



Bilancio di Previsione Anno 2021

**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)

Lina Taddei
(Vice Presidente)

Luca Frontali

Gaetano Cirilli

(Presidente)

Paola Ranieri

Vignoli Cinzia

INDICE

Bilancio di previsione esercizio 2021

- 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 2021
Conto economico ex art. 2425 C.C.

	PREVISIONE 2021 Euro	PREVISIONE 2020 Euro	PREVISIONE 2019 Euro	PREVISIONE 2018 Euro
A) Valore della produzione:				
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni;	7.045.258	7.263.820	7.455.825	7.811.400
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:	262.831	215.385	201.851	195.817
<i>a) rimborsi e proventi diversi</i>	<i>262.831</i>	<i>215.385</i>	<i>201.851</i>	<i>195.817</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.	7.308.089	7.479.205	7.657.676	8.007.217
B) Costi della produzione:				
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci;	1.220	500	500	0
7) per servizi;	4.628.009	4.808.939	4.994.852	5.348.353
8) per godimento di beni di terzi;	16.226	15.800	16.900	19.010
9) per il personale:	1.960.080	1.935.239	1.941.580	1.982.529
<i>a) salari e stipendi;</i>	<i>1.428.445</i>	<i>1.409.900</i>	<i>1.414.600</i>	<i>1.462.500</i>
<i>b) oneri sociali;</i>	<i>419.355</i>	<i>415.539</i>	<i>417.880</i>	<i>410.229</i>
<i>c) trattamento di fine rapporto;</i>	<i>110.280</i>	<i>107.800</i>	<i>107.100</i>	<i>107.800</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>2.000</i>
10) ammortamenti e svalutazioni:	424.120	374.900	363.110	330.700
<i>a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali;</i>	<i>47.500</i>	<i>47.500</i>	<i>50.200</i>	<i>38.900</i>
<i>b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali;</i>	<i>207.400</i>	<i>210.400</i>	<i>208.910</i>	<i>206.800</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>169.220</i>	<i>117.000</i>	<i>104.000</i>	<i>85.000</i>
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci;	0	0	0	0
12) accantonamenti per rischi;	0	55.000	50.000	0
13) altri accantonamenti;	0	0	0	0
14) oneri diversi di gestione.	173.320	174.220	175.700	191.950
Totale costi della produzione.	7.202.975	7.364.598	7.542.642	7.872.542
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B).	105.114	114.607	115.034	134.675
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	0	1.000	1.000
<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	0
17) interessi e altri oneri finanziari:	64.600	63.650	65.700	75.000
<i>a) verso imprese controllate</i>	0	0	0	0
<i>b) verso imprese collegate</i>	0	0	0	0
<i>c) altri</i>	7.000	3.000	2.000	3.000
<i>d) interessi su mutui</i>	57.600	60.650	63.700	72.000
17-bis) utili e perdite su cambi.	0	0	0	0
Totale (15+16-17+/-17-bis).	-64.600	-63.650	-64.700	-74.000
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);	40.514	50.957	50.334	60.675
22) imposte sul reddito dell'esercizio;	40.000	50.000	50.000	60.000
<i>a) imposte correnti</i>	40.000	50.000	50.000	60.000
<i>b) imposte differite</i>				
<i>c) imposte anticipate</i>				
23) Utile (perdita) dell'esercizio	514	957	334	675

RELAZIONE GESTIONALE E AMMINISTRATIVA

Il presente Bilancio di Previsione per l'anno 2021 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 2021 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 2021 presenta un utile al lordo delle imposte di € 40.514 e un utile al netto delle imposte di € 514.

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 2021.

Ricavi delle vendite e delle prestazioni.

