrimonio di edilizia residenziale pubblica, le unità immobiliari ad uso diverso ed eventualmente connesse al medesimo e l'esercizio dei compiti amministrativi inerenti la gestione dei servizi affidati, nonché l'esercizio di tutte le attività manutentive di carattere ordinario e straordinario sul patrimonio stesso.

L'affidamento in concessione del patrimonio immobiliare di proprietà comunale comporta il diritto in capo al concessionario Acer di incamerare i proventi derivanti dai canoni di locazione dei suddetti patrimoni con il trasferimento in capo ad Acer degli oneri e dei costi connessi alla gestione e alla manutenzione. Di seguito vengono elencati i principali risvolti contabili alla base della redazione del conto economico previsionale:

- Le concessioni producono costi e ricavi nel conto economico di Acer, non generano corrispettivi direttamente rilevati tra i ricavi del valore delle produzioni, ma solo un margine di gestione nel limite del massimo regionale, pari ad oggi a € 47,00 ad alloggio.
- Le convenzioni in essere per la gestione di patrimonio extra E.r.p. vengono fatturate sulla base del corrispettivo mensile concordato con il Comune controparte e generano ricavi rilevati nel conto economico.

- I costi inerenti le spese di gestione quali spese di assicurazione, registrazione contratti, quote condominiali vengono contabilizzate secondo il principio di correlazione fra i costi alla voce “Costi per Servizi”;
- Dato il vigente obbligo per Acer Ravenna, in quanto soggetto che si occupa di edilizia residenziale, di fatturazione dei canoni di locazione in regime di esenzione I.V.A. ai sensi dell’art. 10 comma 8 D.P.R. 633/1972, il recupero pro- rata dell’imposta si attesta a livelli molto bassi, determinando un valore di pro – rata di indetraibilità molto elevato;
- Rilevazione alla voce Costi per Servizi del costo per risorse nette per l’anno 2020 da destinare alla manutenzione ordinaria e straordinaria, conformemente al disposto normativo di cui all’art. 36 della Legge Regionale 8 agosto 2001 nr 24.

Si conferma la prioritaria esigenza operativa dell’Azienda, la quale in quanto ente pubblico economico, deve tendere ad una condizione di equilibrio del bilancio, assicurando tramite i ricavi della propria attività la copertura dei relativi costi di gestione e garantendo la continuità del servizio sociale reso.

Il preventivo 2020 presenta un utile al lordo delle imposte di € 50.957 e un utile al netto delle imposte di € 957.

Le attività che Acer svolge per la gestione del patrimonio sono stabilite nella delibera del Consiglio Regionale n. 391 del 30/07/2002 e nelle concessioni in vigore dall’01/01/2014 e riguardano le seguenti attività: la stipula dei contratti locativi per assegnazioni e volture, stipula di contratti locativi per unità immobiliari diverse dagli alloggi, subentri per ospitalità e ampliamenti, disdetta e riconsegna degli alloggi di risulta, disdetta e riconsegna altre unità immobiliari, gestione canone locativo e servizio di bollettazione, attività di recupero crediti da canoni e servizi, attività di rendicontazione per inquilini usciti dall’alloggio, anagrafe dei redditi del nucleo familiare dell’utente, verifica della permanenza dei requisiti, attività di prima informazione al pubblico, anagrafe reddituale e utenza, verifica dei requisiti di permanenza e decadenza, gestione della mobilità assegnatari, attività per rilascio immobili per morosità, o per mancanza dei requisiti previsti dalla legge, attività di rilascio immobili per occupazioni illegali, gestione della segnalazione guasti, gestione del pronto intervento, gestione della manutenzione ordinaria e programmata, riassegnazione degli alloggi disponibili, gestioni condominiali, approvvigionamenti, servizi e autogestioni.

Si evidenziano inoltre le seguenti prestazioni aggiuntive eseguite da Acer a favore dei comuni descritte dal nuovo capitolato prestazionale contenute nelle convenzioni in essere dal 01 gennaio 2014:

- Attività di mediazione sociale come insieme di azioni dirette a migliorare i rapporti di convivenza tra gli utenti, sia nei fabbricati ERP, sia nei fabbricati in condominio;
- Attestazioni di certificazione e prestazione energetica degli edifici: l'attività risponde all'obbligo di allegazione dell'attestato di prestazione / certificazione energetica degli edifici ai contratti di locazione;
- Gestione agenzia per la locazione al fine di favorire la mobilità nel settore della locazione, attraverso il reperimento di alloggi da concedere in locazione;
- Gestione Ufficio Casa, qualora i comuni aderiscano espressamente agli allegati di integrazione del capitolato prestazionale o seguito di convenzioni specifiche;

Per la gestione delle funzioni amministrative connesse alla gestione del patrimonio ERP di proprietà dei comuni, di assegnazione dell'Ufficio Casa, del servizio di mediazione sociale, di redazione degli attestati di certificazione/prestazione energetica, i costi sostenuti saranno rendicontati ai Comuni con la stessa modalità e la stessa metodologia prevista dalla delibera regionale nr. 391/2002, già utilizzata nelle precedenti concessioni e rispettando per le prestazioni aggiuntive, il massimale fissato dalla delibera citata per la categoria di appartenenza dell'Acer di Ravenna pari a Euro 47 mensili per alloggio.

Con riferimento alle competenze tecniche le nuove concessioni prevedono:

- **INTERVENTI DI RIPRISTINO:** Nessuna applicazione di competenze tecniche per gli interventi di ripristino alloggi, intesi come gli interventi effettuati sugli alloggi riconsegnati per finita locazione o altre cause;
- **INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA:** le competenze tecniche verranno applicate in base agli scaglioni previsti dalla delibera di Conferenza degli Enti Nr. 53 del 12/11/2013 e di seguito riportati:
 - fino a euro 30.000 10% dell'importo delle opere eseguite
 - da euro 30.001 a euro 100.000 8% dell'importo delle opere eseguite
 - da euro 100.001 a euro 500.000 7% dell'importo delle opere eseguite
 - da euro 500.001 a euro 1.000.000 6% dell'importo delle opere eseguite
 - oltre euro 1.000.000 5% dell'importo delle opere eseguite

➤ **SERVIZI TECNICI AFFERENTI PROGRAMMI DI INVESTIMENTO E/O RIQUALIFICAZIONE ED INNOVAZIONE:** le competenze tecniche sulle opere eseguite verranno applicate in base agli scaglioni previsti dalla delibera di Conferenza degli Enti Nr. 53 del 12/11/2013 e di seguito riportati:

➤ fino a euro 30.000	10% dell'importo delle opere eseguite
➤ da euro 30.001 a euro 100.000	8% dell'importo delle opere eseguite
➤ da euro 100.001 a euro 500.000	7% dell'importo delle opere eseguite
➤ da euro 500.001 a euro 1.000.000	6% dell'importo delle opere eseguite
➤ oltre euro 1.000.000	5% dell'importo delle opere eseguite

con esclusione degli oneri conseguenti a specifiche prestazioni specialistiche, eventualmente necessarie e da concordarsi.

Di seguito si forniscono i commenti alle principali voci contabili del Bilancio di Previsione 2020.

Ricavi delle vendite e delle prestazioni.

