



Bilancio di Previsione Anno 2014

**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)

Gaetano Cirilli
(Presidente)

Pier Domenico Casadio

Mirella Pozzi

Gisella Casali

Vignoli Cinzia

INDICE

Bilancio di previsione esercizio 2014

- 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. 24/20001)***
- ***Allegato 2 Costo di gestione (Deliberazione C.R. nr. 391/2002)***
- ***Allegato 3 Elenco annuale lavori pubblici 2014***
- ***Relazione del Collegio dei Revisori dei Conti***

Bilancio di Previsione esercizio 2014
Conto economico ex art. 2425 C.C.

	2014 Euro	2013 Euro	2012 Euro	2011 Euro
A) Valore della produzione:				
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni;	7.473.000	7.309.412	6.786.200	7.035.630
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti;	0	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:	170.800	510.200	526.600	539.200
<i>a) rimborsi e proventi diversi</i>	<i>170.800</i>	<i>510.200</i>	<i>526.600</i>	<i>539.200</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.	7.643.800	7.819.612	7.312.800	7.574.830
B) Costi della produzione:				
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci;	0	0	0	0
7) per servizi;	5.247.521	5.495.123	5.036.630	5.336.940
8) per godimento di beni di terzi;	30.020	29.500	33.880	60.520
9) per il personale:	1.756.320	1.445.300	1.396.400	1.284.900
<i>a) salari e stipendi;</i>	<i>1.273.670</i>	<i>1.057.700</i>	<i>1.026.800</i>	<i>962.500</i>
<i>b) oneri sociali;</i>	<i>365.000</i>	<i>295.600</i>	<i>278.600</i>	<i>247.300</i>
<i>c) trattamento di fine rapporto;</i>	<i>114.150</i>	<i>89.000</i>	<i>88.000</i>	<i>72.100</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>3.500</i>	<i>3.000</i>	<i>3.000</i>	<i>3.000</i>
10) ammortamenti e svalutazioni:	304.500	406.500	408.958	355.100
<i>a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali;</i>	<i>16.000</i>	<i>22.200</i>	<i>24.500</i>	<i>21.500</i>
<i>b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali;</i>	<i>188.500</i>	<i>184.300</i>	<i>184.458</i>	<i>185.600</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>100.000</i>	<i>200.000</i>	<i>200.000</i>	<i>148.000</i>
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci;	0	0	0	0
12) accantonamenti per rischi;	0	0	72.000	200.000
13) altri accantonamenti;	0	0	0	0
14) oneri diversi di gestione.	169.400	232.500	172.508	159.800
Totale costi della produzione.	7.507.761	7.608.923	7.120.376	7.151.844
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B).	136.039	210.689	192.424	219.656
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>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
16) altri proventi finanziari:	76.000	48.400	55.772	48.000

<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>	76.000	48.400	55.772	48.000
17) interessi e altri oneri finanziari:	103.000	108.800	128.100	140.400
<i>a) verso imprese controllate</i>	0	0	0	0
<i>b) verso imprese collegate</i>	0	0	0	0
<i>c) altri</i>	20.000	20.000	33.600	35.000
<i>d) interessi su mutui</i>	83.000	88.800	94.500	105.400
17-bis) utili e perdite su cambi.	0	0	0	0
Totale (15+16-17+/-17-bis).	-27.000	-60.400	-72.328	-92.400
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).				0
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);	109.039	150.289	120.096	85.170
22) imposte sul reddito dell'esercizio;	109.000	150.000	120.000	79.500
<i>a) imposte correnti</i>	109.000	150.000	120.000	79.500
<i>b) imposte differite</i>	0	0	0	0
<i>c) imposte anticipate</i>	0	0	0	0
23) Utile (perdita) dell'esercizio	39	289	96	5.670