Per il 2021 nel suo complesso la voce per € 7.045.258 risulta, sulla base delle stime e previsioni effettuate e commentate in seguito, così composta:

<i>Descrizione</i>	<i>Previsione 2021</i>	<i>Previsione 2020</i>
Canoni unità extra abitative di proprietà Acer	€ 169.936	€ 171.831
Canoni alloggi proprietà Acer	€ 19.165	€ 19.160
Canoni alloggi ERP comuni	€ 6.259.200	€ 6.449.226
Canoni alloggi Acer Locazione Permanente ed emergenza abitativa	€ 32.000	€ 33.600
Canoni alloggi servizi sociali	€ 11.400	€ 11.430
Canoni alloggi Località Belricetto (ex Luma S.r.l.)	€ 15.762	€ 21.400
Corrispettivi e rimborsi per amministrazione stabili	€ 303.620	€ 315.800
Quote amministrazione per gestioni conto terzi	€ 60.295	€ 59.995
Ricavi per competenze tecniche	€ 90.790	€ 141.491
Ricavi per rifatturazione prestazioni specialistiche progetti	€ 47.650	€ 39.887
Ricavi per servizi rifatturati	€ 35.440	-
Totale Ricavi delle vendite e delle Prestazioni	€ 7.045.258	€ 7.263.820

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 01/01/2021 – 30/09/2021: la previsione è stata effettuata sulla base delle nuove modalità di calcolo considerando i canoni dell'ultimo trimestre 2020 (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 2021 del 3,5% fino ad un massimo del 8,5% a settembre 2021, 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 01/10/2021 – 31/12/2021: la previsione è stata effettuata stimando una “tenuta” dei canoni nel mese di ottobre 2021 per effetto degli utenti con redditi non documentati ed un successivo calo, più accentuato rispetto agli altri mesi dell'anno, in novembre e dicembre 2021 per effetto di un incremento degli utenti che presenteranno la documentazione del reddito con ISEE correnti. Si è voluto in questo modo riflettere nella previsione dei canoni ERP 2021, l'accentuazione dell'ordinario calo fisiologico dei canoni ERP, dovuto alla situazione globale di criticità determinata dalla pandemia in corso. Il calo della capacità reddituale degli assegnatari, si va a sommare all'usuale abbassamento fisiologico del reddito medio degli assegnatari conseguente al turnover dei nuovi assegnatari che si vanno a collocare in fasce di reddito mediamente più basse rispetto a coloro che escono dagli alloggi ERP. Conseguentemente il “delta” positivo tra i canoni di ottobre 2021 e quelli di dicembre 2021 risulta per tali motivazioni più alto della media storica.

I canoni relativi alle unità commerciali di proprietà ACER sono stati previsti sulla base dell'emesso a consuntivo nel mese di ottobre 2020, simulando la previsione per i mesi dell'anno 2021 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 2021 è stata effettuata prudenzialmente sulla base dell'emesso e degli alloggi affittati a ottobre 2020. 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 2020. 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 2021 risulta in diminuzione rispetto alla previsione 2020 in quanto il ricavo a Bilancio di previsione 2021 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 2020 per tale specifica conduzione.

- Le quote di amministrazione degli alloggi per conto terzi sono previste per € 67.015 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.p. 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. E' inoltre in corso di approvazione la nuova convenzione con il Comune di Ravenna per la gestione di 12 alloggi di emergenza abitativa e/o in progetti di co-housing, con decorrenza dal 01 ottobre 2020 e con data scadenza 30 settembre 2022 Acer, la prevede un corrispettivo pari a € 30,00 per alloggio/mese.
- La previsione 2021 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 decorreranno dal 2021. In particolare tali tipologia di competenze nella previsione 2012 si riferisce 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 siglata ad aprile del 2020 è in corso di esecuzione;
- ✓ 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.

Non è stata ancora definita con il Comune di Ravenna la convenzione per l'intervento presentato al Bando PIERS della regione Emilia Romagna, selezionato ed ammesso al finanziamento del FONDO EDILIZIA RESIDENZIALE PER RIGENERAZIONE URBANA (delib. CIPE 127/17), di conseguenza le relative competenze tecniche non sono state stimate nella previsione 2021.

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.