Per il 2020 nel suo complesso la voce per € 7.263.820 risulta, sulla base delle stime e previsioni effettuate e commentate in seguito, così composta:

<i>Descrizione</i>	<i>Previsione 2020</i>	<i>Previsione 2019</i>
Canoni unità extra abitative di proprietà Acer	€ 171.831	€ 166.957
Canoni alloggi proprietà Acer	€ 19.160	€ 18.606
Canoni alloggi ERP comuni	€ 6.449.226	€ 6.658.800
Canoni alloggi Acer Locazione Permanente ed emergenza abitativa	€ 33.600	€ 33.000
Canoni alloggi servizi sociali	€ 11.430	€ 10.500
Canoni alloggi Località Belricetto (ex Luma S.r.l.)	€ 21.400	€ 21.000
Corrispettivi e rimborsi per amministrazione stabili	€ 315.800	€ 313.701
Quote amministrazione per gestioni conto terzi	€ 59.995	€ 61.000
Ricavi per competenze tecniche	€ 141.491	€ 172.261
Ricavi per lavori rifatturati ai Comuni	€ 39.887	€ -
Totale Ricavi delle vendite e delle Prestazioni	€ 7.263.820	€ 7.455.825

Canoni di locazione alloggi ERP.

Dal 1^o ottobre 2017 è entrata completamente a regime la nuova metodologia di calcolo dei canoni in base alle delibere regionali nr. 884/2016, 2228/2016 e 739/2017, predisposte e approvate dalla Regione Emilia-Romagna con lo scopo di realizzare i seguenti principi cardine:

- assicurare un sistema omogeneo e trasparente in tutto il territorio regionale;
- costruire un meccanismo di calcolo caratterizzato da una forte componente di oggettività, con un canone più legato alle caratteristiche dell'alloggio;
- creare le condizioni per un'equa rotazione degli alloggi, per garantire il diritto alla casa ai nuclei più in difficoltà.

La nuova normativa prevede che per l'applicazione dei nuovi canoni il calcolo avvenga, in base all'ISEE aggiornato, con decorrenza al 1^o ottobre di ciascun anno.

Analogamente a quanto avvenuto lo scorso anno, la stima delle Voce Ricavi per Canoni ERP di Acer Ravenna ai fini della redazione del Bilancio di previsione 2020 è stata determinata secondo la seguente metodologia:

- Previsione canoni ERP periodo 01/01/2020 – 30/09/2020: la previsione è stata effettuata sulla base delle nuove modalità di calcolo considerando i canoni dell'ultimo trimestre 2019 (in particolare quello di ottobre, disponibile al momento della redazione del presente bilancio preventivo, sul quale è stato fatto un lavoro di analisi e sistemazione per costituire base affidabile per le stime successive) con un abbattimento percentuale progressivo da gennaio 2020 del 3% fino ad un massimo del 7% a settembre 2020, al fine di tenere conto del processo di erosione dei canoni per abbassamento fisiologico del reddito medio degli assegnatari in corso d'anno determinato anche dal turnover degli utenti, più accentuato nel corso dell'ultimo biennio rispetto al trend storico, a causa delle novità introdotte dalla suddetta normativa regionale;
- Previsione canoni ERP periodo 01/10/2020 – 31/12/2020: la previsione è stata effettuata ipotizzando una stabilità dei nuovi ISEE che verranno presentati nel corso dell'anno e sulla base dei quali verrà calcolato il nuovo canone di ottobre 2020; si ipotizza quindi una “tenuta” dei canoni nel mese di ottobre 2020 per effetto degli utenti con redditi non documentati ed un successivo calo, più accentuato rispetto agli altri mesi dell'anno, in novembre e dicembre 2020 per effetto, appunto, degli utenti che documentano in ritardo. Tale calo, derivante dai redditi non documentati a ottobre, si va a sommare all'usuale abbassamento fisiologico del reddito medio degli assegnatari conseguente il turnover dei nuovi assegnatari che si vanno a collocare in fasce di reddito mediamente più basse rispetto a coloro che escono dagli alloggi ERP. Il “delta” positivo tra i canoni di ottobre e quelli di settembre per effetto di quanto espresso è stato considerato in linea con il trend storico; nell'esercizio in corso, 2019, tale “delta” è risultato invece più alto della media storica.

A seguito dell'utilizzo negli scorsi anni del servizio telematico di consultazione delle banche dati dell'anagrafe tributaria per la verifica reddituale degli assegnatari degli alloggi di edilizia popolare, nel corso degli ultimi mesi del 2019 è in fase di ultimazione l'attività di controllo e accertamento relativa ai dati fiscali degli anni 2012-2013 a valere sui canoni emessi negli esercizi 2014-2015. Conseguentemente la previsione delle entrate per canoni

Erp pari a € 6.449.226 del Bilancio 2020, è comprensiva della voce recupero canoni e della voce sanzione stimata per un importo di € 103.908.

- I canoni relativi alle unità commerciali di proprietà ACER sono stati previsti sulla base dell'emesso a consuntivo nel mese di ottobre 2019, simulando la previsione per i mesi dell'anno 2020 sulla base degli alloggi affittati nel periodo preso a riferimento. Per gli alloggi dei servizi sociali di emergenza abitativa ubicati nel Comune di Ravenna e gli alloggi di locazione permanente di proprietà di Acer la stima dei ricavi del 2020 è stata effettuata prudenzialmente sulla base dell'emesso e degli alloggi affittati a ottobre 2019. I ricavi per gli alloggi di edilizia agevolata in locazione permanente di proprietà di Acer e relativi al fabbricato Casetta del '400 ubicato in via Bertolazzi a Faenza, sono stati conteggiati sulla base dell'emesso a ottobre 2019. I ricavi per canoni derivanti dall'affitto degli alloggi ubicati in località Belricetto ineriscono agli affitti delle unità abitative facenti parte dell'intervento realizzato nel Comune di Lugo frazione Belricetto dalla ex società Luma S.r.l. fusa per incorporazione in Acer a decorrere dal 15/09/2015. Il ricavo previsto nel Bilancio di previsione 2020 risulta in aumento rispetto alla previsione 2019 in quanto sulla base dei contratti in essere a ottobre 2019 e di quelli che si prevede di concludere entro il corrente anno, tutti gli 8 alloggi risulteranno locati nel corso del 2020. Il ricavo a Bilancio di previsione 2020 è stato prudenzialmente ridotto, al fine di tenere conto del rischio di insolvenza da parte dei conduttori, sulla base della percentuale di morosità corrente conteggiata a settembre 2019 per tale specifica conduzione.
- Le quote di amministrazione degli alloggi per conto terzi sono previste per € 59.995 e derivano dai corrispettivi di gestione previsti dalle convenzioni aventi ad oggetto il servizio di gestione di alloggi o unità commerciali con i Comuni firmatari e Acer. In particolare la voce comprende il corrispettivo alloggio/mese pari a € 35,00 per 34 alloggi E.r.p e € 30,00 per 8 alloggi E.r.s previsto dalla convenzione siglata con l'Azienda Servizi alla Persona della Romagna Faentina, oltre ai corrispettivi dovuti per la fornitura di servizi di gestione e oggetto delle seguenti convenzioni in essere: convenzione per la gestione degli alloggi di emergenza abitativa del Comune di Cervia, convenzione per la gestione degli alloggi di emergenza abitativa del Comune di Faenza, convenzione per la gestione degli alloggi gestiti per conto del Comune di Ravenna nell'ambito del Progetto Sprar, corrispettivo per la gestione dei locali commerciali di proprietà del Comune di Cotignola, corrispettivo per la

gestione degli alloggi destinati a Edilizia sociale residenziale ubicati nel Comune di Cotignola.