RELAZIONE GESTIONALE E AMMINISTRATIVA

Il Bilancio di Previsione annuale 2014 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 che il Bilancio di Previsione per l'anno 2014 è stato redatto tenendo in debito conto degli effetti economici e contabili della fusione per incorporazione della Società M.P.R. S.r.l. deliberata dalla Conferenza degli Enti in data 17 maggio 2013 con delibera nr. 48. La previsione delle poste contabili economiche per l'anno 2014 tiene conto anche della risoluzione del contratto di affitto del ramo di azienda per la gestione manutentiva del patrimonio E.r.p., tra Acer (Ente incorporante) e la società M.P.R. S.r.l. (società incorporata). A decorrere dal 01 gennaio 2014 e per la durata di anni 9 fino al 31 dicembre 2022, il servizio di gestione del patrimonio ERP di proprietà dei comuni proseguirà sulla base delle nuove convenzioni siglate con 17 Comuni della Provincia di Ravenna in regime di gestione in concessione.

In particolare il servizio in concessione avrà 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.

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 gestioni 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 2014 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 2014 presenta un utile al lordo delle imposte di € 109.039 e un utile al netto delle imposte di € 39.

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 da sottoscrivere a conclusione dell’iter di stipula delle nuove convenzioni con i Comuni 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 a favore dei comuni descritte dal nuovo capitolato prestazionale contenute nelle convenzione decorrenti 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;

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 gestione dell'Agenzia per la locazione, 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 vigenti concessioni in scadenza al 31/12/2013 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 2014.

Ricavi delle vendite e delle prestazioni.

Nel suo complesso la voce per € 7.473.000 risulta così composta:

<i>Descrizione</i>	<i>Previsione 2014</i>	<i>Previsione 2013</i>
Canoni unità extra abitative di proprietà Acer	€ 145.500	€ 147.800
Canoni alloggi proprietà Acer	€ 9.800	€ 9.400
Canoni alloggi ERP comuni	€ 6.805.500	€ 6.745.536
Canoni alloggi OO.PP. Faenza	€ 0	€ 0
Canoni negozi comuni	€ 2.800	€ 5.000
Canoni alloggi Acer Locazione Permanente ed emergenza abitativa	€ 18.400	€ 19.000
Canoni alloggi servizi sociali	€ 17.900	€ 10.000
Corrispettivi e rimborsi per amministrazione stabili	€ 299.000	€ 284.000
Quote amministrazione per gestioni conto terzi	€ 45.100	€ 45.676
Altri ricavi delle vendite e delle prestazioni per competenze tecniche	€ 129.000	€ 43.000
Totale Valore della Produzione	€ 7.473.000	€ 7.309.412

➤ *Canoni di locazione alloggi ERP.*

I canoni di locazione previsti per Euro 6.805.500, stimati sulla base dei nuovi parametri e meccanismi di calcolo approvati dal Tavolo di Concertazione Provinciale del 07 novembre 2012, presentano un incremento rispetto alla previsione della medesima voce contenuta nel Bilancio di Previsione 2013 per effetto del conguaglio canoni e sanzioni amministrative applicabili agli utenti a seguito delle verifiche che verranno effettuate nel corso del 2014 e il cui effetto incrementativo sulla voce di ricavi per canoni di locazione è stato stimato in circa € 231.000.

Al fine di raggiungere tale obiettivo e conformemente a quanto previsto dall'art.33 della L.R.24/01 "Accertamento periodico dei requisiti", si è provveduto con delibera di C.d.A. nr. 97 del 30/10/2013 ad affidare a Federcasa il servizio telematico di consultazione periodica delle banche dati dell'anagrafe tributaria per la verifica reddituale degli assegnatari degli alloggi di edilizia popolare con l'obiettivo di procedere ad una verifica delle dichiarazioni sostitutive presentate dai soggetti assegnatari al fine di far emergere le situazioni di non conformità.

Alla previsione complessiva dei ricavi per Canoni di locazione da alloggi E.r.p. è stata applicata una percentuale di riduzione dei canoni emessi del 2% presunta e che storicamente si verifica a seguito dell'acquisizione della documentazione e

aggiornamenti degli ISE in corso d'anno, determinando a seguito delle condizioni economiche peggiorate degli utenti ERP, un meccanismo di erosione delle fasce di reddito di appartenenza.