La previsione di Euro 35.440 per il 2021 si riferisce ai ricavi da rifatturare all'aggiudicatario del contratto di appalto per l'appalto di affidamento dei servizi a canone e a misura occorrenti per il mantenimento del patrimonio E.r.p. gestito da Acer e riferiti al recupero dei costi per l'utilizzo dei locali adibiti a call-center per le richieste da parte dell'utenza, ai costi di start-up, installazione e configurazione del software, in uso presso Acer per la gestione dell'appalto, ed infine ai costi sostenuti per l'affidamento dell'incarico di coordinatore della sicurezza del medesimo appalto.

Si riporta in tabella la previsione dei canoni da alloggi E.r.p. per il 2021 distinti per i 17 comuni:

<i>Ubicazione alloggi</i>	<i>Previsione Canoni 2021</i>	<i>Previsione Canoni 2020</i>
Alfonsine	€ 168.080	€168.154
Bagnacavallo	€ 300.490	€ 314.516
Bagnara di Romagna	€ 18.700	€ 20.400
Brisighella	€ 168.080	€ 175.770
Casola Valsenio	€ 96.300	€ 87.318
Castel Bolognese	€ 76.200	€ 79.380
Cervia	€ 158.600	€ 168.013
Conselice	€ 81.800	€ 83.679
Cotignola	€ 119.900	€ 127.682
Faenza	€ 1.081.300	€ 1.082.771
Fusignano	€ 142.300	€ 150.660
Lugo	€ 370.900	€ 389.667
Massa Lombarda	€ 125.500	€ 136.566
Ravenna	€ 3.178.550	€ 3.290.354
Riolo Terme	€ 25.700	€ 23.814
Russi	€ 79.600	€ 83.378
Solarolo	€ 67.200	€ 67.104
Totale	€ 6.259.200	€ 6.449.226

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 2021</i>	<i>anno 2020</i>
Canoni negozi/altri locali di proprietà Acer	€ 169.936	€ 171.831
Canoni alloggi proprietà Acer	€ 19.165	€ 19.160
Canoni alloggi comuni*	€ 6.259.200	€ 6.449.226
Canoni alloggi Acer Locazione Permanente	€ 32.000	€ 33.600
Canoni alloggi servizi sociali	€ 11.400	€ 11.430
Canoni alloggi Località Belricetto (ex Luma S.r.l.)	€ 15.762	€ 21.400
Canoni altre unità residenziali extra Erp proprietà comuni	€ 3.000	€ 3.000
Totale	€ 6.510.463	€ 6.709.647

Si illustra di seguito l'andamento storico del canone medio dal 2013 al 2020, con una previsione di massima per il 2021. Tale previsione è stata predisposta utilizzando la metodologia sopra indicata: canoni dei primi tre trimestri 2021 calcolati partendo da quelli applicati nell'ultimo trimestre 2020, con un abbattimento percentuale progressivo dovuta alla fisiologica erosione dei canoni in corso d'anno. L'incremento del processo di erosione dei canoni è stato previsto per il 2021 con un trend più accentuato rispetto al 2020, al fine di tenere conto dell'effetto dovuto al maggior numero di redditi non documentati attualmente presenti e sia per l'effetto dell'epidemia in corso. Entrambi i fattori concorreranno presumibilmente alla presentazione di un numero maggiore di ISEE correnti. Infine per l'ultimo trimestre 2021 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 2021



La tabella seguente illustra invece la ipotetica collocazione a gennaio 2021, degli utenti ERP nelle fasce con il rispettivo canone medio per fascia, confrontata con l'analoga situazione di gennaio 2020. Tale collocazione è stata stimata partendo dalla situazione attuale, che prevedibilmente sarà oggetto di variazioni ulteriori in seguito al turnover degli utenti e alla documentazione degli ISEE mancanti, per la quale si prevede, nel corso delle ultime settimane del 2020, un aumento sensibile.