- La previsione 2020 dei ricavi per competenze tecniche comprende sia le competenze tecniche che si prevede matureranno a fronte degli interventi di manutenzione straordinaria non direttamente connessi al ripristino funzionale degli alloggi e determinati secondo le misure fissate dalla Conferenza degli Enti con la delibera nr. 53 del 12/11/2013, sia proventi che derivano dai servizi tecnici di progettazione di fattibilità, definitiva ed esecutiva, le attività tecniche ed amministrative, l'affidamento dei lavori, la direzione dei lavori, assistenza, misura e contabilità dei lavori per i cantieri in essere nell'esercizio in corso e quelli che si prevede decorreranno dal 2020. In particolare tali tipologia di competenze si riferiscono prevalentemente ai seguenti cantieri:
 - ✓ intervento edilizio ubicato in Faenza Via Ponte Romano 29 per il recupero edilizio e la riqualificazione edilizia del fabbricato, finanziato dalla delibera regionale C.R. 501/2003, fondi Comune e Piano casa e per il quale il Comune di Faenza con delibera di Giunta Comunale nr. 198 del 23/10/2019 ha approvato lo schema di convenzione per la fornitura da parte di Acer di servizi tecnici relativi alla progettazione ed attuazione del progetto di riqualificazione edilizia e residenziale di Via Ponte Romano 29;
 - ✓ intervento di riqualificazione energetica del fabbricato sito in via Gino Gatta 11-13 a Ravenna finanziato con fondi regionali Contributi da bando POR FERS 2014-2020 e da fondi Acer ex legge 560/1993;
 - ✓ intervento relativo al fabbricato sito in Alfonsine Via Tranvia nr. 4-6-8-10 avente ad oggetto la fornitura di servizi tecnici relativi alla progettazione, affidamento ed attuazione del progetto di manutenzione straordinaria del fabbricato e la cui convenzione seppure non siglata, è in corso di approvazione da parte del Comune di Alfonsine.
 - ✓ intervento di recupero edilizio e funzionale di fabbricato sito a Ravenna in Via Caorle 14, per la realizzazione di 6 alloggi di edilizia residenziale pubblica.

Le voci relative ai corrispettivi e rimborsi di amministrazione di stabili sono state quantificate sulla base della media storica degli anni precedenti per quanto riguarda le voci di corrispettivo che saranno percepite a titolo di compenso per l'attività di rendicontazione

dei servizi e delle utenze direttamente gestite da Acer e a titolo di rimborsi dagli utenti per la stipulazione dei contratti di locazione, bollettazione e riscossione canoni.

Si riporta in tabella la previsione dei canoni da alloggi E.r.p. per il 2020 distinti per i 17 comuni:

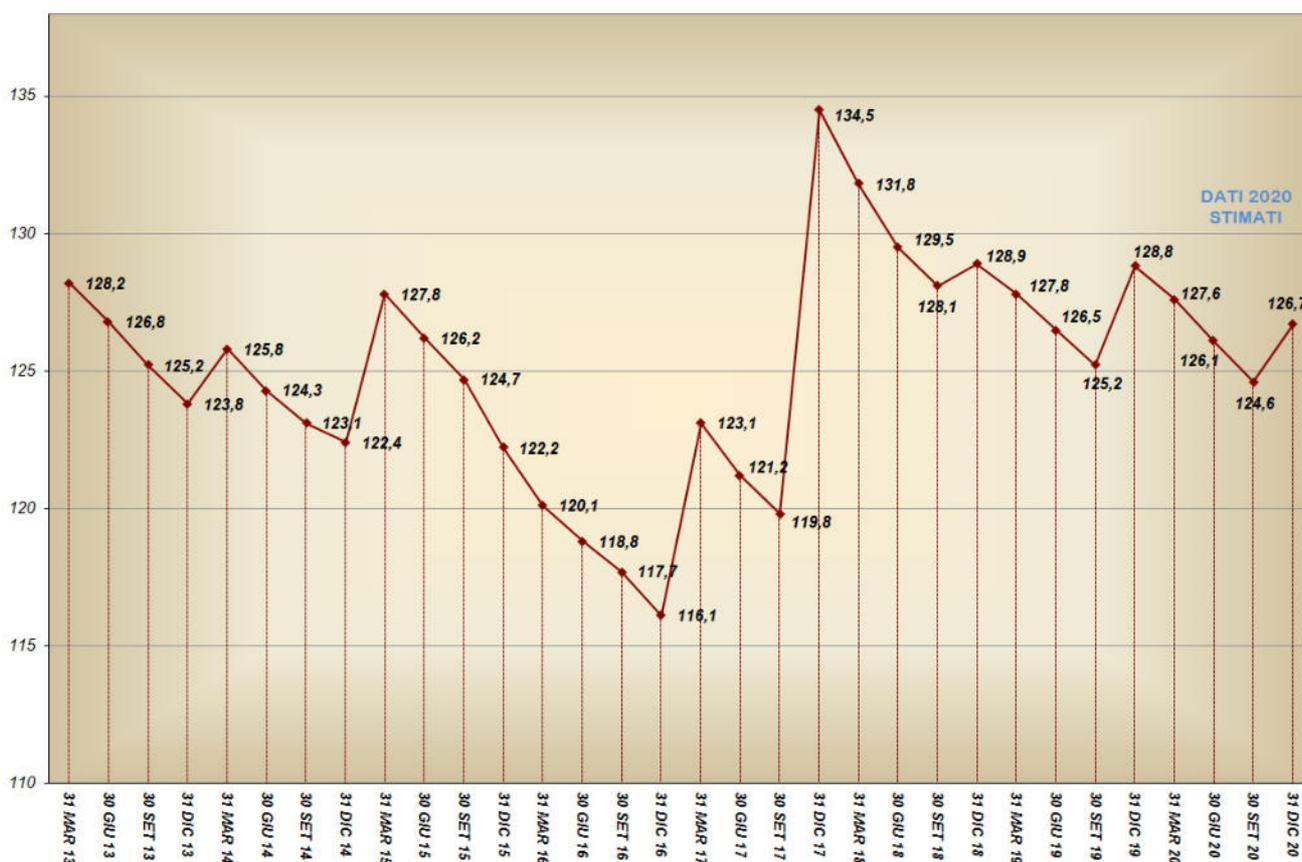
<i>Ubicazione alloggi</i>	<i>Previsione Canoni 2020</i>	<i>Previsione Canoni 2019</i>
Alfonsine	€ 168.154	€167.800
Bagnacavallo	€ 314.516	€ 316.300
Bagnara di Romagna	€ 20.400	€ 20.600
Brisighella	€ 175.770	€ 169.000
Casola Valsenio	€ 87.318	€ 93.200
Castel Bolognese	€ 79.380	€ 81.900
Cervia	€ 168.013	€ 177.800
Conselice	€ 83.679	€ 99.800
Cotignola	€ 127.682	€ 133.800
Faenza	€ 1.082.771	€ 1.124.600
Fusignano	€ 150.660	€ 161.900
Lugo	€ 389.667	€ 401.900
Massa Lombarda	€ 136.566	€ 136.100
Ravenna	€ 3.290.354	€ 3.362.400
Riolo Terme	€ 23.814	€ 36.200
Russi	€ 83.378	€ 108.500
Solarolo	€ 67.104	€ 67.000
Totale	€ 6.449.226	€ 6.658.800

Si riportano nella tabella successiva i ricavi per Canoni di locazione distinti per tipologia di unità, comprensivi dei canoni derivanti da alloggi di proprietà e da unità extra residenziali, nonché degli alloggi di emergenza abitativa ubicati nel Comune di Ravenna.