- I canoni relativi alle unità commerciali di proprietà ACER sono stati previsti sulla base dell'emesso a consuntivo nel mese di dicembre 2013. Per gli alloggi dei servizi sociali di emergenza abitativa ubicati nel Comune di Ravenna e gli alloggi di locazione permanente di proprietà di Acer e relativi al fabbricato Casetta del '400 la stima dei ricavi del 2014 è stata effettuata sulla base dell'emesso a dicembre 2013, decurtando la previsione dei minori ricavi per alloggi che verranno riconsegnati nei mesi di gennaio/febbraio 2014.

I ricavi per gli alloggi delle Opere Pie di Faenza ubicati in Via Fornarina non genereranno ricavi nel corso del 2014, in quanto i locali sono destinati ad una ristrutturazione complessiva per l'intero 2014. Le voci relative ai corrispettivi e rimborsi di amministrazione di stabili sono state quantificate sulla base della media storica degli anni precedenti. Le quote di amministrazione degli alloggi per conto terzi previste per € 43.800 derivano dai corrispettivi di gestione concordati dalle parti e desumibili dalle convenzioni in essere con comuni o altri enti, per conto dei quali Acer effettua la gestione.

I ricavi per competenze tecniche riguardano proventi che per effetto della fusione per incorporazione di M.P.R. S.r.l. sono stati previsti di competenza del Bilancio di Acer e derivano dai servizi tecnici per interventi di manutenzione straordinaria e per interventi da programmi di investimento e/o riqualificazione ed innovazione e sono stati stimati sulla base del presunto stato di avanzamento al 31/12/2014.

Le voci relative ai corrispettivi e rimborsi di amministrazione di stabili sono state quantificate sulla base della media storica degli anni precedenti.

Si riporta in tabella e nel grafico, la previsione dei canoni da alloggi E.r.p. per il 2014 distinti per i 17 comuni:

<i>Ubicazione alloggi</i>	<i>Previsione Canoni 2014</i>	<i>Previsione Canoni 2013</i>
Alfonsine	€ 181.700	€ 186.984
Bagnacavallo	€ 301.500	€ 292.824
Bagnara di Romagna	€ 25.100	€ 24.696
Brisighella	€ 182.000	€ 176.400
Casola Valsenio	€ 102.000	€ 95.256
Castel Bolognese	€ 93.000	€ 85.848
Cervia	€ 187.700	€ 191.688
Conselice	€ 99.000	€ 95.256
Cotignola	€ 130.200	€ 121.128
Faenza	€ 1.218.000	€ 1.248.912
Faenza OO.PP.	€ 0	€ 0
Fusignano	€ 158.000	€ 159.936
Lugo	€ 418.000	€ 416.304
Massa Lombarda	€ 135.500	€ 144.648
Ravenna	€ 3.378.000	€ 3.309.264
Riolo Terme	€ 26.500	€ 27.048
Russi	€ 96.500	€ 101.136
Solarolo	€ 72.800	€ 68.208
Totale	€ 6.805.500	€ 6.745.536

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 anno 2014</i>	<i>Previsione canoni anno 2013</i>
Canoni negozi/altri locali di proprietà Acer	€ 145.500	€ 147.800
Canoni alloggi proprietà Acer	€ 9.800	€ 9.400
Canoni alloggi comuni*	€ 6.805.500	€ 6.745.536
Canoni alloggi OO.PP. Faenza	€ 0	€ 0
Canoni negozi comuni	€ 2.800	€ 5.000
Canoni alloggi Acer Locazione Permanente	€ 18.400	€ 19.000
Canoni alloggi servizi sociali	€ 17.900	€ 10.000
Canoni diversi (conduzione antenne telefoniche)	€ 24.300	€ 40.000
Totale	€ 7.024.200	€ 6.976.736

* la previsione comprende sia gli alloggi E.r.p. a canone sociale sia gli alloggi in locazione permanente

Il canone medio per l'anno 2014 sarà presumibilmente:

Canone medio annuo 2014	€ 124
------------------------------------	--------------

Si illustra di seguito l'andamento del canone medio dal 2009 al 2014:

Canone Medio da inizio 2009 a fine 2014



Dalla tabella seguente e relativa al valore ISE medio di ogni anno si conferma ulteriormente l'andamento del canone medio rappresentato dal grafico.