Fasce	Gennaio 2020		Gennaio 2021 (stima)	
	Utenti	Canone medio	Utenti	Canone medio
Protezione	2393	€ 71,8	2385	€ 73,2
Accesso	1526	€ 182,4	1492	€ 181,3
Permanenza	232	€ 299,7	246	€ 302,6
Decadenza	49	€ 382,5	68	€ 388,4
Non documentati	33	€ 257,4	54	€ 262,1
Senza titolo	25	€ 355,6	21	€ 350,5

- **Altri ricavi**

La voce Altri ricavi risulta così composta:

<i>Descrizione</i>	<i>Previsione 2021</i>	<i>Previsione 2020</i>
Rimborso comando dipendenti presso altri Enti	€ 77.900	€ 82.734
Rimborsi dai Comuni rate mutui alloggi emergenza abitativa	€ 94.180	€ 90.800
Sanzioni utenti e rimborsi vari da utenti	€ 3.000	€ 1.200
Canoni diversi (conduzione antenne telefoniche)	€ 24.600	€ 24.500
Altri ricavi e proventi	€ 3.500	€ 11.500
Contributo canoni alloggi Belricetto (ex Luma S.r.l.)	€ 4.651	€ 4.651
Contributi produzione energia	€ 55.000	
Totale Altri Ricavi	€ 262.831	€ 215.385

La voce altri ricavi è composta dal ricavo di € 77.900 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 2021. Nella voce sono compresi Altri ricavi per € 94.180 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 Altri Ricavi è previsto inoltre il ricavo stimato in Euro 55.000 relativo al contributo conto termico e derivante dall’intervento di riqualificazione energetica di un edificio ubicato in Via Gatta 11-13 a Ravenna e in corso di ultimazione.

Alla voce Contributo canoni alloggi Belricetto è stata prevista per l’anno 2021 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 2020 e con durata a tutto il 2021.

Costi della produzione

I costi della produzione, previsti per l'anno 2021 per un ammontare di € 7.202.975 sono stati prudenzialmente indicati nel presente bilancio preventivo, comprensivi dell'importo della relativa Iva, data la percentuale di indetraibilità dell'imposta che nell'anno 2019 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 € 4.628.009 e sono distinti in:

➤ **Spese generali: € 511.537**

Le spese generali ammontano a € 511.537 e sono così composte:

Descrizione	ANNO 2021	ANNO 2020
Indennità, compensi e rimborsi amministratori e sindaci	€ 160.700	€ 159.600
Spese di rappresentanza e promozionali	€ 2.820	€ 2.760
Affitti, spese, servizi, manutenzione uffici (sede)	€ 84.139	€ 84.609
Postali e telefoniche	€ 51.826	€ 57.359
Buoni pasto, corsi formazione personali e altri oneri personale	€ 73.090	€ 73.348
Consulenze e prestazioni professionali	€ 87.306	€ 80.770
Gestione sistema informatico	€ 43.970	€ 43.894
Altre spese generali (Cancelleria e gestione mezzi di trasporto)	€ 7.686	€ 7.600
Totale Spese Generali	€ 511.537	€ 509.940

La previsione delle Spese Generali del Bilancio 2021 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 € 84.139 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 € 51.826 per spese postali e telefoniche stimati sulla base del costo consuntivo 2019. 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 € 73.090 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 € 87.306 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 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 2021;
 - ✓ 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 € 43.970 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 € 465.010 e sono così composte:**

Descrizione	ANNO 2021	ANNO 2020
Assicurazione polizza globale fabbricati E.r.p.	€ 133.800	€ 135.833
Assicurazione alloggi in condominio e altre assicurazioni	€ 34.770	€ 31.033
Bollettazione e riscossione canoni	€ 66.200	€ 66.200
Istruttoria e pratiche diverse	€ 12.440	€ 13.570
Procedimenti legali	€ 27.000	€ 27.000
Quote amministrazione alloggi in condominio	€ 166.000	€ 163.200
Spese varie a carico dei comuni	€ 24.800	€ 14.600
Totale Spese Amministrazione Stabili	€ 465.010	€ 451.436