<i>Descrizione</i>	<i>Previsione canoni</i>	
	<i>anno 2020</i>	<i>anno 2019</i>
Canoni negozi/altri locali di proprietà Acer	€ 171.831	€ 166.957
Canoni alloggi proprietà Acer	€ 19.160	€ 18.606
Canoni alloggi comuni*	€ 6.449.226	€ 6.658.800
Canoni alloggi Acer Locazione Permanente	€ 33.600	€ 33.000
Canoni alloggi servizi sociali	€ 11.430	€ 10.500
Canoni diversi (conduzione antenne telefoniche)	€ 24.500	€ 24.300
Canoni alloggi Località Belricetto (ex Luma S.r.l.)	€ 21.400	€ 21.000
Canoni altre unità residenziali extra Erp proprietà comuni	€ 3.000	€ 3.000
Totale	€ 6.734.147	€ 6.936.163

Si illustra di seguito l'andamento storico del canone medio dal 2013 al 2019, con una previsione di massima per il 2020. Tale previsione è stata predisposta utilizzando la metodologia sopra indicata: canoni dei primi tre trimestri 2020 calcolati partendo da quelli applicati nell'ultimo trimestre 2019, con un lieve abbattimento percentuale progressivo dovuta alla fisiologica erosione dei canoni in corso d'anno, mentre per l'ultimo trimestre è stata ipotizzata una situazione di "stabilità", con il solo lieve incremento del canone medio all'inizio del nuovo "anno canoni" di applicazione - che, come sopra precisato, è ora fissato al 1 ottobre di ogni anno - dovuto ai non documentati.

Canone Medio da inizio 2013 a fine 2020



La tabella seguente illustra invece la ipotetica collocazione a gennaio 2020 (determinata in base alla situazione attuale ma che prevedibilmente sarà oggetto di variazioni in seguito al turnover degli utenti e alla documentazione degli ISEE mancanti nelle ultime settimane del 2019) degli utenti ERP nelle fasce con il rispettivo canone medio per fascia, confrontata con la analoga situazione di gennaio 2019.

Fasce	Gennaio 2019		Gennaio 2020 (stima)	
	Utenti	Canone medio	Utenti	Canone medio
Protezione	2473	€ 71,2	2439	€ 72,1
Accesso	1459	€ 182,2	1502	€ 182,1
Permanenza	225	€ 303,3	228	€ 299,7
Decadenza	50	€ 382,4	43	€ 385,7
Non documentati	52	€ 237,7	26	€ 268,1
Senza titolo	35	€ 324,9	33	€ 335,8

- **Altri ricavi**

La voce Altri ricavi risulta così composta:

<i>Descrizione</i>	<i>Previsione 2020</i>	<i>Previsione 2019</i>
Rimborso comando dipendenti presso altri Enti	€ 82.734	€ 77.500
Rimborsi dai Comuni rate mutui alloggi emergenza abitativa	€ 90.800	€ 87.600
Sanzioni utenti e rimborsi vari da utenti	€ 1.200	€ 800
Canoni diversi (conduzione antenne telefoniche)	€ 24.500	€ 24.300
Altri ricavi e proventi	€ 11.500	€ 7.000
Contributo canoni alloggi Belricetto (ex Luma S.r.l.)	€ 4.651	€ 4.651
Totale Altri Ricavi	€ 215.385	€ 201.851

La voce altri ricavi è composta dal ricavo di € 82.734 che sarà percepito a titolo di rimborso del costo del personale di due unità e in particolare rispettivamente per un livello Q1 comandato presso il Comune di Ravenna, per la quale l’Azienda procede con fatture semestrali, e per una unità inquadrata a livello A1 per la quale verrà rimborsato il costo del personale a fronte dei permessi retribuiti e goduti presso il Comune di Bagnacavallo per finalità connesse all’espletamento della funzione di assessore, riconosciuti sulla base del disposto normativo di cui alla Legge 267/2000, articolo 79. La quantificazione del ricavo per il rimborso delle due unità è direttamente correlata al costo di previsione 2020. Nella voce sono compresi Altri ricavi per € 90.800 per le quote di capitale derivanti dai contratti di mutuo contratti da Acer per l’acquisizione degli alloggi di emergenza abitativa nel Comune di Ravenna e di Bagnacavallo.

Alla voce Contributo canoni alloggi Belricetto è stata prevista per l’anno 2020 la quota di contributo in conto canoni pari a € 4.651 che il Comune di Lugo ha riconosciuto alla ex Luma S.r.l., cessata per effetto della incorporazione per fusione in Acer, per il periodo di validità della concessione, al fine di integrare la riduzione dei canoni e la cui applicazione si è resa necessaria per promuovere la richiesta e assegnazione degli alloggi. La voce Canoni Diversi si riferisce alla locazione degli spazi per le antenne telefoniche e il cui

importo è stato stimato sulla base dei contratti in essere per l'anno 2019 e con durata a tutto il 2020.

Costi della produzione

I costi della produzione, previsti per l'anno 2020 per un ammontare di € 7.364.598 sono stati prudenzialmente indicati nel presente bilancio preventivo, comprensivi dell'importo della relativa Iva, data la percentuale di indetraibilità dell'imposta che nell'anno 2018 si è attestata all'91%. I costi della produzione sono identificabili per natura e destinazione delle voci di costo nelle seguenti voci parziali di aggregazione. In particolare i costi per servizi ammontano a € 4.808.939 e sono distinti in:

➤ **Spese generali: € 509.940**

Le spese generali ammontano a € 509.940 e sono così composte:

Descrizione	ANNO 2020	ANNO 2019
Indennità, compensi e rimborsi amministratori e sindaci	€ 159.600	€ 161.300
Spese di rappresentanza e promozionali	€ 2.760	€ 2.800
Affitti, spese, servizi, manutenzione uffici (sede)	€ 84.609	€ 81.200
Postali e telefoniche	€ 57.359	€ 56.900
Buoni pasto, corsi formazione personali e altri oneri personale	€ 73.348	€ 76.150
Consulenze e prestazioni professionali	€ 80.770	€ 82.002
Gestione sistema informatico	€ 43.894	€ 41.550
Altre spese generali (Cancelleria e gestione mezzi di trasporto)	€ 7.600	€ 7.700
Totale Spese Generali	€ 509.940	€ 509.602

La previsione delle Spese Generali del Bilancio 2020 risulta in linea con la previsione dell'esercizio precedente, le quali si riferiscono alle seguenti tipologie di spesa:

- I compensi per i componenti del Consiglio di Amministrazione sono stati determinati con delibera di C.d.E. nr. 67 del 28/11/2016 e sulla base di quanto previsto dall'art. 10 dello Statuto di Acer ad oggi vigente il quale stabilisce che per la determinazione delle indennità e i compensi da corrispondere al Presidente, Vicepresidente e al terzo componente del Consiglio di Amministrazione, è fatto riferimento al regime giuridico vigente per il trattamento indennitario così come deliberato per gli Amministratori del Comune titolare del numero maggiore di quote dell'Azienda, ai sensi del D.Lgs. 267/2000. I compensi dei membri del Collegio dei Revisori dei Conti sono stati determinati in ottemperanza a quanto stabilito dalle delibere di Giunta Regionale nr. 2283/2001 e nr. 2082/2004, ridotti del 10% ai sensi della legge nr. 122 del 30 luglio 2010;
- Il costo di € 84.609 si riferisce alle spese per servizi, utenze e manutenzione dello stabile sede degli uffici di Acer e riflette il trend storico registrato negli esercizi precedenti, tenendo conto prudenzialmente di incrementi nelle spese per utenze e per polizze assicurative inerenti l'immobile.
- Oneri per circa € 57.359 per spese postali e telefoniche stimati sulla base del costo consuntivo 2018. In particolare le spese postali sono riferite prevalentemente al costo del servizio di invio all'utente delle fatture di affitto con allegati i mav di pagamento, dei bollettini prestampati per il pagamento delle rate relative a piani di rientro e le comunicazioni periodiche inviate al domicilio degli utenti. Le spese telefoniche si riferiscono alle linee fisse dell'azienda, ai numeri verdi per l'utenza e alle linee mobili di servizio aziendale.
- Oneri per circa € 73.348 per buoni pasto, corsi di formazione, diarie e trasferte extra-urbane e altri oneri personale. Il costo per buoni pasto da riconoscere ai dipendenti, previsto per € 36.000, è stato stimato sulla base del trend storico e del numero medio di buoni pasto maturato annualmente dai dipendenti in servizio. Il costo per diarie e trasferte previsto per € 22.000 si riferisce ai rimborsi chilometrici riconosciuti ai dipendenti addetti all'Ufficio Casa dell'Unione della Romagna Faentina, all'Ufficio Casa dell'Unione della Bassa Romagna e del Comune di Cervia.