Anno redditi	Anno Canoni	ISE medio inizio anno	ISE Zero
2012	2014	€ 13.908	476
2011	2013	€ 14.226	445
2010	2012	€ 14.063	413
2009	2011	€ 14.330	413
2008	2010	€ 14.462	390

La tabella seguente illustra la variazione di collocazione degli utenti nelle fasce e le variazioni del canone medio per fasce di reddito a seguito dei nuovi ISEE prodotti dagli utenti nel corso del 2013:

Fasce	Gennaio 2014		Gennaio 2013	
	Utenti	Canone medio	Utenti	Canone medio
Protezione	2529	€ 70,78	2501	€ 71,55
Accesso	1423	€ 176,39	1426	€ 175,12
Permanenza	342	€ 323,09	388	€ 328,61
Decadenza	11	€ 325,35	10	€ 334,37
Non documentati	83	€ 287,51	73	€ 278,33
Senza titolo	18	€ 349,44	8	€ 341,86

➤ *Altri ricavi*

La voce Altri ricavi risulta così composta:

Descrizione	Previsione 2014	Previsione 2013
Rimborso comando dipendenti MPR S.r.l.	€ -	€ 214.500
Rimborso comando dipendente presso Comune di Ravenna	€ 70.000	€ 65.300
Canone affitto ramo di azienda	€ -	€ 47.000
Rimborsi dai Comuni rate mutui alloggi emergenza abitativa	€ 73.000	€ 70.400
Rimborso forfetario beni e servizi società di scopo	€ -	€ 38.000
Sanzioni utenti	€ 500	€ 1.000
Contributi Agenzia affitto	€ -	€ 30.000
Canoni diversi (conduzione antenne telefoniche)	€ 24.300	€ 40.000
Altri ricavi e proventi	€ 3.000	€ 4.000
Totale Altri Ricavi	€ 170.800	€ 510.200

La voce altri ricavi è composta prevalentemente dal ricavo di Acer per € 70.000 a fronte del rimborso del costo del personale dell'unità Q1 comandata presso il Comune di Ravenna per il quale l'Azienda procede con fatture semestrali. La quantificazione del ricavo è direttamente correlata al costo di previsione del personale per la medesima unità di personale. Nella voce sono compresi Altri ricavi per € 73.000 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. Rispetto al Bilancio di Previsione 2013 la voce Altri Ricavi è decrementata per effetto della fusione per incorporazione della Società M.P.R. S.r.l. nell'Ente Acer. Dalla data di effetto della fusione si è infatti risolto il contratto di affitto del ramo di azienda per la gestione manutentiva del patrimonio ERP pertanto nella previsione dei ricavi del 2014 non sono state previste le seguenti partite:

- ✓ ricavo annuo per l'affitto del ramo di azienda in decremento rispetto al 2013 di € 47.000;
- ✓ ricavo per il rimborso dei beni e servizi da parte della società MPR in decremento di € 38.000 rispetto al 2013;
- ✓ ricavo per il rimborso del personale comandato in M.P.R. S.r.l. in decremento rispetto al 2013 di € 214.500.

Costi della produzione

I costi della produzione, previsti per l'anno 2014 per un ammontare di € 7.507.761 sono stati prudenzialmente indicati nel presente bilancio preventivo, comprensivi dell'importo della relativa Iva, data la percentuale di indetraibilità dell'imposta che nell'anno 2012 si è attestata al 84%. 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 € 5.247.521 e sono distinti in:

➤ ***Spese generali: € 436.002:***

Le spese generali ammontano a € 436.002 in diminuzione rispetto al Bilancio di

Previsione 2013 di circa € 87.875, sono così composte:

Descrizione	ANNO 2014	ANNO 2013
Indennità, compensi e rimborsi amministratori e sindaci	€ 168.152	€168.652
Spese di rappresentanza e promozionali	€ 5.600	€ 3.779
Affitti, spese, servizi, manutenzione uffici (sede)	€ 60.000	€ 60.000
Postali e telefoniche	€ 49.500	€ 61.180
Buoni pasto, corsi formazione personali e altri oneri personale	€ 40.100	€ 44.500
Consulenze e prestazioni professionali	€ 70.000	€ 153.566
Gestione sistema informatico	€ 36.350	€ 27.700
Altre spese generali	€ 6.300	€ 4.500
Totale Spese Generali	€ 436.002	€ 523.877

Il decremento delle Spese Generali è in parte dovuto a risparmi di spesa sui collegamenti internet per effetto della razionalizzazione complessiva delle reti telefoniche utilizzate per lo scambio informatico dei dati con le sedi distaccate degli Uffici Casa.

Oltre alle spese telefoniche risultano decrementate anche le previsioni per consulenze e prestazioni professionali per effetto della mancata previsione di voci di costo per il comando dei dipendenti dell'Ufficio Casa dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna. Tali costi composti da stipendio e oneri riflessi e conteggiati sulla base degli inquadramenti previsti dal contratto Federcasa vigente, sono stati inseriti alla voce B.9 del conto economico previsionale a seguito della sigla dell'accordo per il trasferimento con decorrenza dal 01 gennaio 2014, di due unità di personale dai Comuni di Fusignano e di Lugo alle dirette dipendenze dell'Azienda Acer. Le altre spese per consulenze riguardano principalmente costi per assistenza legale e tributaria, l'attività di elaborazione dei cedolini paga, certificazione bilancio di esercizio obbligatoria ai sensi della Legge 24/2001, oneri derivanti dalla normativa sulla sicurezza del lavoro, certificazione della qualità per il servizio tecnico.

I compensi per i componenti del Consiglio di Amministrazione sono stati determinati con delibera del C.d.A. nr. 64 del 10/09/2010 adeguando i compensi a far data dal 01/01/2006 sulla base delle riduzioni introdotte con la Legge Finanziaria nr. 266 del 23 dicembre 2005.

Sono stati inoltre previsti minori costi di formazione e maggiori costi per la gestione del servizio informatico a seguito del passaggio di un contratto di servizio per la manutenzione del data base degli interventi manutentivi Hyper Fabbricati precedentemente intestato alla società M.P.R. S.r.l. in Acer.

➤ ***Le spese di amministrazione stabili ammontano a € 476.000 e sono così composte:***

Descrizione	ANNO 2014	ANNO 2013
Compenso M.P.R. gestione alloggi	€ -	€ 374.000
Assicurazione polizza globale fabbricati E.r.p.	€ 77.000	€ 75.700
Assicurazione stabili condominio	€ 20.000	€ 22.100
Bollettazione e riscossione canoni	€ 90.000	€ 65.000
Istruttoria e pratiche diverse	€ 65.000	€ 57.000
Procedimenti legali	€ 80.000	€ 80.000
Quote amministrazione alloggi in condominio	€ 138.000	€ 137.850
Spese per alloggi sfitti	€ -	€ 20.000
Spese varie a carico dei comuni	€ 6.000	€ 10.000
Mediazione sociale	€ -	€ 48.000
Atre spese gestione amministrazione stabili	€ -	€ 3.200
Totale Spese Amministrazione Stabili	€ 476.000	€ 892.850

Le spese di amministrazione in previsione ammontano a € 476.000, con un decremento rispetto alla previsione del 2013 di circa € 416.850 imputabili principalmente ai minori oneri per compenso di gestione che da giugno 2013 non vengono più riconosciuti alla società M.P.R. S.r.l. per effetto della fusione per incorporazione della società controllata e la conseguente conclusione del contratto di affitto del ramo di azienda.