Le spese di amministrazione previste per l'anno 2021 ammontano a € 465.010, con un incremento rispetto alla previsione di € 13.574 in incremento rispetto all'esercizio precedente per maggiori costi da rifatturare. In particolare il costo è relativo all'incarico per coordinatore della sicurezza dell'appalto per l'affidamento dei servizi a canone e a misura per il mantenimento del patrimonio immobiliare E.r.p. gestito per conto dei Comuni. A fronte di tale previsione di costo sono stati stimati i corrispondenti ricavi nella voce Ricavi delle Vendite e delle Prestazioni.

Il costo complessivo per oneri assicurativi ammonta a € 133.800 e risulta in linea con la previsione dell'esercizio precedente. La previsione per l'esercizio 2021 è stata quantificata sulla base della polizza assicurativa per i servizi aziendali in essere per il periodo dal 31.10.2019 al 31.10.2024, aggiudicata con delibera di CDA nr. 78 del 09 agosto 2019, ed è relativa al Lotto "Polizza Globale Fabbricati" avente ad oggetto costo per la copertura assicurativa globale fabbricati del patrimonio immobiliare ERP gestito per conto dei comuni e del patrimonio di proprietà

La previsione della voce Istruttoria e Pratiche risulta in linea con la previsione del precedente esercizio.

I costi per Bollettazione e Riscossione canoni, previsti sulla base del trend storico dell'ultimo biennio, sono in linea con l'esercizio precedente 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: € 3.524.702***

L'importo totale delle risorse da destinare alla manutenzione degli stabili è stimato in previsione per l'anno 2021 in € 3.524.702 di cui € 212.500 per quote di manutenzione degli alloggi in condominio e € 3.312.202 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 2021 secondo le seguenti linee programmatiche:

- ✓ Manutenzione ordinaria e straordinaria su chiamata per rotture e guasti;
- ✓ Manutenzione ordinaria e straordinaria degli alloggi lasciati sfitti.
- ✓ Interventi di efficientamento energetico e miglioramento sismico superbonus 110%

A seguito dell'attivazione della nuova procedura di gara per la gestione della manutenzione degli alloggi gestiti da Acer, a decorrere dal 01 gennaio 2020 sono entrati in vigore i nuovi contratti, aventi ad oggetto l'affidamento degli accordi quadro per i lavori di manutenzione per il quadriennio 2020-2023 e l'appalto per l'affidamento dei servizi a canone e a misura occorrenti al mantenimento degli alloggi E.r.p. della Provincia di Ravenna.

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.