- Gli oneri per prestazioni professionali varie e consulenze di servizio previsti per € 80.770 risultano in linea con la previsione dell'esercizio precedente e si riferiscono prevalentemente agli affidamenti per le seguenti tipologie di servizi e consulenze:
 - ✓ Servizio di designazione del Responsabile della Protezione dei Dati come previsto dal Regolamento UE 2016/79;
 - ✓ Servizio di mantenimento e aggiornamento del Modello Organizzativo 231;
 - ✓ Servizio di elaborazione delle buste paghe per periodo 2020-2021;
 - ✓ Servizio inerente gli adempimenti di carattere fiscale e tributario e di assistenza consultiva per tematiche specifiche fiscali e aggiornamento sulle evoluzioni normative della materia inerenti l'attività dell'Ente;
 - ✓ servizio di certificazione del Bilancio di esercizio per il periodo 2020;
 - ✓ costi per esternalizzazione dell'incarico di Responsabile del Servizio di Protezione e Prevenzione dei rischi, affidamento del servizio di aggiornamento e adeguamento normativo in merito agli adempimenti derivanti dalla legislazione in materia di sicurezza sul lavoro di cui al D. Lgs. 81/2008 e relativi costi per formazione obbligatoria;
 - ✓ costi per consulenze legali di assistenza in materia di diritto amministrativo, diritto del lavoro e diritto penale;

- Oneri per € 43.894 e inerenti affidamenti per servizi di gestione degli applicativi costituenti il sistema informativo aziendale e in particolare: piattaforma integrata di gestione della fatturazione elettronica, della conservazione sostitutiva digitale, delle procedure di invio e stampa dei flussi di bollettazione degli affitti, servizi di gestione dei principali applicativi gestionali inerenti il protocollo aziendale, l'inserimento degli ordini di lavoro manutentivi, il programma di gestione della contabilità generale e del controllo di gestione, il programma di gestione delle graduatorie dei bandi per l'assegnazione degli alloggi ERP.

➤ ***Le spese di amministrazione stabili ammontano a € 451.436 e sono così composte:***

Descrizione	ANNO 2020	ANNO 2019
Assicurazione polizza globale fabbricati E.r.p.	€ 135.833	€ 153.000
Assicurazione alloggi in condominio e altre assicurazioni	€ 31.033	€ 31.110
Bollettazione e riscossione canoni	€ 66.200	€ 70.000
Istruttoria e pratiche diverse	€ 13.570	€ 30.000
Procedimenti legali	€ 27.000	€ 26.000
Quote amministrazione alloggi in condominio	€ 163.200	€ 159.000
Spese varie a carico dei comuni	€ 14.600	€ 10.500
Totale Spese Amministrazione Stabili	€ 451.436	€ 479.610

Le spese di amministrazione previste per l'anno 2020 ammontano a € 451.436, con un decremento rispetto alla previsione del 2019 di € 28.174 dovuta principalmente a minori oneri per polizze assicurative sugli alloggi ERP. Il costo complessivo per oneri assicurativi relativi alla polizza globale fabbricati ammonta a € 135.833. La previsione per l'esercizio 2020 è decrementata rispetto all'esercizio precedente a seguito dell'aggiudicazione dei servizi assicurativi aziendali per il periodo dal 31.10.2019 al 31.10.2024, avvenuta con delibera di CDA nr. 78 del 09 agosto 2019 e dalla quale risultano valori dei premi assicurativi inerenti la polizza globale fabbricati in ribasso rispetto al contratto precedente. In particolare il risparmio più significativo a seguito della nuova aggiudicazione è relativo al Lotto "Polizza Globale Fabbricati" avente ad oggetto la copertura assicurativa globale fabbricati per il patrimonio immobiliare ERP gestito per conto dei comuni e del patrimonio di proprietà e quantificabile in circa € 21.000.

La previsione della voce Istruttoria e Pratiche diverse registra un decremento di € 16.430 in quanto tale tipologia di servizio verrà, a decorrere dal 01/01/2020, ricompreso nei servizi a misura oggetto dell'appalto per l'affidamento dei servizi a canone a misura occorrenti al mantenimento del patrimonio in gestione ad Acer Ravenna. I costi per Bollettazione e Riscossione canoni, previsti sulla base del trend storico dell'ultimo

biennio, sono in lieve decremento rispetto alla previsione 2019 e riguardano i costi per l'attività di canalizzazione dei flussi Mav e RID o altre comunicazioni all'utenza relativa all'emissione delle bollette canoni, nonché l'attività di stampa e invio degli stessi agli utenti.

➤ ***Spese di manutenzione degli stabili: € 3.725.576.***

L'importo totale delle risorse da destinare alla manutenzione degli stabili è stimato in previsione per l'anno 2020 in € 3.725.576 di cui € 334.400 per quote di manutenzione degli alloggi in condominio e € 3.391.176 per gestione della manutenzione ordinaria e straordinaria degli alloggi Erp/Ers gestiti in concessione.

Il suddetto importo viene determinato, come previsto dall'art. 36 della Legge Regionale 24/2001, per differenza tra i canoni riscossi del periodo ed i relativi costi gestionali sostenuti dall'azienda per la gestione del suddetto patrimonio, comprese le quote per ammortamento mutui contratti per completamento interventi sul patrimonio di edilizia residenziale pubblica di proprietà comunale. Il programma manutentivo per il patrimonio ERP in concessione viene definito dall'Acer sulla base dei programmi di intervento contenenti le indicazioni prioritarie approvati dai Comuni e si svilupperà nel corso del 2020 secondo le seguenti linee programmatiche:

- ✓ Manutenzione ordinaria e straordinaria su chiamata per rotture e guasti;
- ✓ Manutenzione ordinaria e straordinaria degli alloggi lasciati sfitti.

In seguito alla revoca della procedura attivata con bando pubblicato in data 19 giugno 2017 per la gestione della manutenzione di Acer attraverso un appalto di global service, gli uffici hanno attivato una nuova procedura di gara, coerente con le mutate esigenze, distinguendo le attività di manutenzione ordinaria e straordinaria su chiamata per rotture e guasti, unitamente ai servizi per la "gestione condominiale" degli immobili, dagli interventi di ripristino sugli alloggi lasciati sfitti ed i lavori di manutenzione straordinaria sugli immobili, che verranno gestiti attraverso un accordo quadro. I contratti con gli appaltatori, uno per l'area di Ravenna, Cervia e Russi, ed un altro per l'area del lughese e del faentino, entreranno in vigore dal mese di gennaio 2020.