Il costo per oneri assicurativi ammonta a € 97.000 e riguarda principalmente la previsione per la polizza dei fabbricati E.r.p. La previsione è stata effettuata sulla base dell'acconto

pagato per l'anno 2013. La sottoscrizione della polizza garantisce l'Azienda Acer – Ravenna dai rischi derivanti da incendio, scoppio, perdite d'acqua, ed in genere da danni a terzi riguardanti tutte le unità immobiliari gestite da Acer per conto dei Comuni. La previsione del costo per le spese legali sostenute per procedure legali nei confronti di utenti morosi risulta in netto decremento rispetto alle previsioni degli anni precedenti vista la procedura sulla decadenza decorsa dall'esercizio 2012 e per effetto della quale si prevede una riduzione degli incarichi ai legali esterni. Tale costo previsto per il 2014 per € 80.000 viene recuperato tramite rifatturazione agli utenti ed è rettificato da ricavi iscritti alla voce Ricavi delle vendite e delle prestazioni per € 72.000.

Nel Bilancio di Previsione 2014 risulta decrementato alla voce B.7 Costi per servizi il costo della Mediazione Sociale a seguito della scelta organizzativa dell'Azienda di procedere all'assunzione a tempo indeterminato di un'unità di personale con competenza specifica nell'ambito della risoluzione dei conflitti nei contesti abitativi disagiati. Pertanto a fronte di un decremento dei costi per Servizi si è verificato un incremento nella voce B.9 Costo del personale. Le risorse preventivate consentiranno la continuazione dell'attività di mediazione attraverso il funzionamento dello Sportello di ascolto, la gestione degli accompagnamenti per la consegna degli alloggi e la programmazione di interventi a valenza preventiva su situazioni di disagio sociale culturale ed economico.

➤ ***Spese di manutenzione degli stabili: € 4.335.519***

L'importo totale da destinare alla manutenzione degli stabili è stimato in previsione per l'anno 2014 in € 4.335.519 di cui € 350.000 per quote di manutenzione degli alloggi in condominio, € 3.918.519 (**vedi dettaglio Allegato 1**) per gestione della manutenzione a canone ed extra canone come prevista nel contratto per il servizio di Global Service in corso.

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. Il programma manutentivo per il patrimonio ERP in concessione viene definito dall'Acer di concerto con i Comuni e si sviluppa secondo le seguenti linee programmatiche:

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

- ✓ Completamento degli interventi finanziati con delibera regionale nr 501 a seguito di una futura approvazione da parte della Regione della rimodulazione del finanziamento stesso a seguito di economie verificatesi sugli interventi conclusi.
- ✓ Completamento degli interventi inerenti il programma di manutenzione denominato “Nessun alloggio pubblico sfitto 2” seconda tranne di finanziamento previsto dal D.L. 159/2007 convertito con modificazioni, dalla legge 29 novembre 2007 nr. 222.

Si prevede inoltre di reimpiegare i fondi derivanti da canoni residui al 31/12/2012 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.

Il costo medio di struttura per la gestione del patrimonio ERP previsto per l'esercizio 2014 è pari ad € **39,76** importo inferiore al massimale stabilito dalla Regione Emilia Romagna nell'anno 2001, pari ad € 47,00 (**dettaglio in Allegato 2**). Il contenimento di questo costo, largamente perseguito da questa Azienda, ha l'effetto di produrre maggiori risorse da destinare ai Comuni e da destinarsi ai programmi manutentivi del patrimonio ERP in concessione ad Acer.

Si riepiloga nella tabella seguente il costo a consuntivo di gestione del triennio 2009-2010-2011-2012:

	2009	2010	2011	2012
costo gestionale	€ 40,77	€ 40,84	€ 39,20	€ 39,65
consuntivo				

Si indica nella tabella che segue la situazione previsionale degli alloggi, di proprietà comunale e di proprietà di Acer, alla data del 01/01/2014:

UBICAZIONE	Alloggi proprietà comunale - canone sociale	Proprietà ACER	Totale complessivo alloggi ERP gestiti nella provincia di Ravenna
Alfonsine	129		129
Bagnacavallo	220		220
Bagnara di Romagna	17		17
Brisighella	123		123
Casola Valsenio	66		66
Castelbolognese	66		66
Cervia	133		133
Cervia emerg. abit.	30		30
Conselice	63		63
Cotignola	89		89
Faenza	833	8	841
OO.PP. Faenza	-		-
Fusignano	115		115
Lugo	336		336
Massa Lombarda	106		106
Ravenna	2148	18	2166
Riolo Terme	27		27
Russi/OO.PP Russi	79		79
Solarolo	48		48
Totali	4.628	26	4654