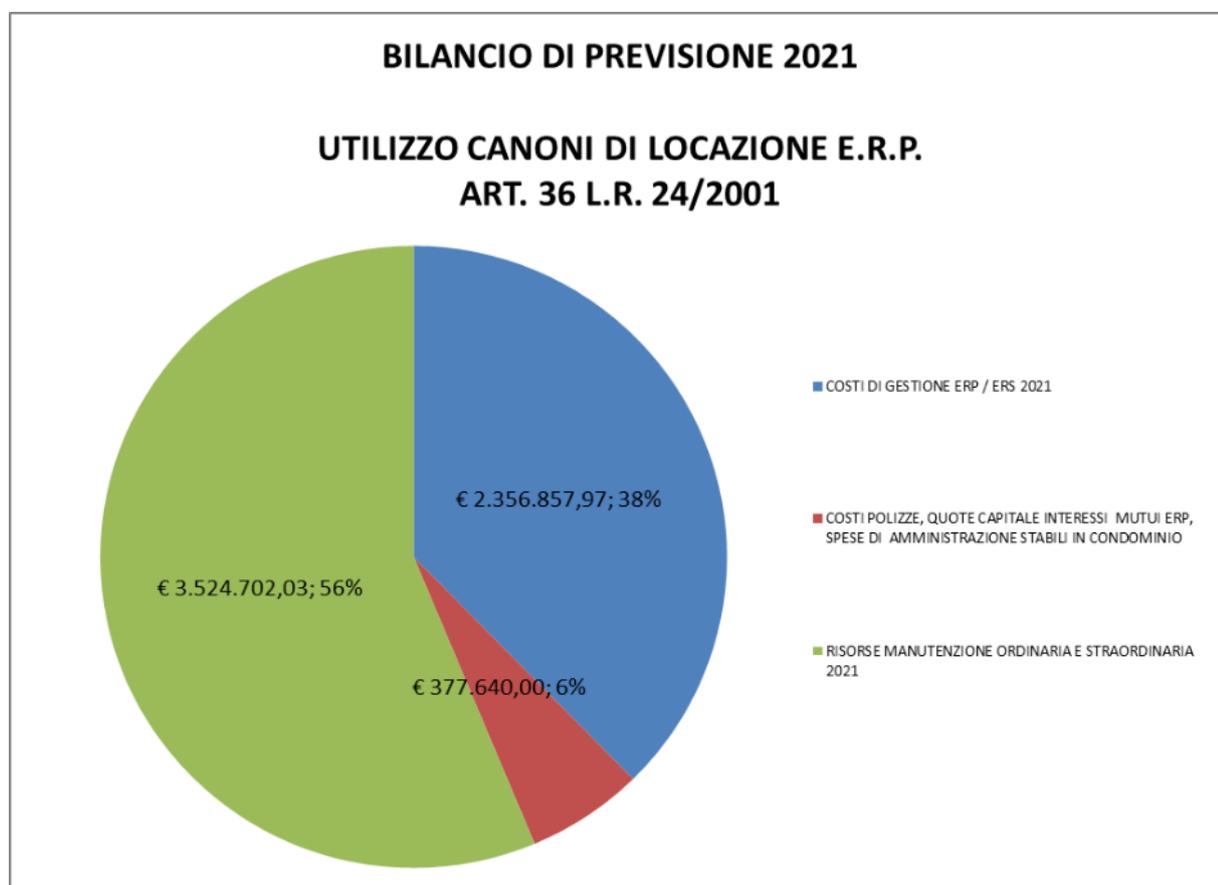
Le risorse reperite con il Conto Termico implementeranno un Fondo per la copertura di morosità per i consumi energetici degli immobili più dispendiosi, già implementato nel corso del 2019 per il Comune di Lugo.

Nel corso del 2020 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, per un totale di € 23.830:

- € 15.057 per incentivi per produzione di energia termica da fonti rinnovabili varie localizzazioni Unione della Bassa Romagna;
- € 5.319 per incentivi per produzione di energia termica da fonti rinnovabili varie localizzazioni Unione della Romagna Faentina;
- € 3.454 i per incentivi per produzione di energia termica da fonti rinnovabili varie localizzazioni Comune di Ravenna;

Il compenso gestionale medio complessivo è stimato in via previsionale in € 42,08 importo largamente inferiore al massimale stabilito dalla Regione Emilia Romagna di € 47,00.

Si riepiloga all'Allegato 1 l'impiego previsionale per l'anno 2021 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 2018 al 2021, con indicazione del costo gestionale a preventivo per l'esercizio 2021 pari a € 42,08 previsto con un leggero incremento rispetto alla previsione 2020 e sensibilmente al di sotto del massimale previsto dalla Delibera Regionale 391 del 2002.