Si prevede di reimpiegare i fondi derivanti da canoni principalmente su:

- ✓ Interventi di riqualificazione energetica riconducibili principalmente a coibentazioni;
- ✓ Sostituzione di infissi;
- ✓ Rimodulazione di impianti di riscaldamento di acqua sanitaria;
- ✓ Impianti fotovoltaici;
- ✓ Interventi di rinnovo e rifacimento di aree esterne;
- ✓ Interventi di rinnovo di componentistica di impianti di ascensori;
- ✓ Interventi di adeguamento ai condotti di scarico per centrali termiche e per impianti di riscaldamento singoli;
- ✓ Interventi di impermeabilizzazioni di manti di copertura e rinnovo tinteggiature delle facciate;
- ✓ In generale a programmi di adeguamento tecnologico, qualificazione energetica manutenzione straordinaria di alloggi ERP.

Con la nuova organizzazione delle attività manutentive si persegue inoltre l'obiettivo di ottimizzare i lavori per i quali è possibile richiedere il contributo del Conto Termico, che incentiva interventi per l'incremento dell'efficienza energetica e la produzione di energia termica da fonti rinnovabili per impianti di piccole dimensioni.

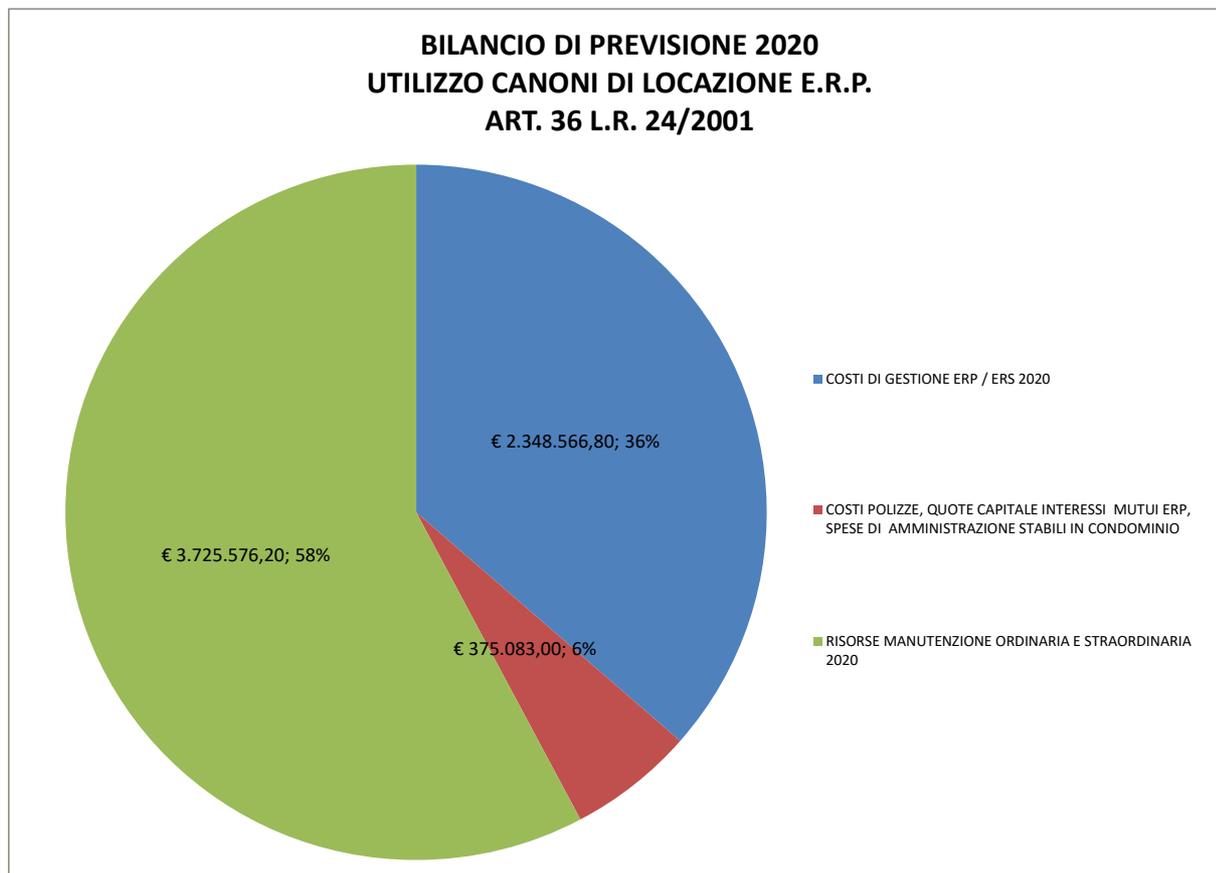
Le risorse reperite con il Conto Termico implementeranno un Fondo per la copertura di morosità per i consumi energetici degli immobili più dispendiosi, attualmente in fase di sperimentazione nel Comune di Lugo.

Nel corso del 2019 le attività di manutenzione che hanno riguardato in maniera specifica l'efficientamento energetico degli edifici sono state sottoposte a verifica da parte del G.S.E. consentendo il riconoscimento dei seguenti incentivi:

- € 33.951 per incentivi per produzione di energia termica da fonti rinnovabili, intervento sito in Lugo Via Toscana;
- € 2.402 incentivi da conto termico per efficientamento energetico degli edifici derivante da sostituzione di infissi, intervento sito in Ravenna, Via Grado 80;
- € 1.398 incentivi da conto termico per efficientamento energetico degli edifici, intervento sito in Lugo Via Acquacalda.

Il compenso gestionale medio complessivo è stimato in via previsionale in € 41,86 importo largamente inferiore al massimale stabilito dalla Regione Emilia Romagna di € 47,00.

Si riepiloga all'Allegato 1 l'impiego previsionale per l'anno 2020 delle risorse art. 36 delle Legge regionale nr. 24/2001 derivante dai canoni E.r.p. degli alloggi di proprietà dei comuni, illustrato in formato sintetico dal seguente grafico:



Si riepiloga nella tabella seguente il costo di gestione a preventivo degli ultimi 4 anni, dal 2016 al 2019, con indicazione del costo gestionale a preventivo per l'esercizio 2020 pari a € 41,86, previsto con un leggero de-incremento rispetto alle previsioni 2019 e sensibilmente al di sotto del massimale previsto dalla Delibera Regionale 391 del 2002.

	2020	2019	2018	2017	2016
costo gestionale preventivo	€ 41,86	€ 41,91	€ 41,55	€ 41,26	€ 41,25

In sede di analisi preventiva per l'esercizio 2020 si indicano nella tabella che segue la situazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà comunale e di proprietà di Acer che nel regime delineato dalla Legge Regionale nr. 24/2001, saranno oggetto di gestione alla data del 01/01/2020 sino al 31/12/2020. Si precisa che sussiste ad oggi la continuità della gestione del patrimonio comunale date le concessioni in essere con i 17 comuni della Provincia di Ravenna ed in vigore sino al 31/12/2022.

UBICAZIONE	Alloggi proprietà comunale - canone sociale	Proprietà ACER	Totale complessivo alloggi gestiti nella provincia di Ravenna
Acer	-	68	68
Alfonsine	129		129
Bagnacavallo	220		220
Bagnara di Romagna	17		17
Brisighella	123		123
Casola Valsenio	63		63
Castelbolognese	65		65
Cervia	136		136
Conselice	63		63
Cotignola	90		90
Faenza	829		829
Fusignano	115		115
Lugo	355		355
Massa Lombarda	104		104
Ravenna	2.210		2.210
Riolo Terme	28		28
Russi/OO.PP Russi	80		80
Solarolo	48		48
Totali	4.675	68	4.743

Costi per godimento per beni di terzi

La previsione dei costi per godimento dei beni di terzi ammonta per l'esercizio 2020 a € 15.800. Tale voce riguarda canoni noleggio di stampanti e canoni di noleggio per autovetture destinate principalmente ai servizi manutenzione e gestione immobiliare.

Costi del personale

Il costo di previsione del personale per l'esercizio 2020 è stato stimato in € 1.935.239

con un decremento rispetto alla previsione 2019 di € 6.341 e risulta così ripartito:

Descrizione	ANNO 2020	ANNO 2019
Salari e stipendi	€ 1.409.900	€ 1.414.600
Oneri sociali	€ 415.539	€ 417.880
Trattamento di fine rapporto	€ 107.800	€ 107.100
Altri costi del personale	€ 2.000	€ 2.000
Totale Costo del Personale	€ 1.935.239	€ 1.941.580

La variazione in decremento del costo del personale rispetto alla previsione 2019 tiene conto dall'evoluzione dell'organizzazione aziendale, definita dal C.d.A nel corso del 2019, in seguito alla risoluzione anticipata del precedente incarico a tempo determinato e part-time di direttore generale la cui assunzione era avvenuta a marzo del 2018. La scelta del C.d.A. di coprire il posto di direttore generale attraverso l'espletamento di una selezione interna rivolta ai dipendenti con qualifica di quadro, oltre all'obiettivo di valorizzare le risorse interne, consente un risparmio del costo del personale, in quanto riduce di un'unità l'organico dei quadri dipendenti a fronte del ruolo dirigenziale rivestito a tempo pieno dal nuovo direttore generale. A fronte di questa riduzione di costo figurano però, nella determinazione dei costi del personale, maggiori oneri dovuti alla stabilizzazione di un'unità di personale con passaggio di livello da C1 a B3 in relazione alle attività svolte e il maggior costo determinato dalla corresponsione di una festività in più (ricadente di sabato o di domenica), a tutti i dipendenti, prevista nel corso del 2020.

I costi del personale dipendente riguardano, in conformità con il Contratto Collettivo Nazionale di Federcasa e del Contratto Collettivo Nazionale per i dirigenti di C.C.N.L. Dirigenti Federcasa/Federmanager. e le leggi vigenti, le retribuzioni corrisposte al personale, gli incentivi alla produttività del personale, le retribuzioni differite, gli accantonamenti per il trattamento di fine rapporto, ferie maturate e non godute, i costi accessori del personale e gli oneri previdenziali e assicurativi a carico dell'Azienda.

La previsione del costo del personale per l'anno 2020 è stata effettuata calcolando il costo per salari e stipendi al lordo degli oneri riflessi per TFR, contributi previdenziali e assicurazioni obbligatorie per nr. **39** unità di personale, inquadrato a tempo indeterminato, mentre non sono attualmente in servizio dipendenti a tempo determinato.

La pianta organica dei dipendenti in servizio presso ACER nel 2020 risulta così determinata:

	DIRIGENTI QUADRI								TOTALE	
	A 1	A 2	A 3	B 1	B 2	B 3	C 2			
DIPENDENTI A TEMPO DETERMINATO									0	
DIPENDENTI A TEMPO INDETERMINATO	1	8	1	1	1	8	9	9	1	39
TOTALE	1	8	1	1	1	8	9	9	1	39

*la tabella comprende un Quadro in comando presso il Comune di Ravenna

L'organico previsto per l'anno 2020 tiene conto dell'evoluzione dell'organizzazione aziendale definita dal CdA in conformità alle prospettive di sviluppo delle attività dell'azienda e alle esigenze di miglioramento operativo e gestionale che si sono evidenziate nel corso del 2019, tenendo conto anche delle dinamiche del personale per collocamenti a riposo e nuove assunzioni. In particolare vista la delibera assunta nel 2019 dal Comune di Cervia relativa all'ampliamento delle attività, precedentemente affidate ad Acer, con la convenzione stipulata nel 2014, che ha trasferito ad Acer le attività relative all'Ufficio Casa, al fine di garantire la continuità dell'espletamento delle funzioni amministrative dell'Ufficio Casa del Comune di Cervia, si è proceduto nel corso del 2019 alla trasformazione a tempo indeterminato e al livello B3 del contratto di una unità di personale prima adibita ad altre mansioni.

Il costo del personale, previsto alla voce B.9 del Conto economico previsionale 2020, rappresenta la spesa complessiva che l'Azienda sosterrà, tenendo conto che nell'esercizio 2020 la decontribuzione per le assunzioni a tempo indeterminato attuate negli anni precedenti, ed i cui benefici sono ormai ad esaurimento, riguarderà solo un'unità di personale assunta a tempo indeterminato nel corso del 2018, ai sensi della legge n. 205 del 27 dicembre 2017 e della circolare INPS numero 40/2018.

A fronte del costo complessivo del personale di Euro 1.935.239 si rileva un ricavo pari ad Euro 75.832 relativo al rimborso di un'unità di personale in comando presso il Comune di Ravenna per l'intero esercizio e un ricavo pari a Euro 6.900 per rimborso per permessi retribuiti concessi a fronte di cariche elettorali esercitate presso il Comune di Bagnacavallo e riconosciute ai sensi dell'Art. 79 del D.Lgs. 267/2000.

Ammortamenti delle immobilizzazioni materiali e immateriali e svalutazioni.

Gli ammortamenti sono stati previsti nella misura fiscale di legge e riguardano per € 47.500 le immobilizzazioni immateriali il cui valore è stato previsto sulla base dei programmi di investimento in implementazione delle procedure informatiche aziendale già esistenti e la cui utilità pluriennale comporterà l'ammortamento del costo sostenuto sulla base del presunta vita utile. Nella voce ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali è inoltre compreso l'importo di € 27.400 a titolo di ammortamento di altre immobilizzazioni immateriali Luma S.r.l per l'esercizio 2020 e derivante dai costi sostenuti per la realizzazione dell'intervento edilizio di Lugo frazione Belricetto e immobilizzati a bilancio quali migliorie su beni di terzi.

L'ammortamento dei fabbricati in proprietà e dei mobili ed attrezzature elettroniche ammonta ad € 210.400. La quota calcolata in previsione per il 2020 per l'ammortamento finanziario degli immobili destinati all'emergenza abitativa è di € 94.400.

A fronte delle possibili perdite per inesigibilità dei crediti derivanti da insolvenze dagli utenti è stato stimato per il Bilancio di previsione 2020 un accantonamento di € 117.000.

Accantonamenti per rischi

In via prudenziale è stato stimato per il 2020 un accantonamento per rischi e passività potenziali di € 55.000 derivanti da contenziosi in essere.

Oneri diversi di gestione

La previsione degli oneri diversi di gestione per il 2020 è di € 174.220, dato in linea con la previsione 2019. Gli oneri diversi di gestione riguardano principalmente per € 166.100 imposte indirette e tasse. In particolare € 86.900 si riferiscono alla previsione dell'imposta di registro da versare a fronte dei rinnovi contrattuali e dei nuovi contratti da stipularsi per gli immobili E.r.p. nel corso del 2020. La previsione del costo per IMU è stato calcolato sulla base delle aliquote deliberate dai Comuni per l'anno 2019 ed è relativo al patrimonio

extra E.r.p., comprendente le unità immobiliari di proprietà commerciali e l'edificio adibito a sede.