	2021	2020	2019	2018
costo gestionale preventivo	€42,08	€ 41,86	€ 41,91	€ 41,55

In sede di analisi preventiva per l'esercizio 2021 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 01/01/2021 sino al 31/12/2021. 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	133		133
Conselice	62		62
Cotignola	90		90
Faenza	826		826
Fusignano	115		115
Lugo	354		354
Massa Lombarda	104		104
Ravenna	2.210		2.210
Riolo Terme	28		28
Russi/OO.PP Russi	80		80
Solarolo	48		48
Totali	4.667	68	4.735

Costi per godimento per beni di terzi

La previsione dei costi per godimento dei beni di terzi ammonta per l'esercizio 2021 a € 16.226. 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 2021 è stato stimato in € 1.960.080 con un incremento rispetto alla previsione 2020 di € 24.841 e risulta così ripartito:

Descrizione	ANNO 2021	ANNO 2020
Salari e stipendi	€ 1.428.445	€ 1.409.900
Oneri sociali	€ 419.355	€ 415.539
Trattamento di fine rapporto	€ 110.280	€ 107.800
Altri costi del personale	€ 2.000	€ 2.000
Totale Costo del Personale	€ 1.960.080	€ 1.935.239

La previsione di questo incremento del costo del personale rispetto alla previsione 2020 è determinata dall'evoluzione dell'organizzazione aziendale, definita dal C.d.A nel corso del 2020. In seguito alle dimissioni di un quadro, Responsabile del Servizio Ragioneria. La scelta del C.d.A. è stata quella di riorganizzare le proprie risorse interne, in particolare di far ricoprire il ruolo vacante al Vice Responsabile di tale servizio, che assumerà oltre la Responsabilità del Servizio Personale anche quella del Servizio Ragioneria.

A fronte di questa riduzione di costo figurano però, nella previsione del personale, maggiori oneri dovuti alla sostituzione di due unità di personale prossime al pensionamento. In particolare è stato previsto, in modo prudenziale, un affiancamento di otto mesi di un livello Q2 all'attuale responsabile del servizio Programmi di Intervento e di riqualificazione immobili, il cui pensionamento è previsto entro il secondo semestre 2021.

Un'altra unità di personale di livello B3 è stata prevista a partire da marzo in relazione al pensionamento, previsto per luglio 2021, di un livello A3 nell'ambito dell'Ufficio Casa dell'Unione della Bassa Romagna.

Inoltre maggiori oneri sono dovuti ai passaggi di livello attribuiti nel processo di riorganizzazione aziendale e deliberati dal C.d.A. 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 2021 è stata effettuata calcolando il costo per salari e stipendi al lordo degli oneri riflessi per TFR, contributi previdenziali e assicurazioni obbligatorie per nr. **38** 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 2021 risulta così determinata:

	DIRIGENTI QUADRI								TOTALE	
	A 1	A 2	A 3	B 1	B 2	B 3	C 2			
DIPENDENTI A TEMPO DETERMINATO									-	
DIPENDENTI A TEMPO INDETERMINATO	1	7	1	1	1	8	17	1	1	38
TOTALE	1	7	1	1	1	8	17	1	1	38

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

L'organico previsto per l'anno 2021 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 2020, tenendo conto anche delle dinamiche del personale per collocamenti a riposo e nuove assunzioni.

Il costo del personale, previsto alla voce B.9 del Conto economico previsionale 2021, rappresenta la spesa complessiva che l'Azienda sosterrà, tenendo conto che nell'esercizio 2021 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 1.960.080 si rileva un ricavo pari ad Euro 71.000 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 2021 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 € 207.400. La quota calcolata in previsione per il 2021 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 2021 un accantonamento di € 169.220.

Oneri diversi di gestione

La previsione degli oneri diversi di gestione per il 2021 è di € 173.320, dato in linea con la previsione 2020. Gli oneri diversi di gestione riguardano principalmente per € 163.900 imposte indirette e tasse. In particolare € 86.000 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 2021. La previsione del costo per IMU è stato calcolato sulla base delle aliquote deliberate dai Comuni per l'anno 2020 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 € 64.600 derivante dalla previsione di oneri finanziari pari a € 57.600 e relativi agli interessi passivi di competenza per l'anno 2021, 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 € 7.000 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 € 40.000 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 2021 sulla base dell'attuale assetto normativo.