Proventi e oneri finanziari

La gestione finanziaria dell'Azienda presenta un saldo netto negativo di € 63.650 derivante dalla previsione di oneri finanziari pari a € 60.650 e relativi agli interessi passivi di competenza per l'anno 2020, calcolati sulla base dei piani di ammortamento in essere nel corso del prossimo esercizio per mutui contratti per la costruzione, manutenzione di alloggi ERP e l'acquisto di alloggi destinati alla locazione permanente ed all'emergenza abitativa. La previsione di ulteriori € 3.000 è relativa agli interessi passivi che si prevede matureranno sui depositi cauzionali versati dagli utenti in fase di sottoscrizione dei contratti di affitto degli alloggi.

Imposte sul reddito dell'esercizio

Per l'esercizio sono state stimati prudenzialmente costi per imposte dell'esercizio per Ires ed Irap pari ad € 50.000 in base al carico fiscale ad oggi vigente e conseguente alla normativa e alle aliquote fiscali Ires e Irap previste in vigore per l'esercizio di imposta 2020 sulla base dell'attuale assetto normativo.

Comuni convenzionati nr.		17	
Alloggi in gestione		4.743	
di cui acer		68	
proprietà comuni		<u>4.675,00</u>	
Risorse derivanto dagli alloggi E.r.p.			
PREVISIONE INCASSI 2020	-	6.449.226,00	
Risorse nette derivanti da alloggi di e.r.p.	A	<u>6.449.226,00</u>	
Costi di gestione			
Costo / mese gestione alloggi € 41,86 x 12 mesi x 4675 alloggi		2.348.566,80	
Totale costi di gestione	B	2.348.566,80	
costi polizze assicurative fabbricati		€ 163.833,00	
rate mutui alloggi erp quota interessi		€ 52.850,00	
amministrazione alloggi in condominio		€ 158.400,00	
Totale costi inerenti la proprietà degli alloggi	C	<u>€ 375.083,00</u>	
TOTALE COSTI (B+C)	B+C	€ 2.723.649,80	42,23%
TOTALE RISORSE NETTE DA DESTINARE ALL'ERP PREVISIONE ANNO 2020	A-(B+C)	€ 3.725.576,20	57,77%

**RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI
DELL'ACER DELLA PROVINCIA DI RAVENNA
AL BILANCIO PREVISIONALE
ALL'ESERCIZIO 2020**

La presente Relazione viene redatta in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 47, comma 4, lettera c) della Legge Regionale 8 agosto 2001, n. 24, dall'art. 16, comma 4, lettera c) dello Statuto dell'ACER della Provincia di Ravenna e dagli artt. 3-4 del Regolamento di amministrazione e contabilità.

La bozza di Bilancio previsionale all'esercizio 2020 è stata consegnata al Collegio dei Revisori dei conti dal Consiglio di amministrazione durante la seduta tenutasi il giorno 21 novembre 2019.

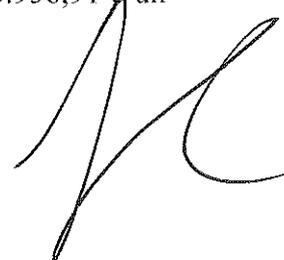
Tale bozza è costituita dal seguente documento:

- Conto Economico secondo lo schema previsto dall'art. 2425 del Codice Civile;
- Relazione Gestionale Amministrativa

Il Bilancio di Previsione 2020 presenta in sintesi le seguenti principali risultanze:

VALORE DELLA PRODUZIONE	(+)	Euro	7.479.205,15
COSTI DELLA PRODUZIONE	(-)	Euro	7.364.598,25
PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	(-)	Euro	63.650,00
PROVENTI E ONERI STRAORDINARI	(-)	Euro	0
IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO	(-)	Euro	50.000,00
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	(+)	Euro	956,91

Il preventivo 2020, pertanto, presenta un utile al lordo delle imposte di € 50.956,91 e un utile al netto delle imposte di € 956,91.



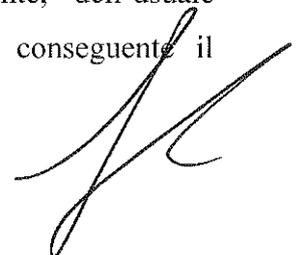
Anche nel Bilancio preventivo per l'esercizio 2020, si può confermare che l'Ente tende prioritariamente ad una condizione di equilibrio del bilancio, assicurando tramite i ricavi della propria attività la copertura dei relativi costi di gestione e garantendo la continuità del servizio sociale reso.

Le singole voci di ricavo e di costo sono adeguatamente illustrate nella Relazione al Budget e vengono fornite idonee motivazioni in merito alla quantificazione economica delle stesse e degli eventuali scostamenti rispetto alle previsioni sull'esercizio precedente. La struttura del bilancio di previsione non risulta modificata rispetto a quella normalmente in uso e conforme ai dettami di legge.

In particolare, si richiama l'attenzione sulle ipotesi di ricavo per canoni di locazione ERP utilizzate per la redazione del budget 2020 (vedi paragrafo "Canoni di locazione alloggi ERP"), in quanto questa voce rappresenta quella quantitativamente più rilevante.

Analogamente a quanto avvenuto lo scorso anno, la stima delle Voce Ricavi per Canoni ERP di Acer Ravenna ai fini della redazione del Bilancio di previsione 2020 è stata determinata secondo la seguente metodologia:

- Previsione canoni ERP periodo 01/01/2020 – 30/09/2020: la previsione è stata effettuata sulla base delle nuove modalità di calcolo considerando i canoni dell'ultimo trimestre 2019 (in particolare quello di ottobre, disponibile al momento della redazione del presente bilancio preventivo, sul quale è stato fatto un lavoro di analisi e sistemazione per costituire base affidabile per le stime successive) con un abbattimento percentuale progressivo da gennaio 2020 del 3% fino ad un massimo del 7% a settembre 2020, al fine di tenere conto del processo di erosione dei canoni per abbassamento fisiologico del reddito medio degli assegnatari in corso d'anno determinato anche dal turnover degli utenti, più accentuato nel corso dell'ultimo biennio rispetto al trend storico, a causa delle novità introdotte dalla suddetta normativa regionale;
- Previsione canoni ERP periodo 01/10/2020 – 31/12/2020: la previsione è stata effettuata ipotizzando una stabilità dei nuovi ISEE che verranno presentati nel corso dell'anno e sulla base dei quali verrà calcolato il nuovo canone di ottobre 2020; si è poi ipotizzata una riduzione in considerazione, principalmente, dell'usuale abbassamento fisiologico del reddito medio degli assegnatari conseguente il



turnover dei nuovi assegnatari che si vanno a collocare in fasce di reddito mediamente più basse rispetto a coloro che escono dagli alloggi ERP.

La relazione tecnico-amministrativa, redatta in conformità alla Legge e al Regolamento interno, illustra adeguatamente per le fasi di gestione 2020 gli effetti sulle singole voci di costo e ricavo previste per l'esercizio.

Il Collegio ritiene, pertanto, che le previsioni di costi e di ricavi contenuti nella bozza del Bilancio previsionale all'esercizio 2020 predisposto dal Consiglio di amministrazione dell'ACER della Provincia di Ravenna, siano improntati, tenuto conto delle osservazioni di cui sopra, a criteri di ragionevolezza e di prudenza.

Il Collegio, al termine della sua attività e viste le considerazioni più sopra esposte, invita i rappresentanti della Conferenza degli Enti ad approvare il Bilancio previsionale all'esercizio 2020 posto alla loro attenzione a cura del Consiglio di amministrazione.

Letto, confermato e sottoscritto.

Ravenna, 2 dicembre 2019

PER IL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI

F.TO Dott. GAETANO CIRILLI (Il Presidente)