Comuni convenzionati nr.			17	
Alloggi in gestione di cui acer proprietà comuni			4.735 68	
			<u>4.667,00</u>	
Risorse derivanto dagli alloggi E.r.p.				
PREVISIONE CANONI 2021	-		6.259.200,00	
Risorse nette derivanti da alloggi di e.r.p.	A		<u>6.259.200,00</u>	
Costi di gestione				
Costo / mese gestione alloggi € 42,08 x 12 mesi x 4667 alloggi			2.356.857,97	
Totale costi di gestione	B		2.356.857,97	
costi polizze assicurative fabbricati		€ 161.340,00		
rate mutui alloggi erp quota interessi		€ 50.300,00		
amministrazione alloggi in condominio		€ 166.000,00		
Totale costi inerenti la proprietà degli alloggi	C	<u>€ 377.640,00</u>		
TOTALE COSTI (B+C)	B+C		€ 2.734.497,97	43,69%
TOTALE RISORSE NETTE DA DESTINARE ALL'ERP PREVISIONE ANNO 2021	A-(B+C)		€ 3.524.702,03	56,31%

**RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI
DELL'ACER DELLA PROVINCIA DI RAVENNA
AL BILANCIO PREVISIONALE
ALL'ESERCIZIO 2021**

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 2021 è stata consegnata al Collegio dei Revisori dei conti dal Consiglio di amministrazione durante la seduta tenutasi il giorno 20 novembre 2020.

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 2021 presenta in sintesi le seguenti principali risultanze:

VALORE DELLA PRODUZIONE	(+)	Euro	7.301.368,74
COSTI DELLA PRODUZIONE	(-)	Euro	7.196.255,24
PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	(-)	Euro	64.600,00
PROVENTI E ONERI STRAORDINARI	(-)	Euro	0
IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO	(-)	Euro	40.000,00
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	(+)	Euro	513,50



Il preventivo 2021, pertanto, presenta un utile al lordo delle imposte di € 40.513,50 e un utile al netto delle imposte di € 513,50. Le principali voci esposte presentano valori in linea con quelli dell'esercizio precedente.

Anche nel Bilancio preventivo per l'esercizio 2021, 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 2021 (vedi paragrafo "Canoni di locazione alloggi ERP" della relazione al bilancio di previsione), in quanto questa voce rappresenta quella quantitativamente più rilevante.

Analogamente a quanto avvenuto negli scorsi anni, la stima delle Voce Ricavi per Canoni ERP di Acer Ravenna ai fini della redazione del Bilancio di previsione 2021 è stata determinata secondo la seguente metodologia:

- Previsione canoni ERP periodo 01/01/2021 – 30/09/2021: la previsione è stata effettuata sulla base delle "nuove" modalità di calcolo in vigore dal 1/10/2017 considerando i canoni dell'ultimo trimestre 2020 (consuntivo il mese di ottobre, rettificati con forecast novembre e dicembre) con un abbattimento percentuale progressivo da gennaio 2021 del 3,5% fino ad un massimo del 8,5% a settembre 2021, 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 01/10/2021 – 31/12/2021: la previsione è stata effettuata stimando una "tenuta" dei canoni nel mese di ottobre 2021 per effetto degli utenti con redditi non documentati ed un successivo calo, più accentuato rispetto agli altri mesi dell'anno, in novembre e dicembre 2021 per effetto di un



incremento degli utenti che presenteranno la documentazione del reddito con ISEE correnti. La società ha dichiarato di aver tenuto conto del calo fisiologico dei canoni ERP previsto, anche in considerazione della situazione globale di criticità determinata dalla pandemia in corso.

La relazione tecnico-amministrativa, redatta in conformità alla Legge e al Regolamento interno, illustra adeguatamente per le fasi di gestione 2021 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 2021 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 2021 posto alla loro attenzione a cura del Consiglio di amministrazione.

Letto, confermato e sottoscritto.

Ravenna, 1 dicembre 2020

PER IL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI

F.TO Dott. GAETANO CIRILLI (Il Presidente)