Costi per godimento per beni di terzi

La previsione dei costi per godimento dei beni di terzi ammonta per l'esercizio 2014 a € 30.020 in linea con la previsione 2013. Tale voce riguarda canoni noleggio di stampanti e canoni di noleggio per autovetture destinate al Servizio di manutenzione alloggi e all'Ufficio Casa del comprensorio dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna.

Costi del personale

Il costo di previsione del personale per l'esercizio 2014 è stato stimato in € 1.756.320 e risulta così ripartito:

Descrizione	ANNO 2014	ANNO 2013
Salari e stipendi	€ 1.273.670	€ 1.057.700
Oneri sociali	€ 365.000	€ 295.600
Trattamento di fine rapporto	€ 114.150	€ 89.000
Altri costi del personale	€ 3.500	€ 3.000
Totale Costo del Personale	€ 1.756.320	€ 1.445.300

I costi del personale dipendente riguardano, in conformità con il contratto collettivo Federcasa 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 a carico dell'Azienda.

La previsione del costo del personale per l'anno 2014 è stata effettuata calcolando il costo lordo per nr. 35 unità di personale così inquadrato ed ripartite tra i servizi:

SERVIZI*	Q 1	Q 2	A 1	A 2	A 3	B 1	B 2	B 3	TOTALE
Servizio gestione immobiliare		2			1	4	5	3	15
Servizio Segreteria Affari Generali		1			1	1	2		5
Servizio Finanziario		1	2			1	2		6
Servizio Patrimonio		1				1			2
Servizio manutenzione		1	1			2			4
Servizio Energia		1						1	2
Servizio lavori e attuazione Piano triennale	1								1
TOTALE	1	7	3	-	2	9	9	4	35

*Una unità di personale non compresa nella tabella è inquadrata al livello Q1 e risulta in comando presso l'Amministrazione Comunale di Ravenna.

Al fine di perseguire una maggiore efficienza gestionale con particolare riferimento alla gestione delle risorse umane e di conseguire gli obiettivi programmatici espressi dalla Conferenza degli Enti nella seduta del 20 dicembre 2012, nel corso del 2013 l'Azienda ha operato un'importante trasformazione societaria attraverso la fusione per incorporazione della società M.P.R. S.r.l. nell'Ente Acer e i cui effetti giuridici sono decorsi dalla giorno 26 giugno 2013, data di ultimo deposito dell'atto di fusione presso il Registro delle Imprese della Camera di Commercio di Ravenna.

Si riepilogano i principali effetti sulla voce B.9 Costo del Personale di tale operazione straordinaria:

- Con decorrenza dal 1° luglio 2013 le 5 unità di personale facenti parte dell'organico della società M.P.R. S.r.l. oggetto di cessione sono stati trasferiti senza soluzione di continuità alle dipendenze della cessionaria ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2112 del Codice Civile. Il relativo costo lordo complessivo per circa € 198.600 è stato interamente previsto nel bilancio di previsione 2014 applicando integralmente

i trattamenti economici e aziendali in essere presso il cedente (M.P.R. S.r.l.) e previsti dal contratto Collettivo Aziendale di Federcasa;

- Con decorrenza dal 1° luglio 2013 è stato interrotto il comando delle quattro unità di personale addette al servizio di manutenzione nell'ambito del contratto di affitto di ramo di azienda fra Acer e la società M.P.R. S.r.l.. Il personale interessato e costituito da 4 unità è rientrato senza soluzione di continuità in Acer secondo quanto previsto dall'Accordo Quadro del 04 giugno 2004. Ai fini del Bilancio di Previsione 2014 non è stato pertanto previsto alla voce Altri Ricavi il rimborso del costo sostenuto per circa € 214.500.

A seguito dell'accordo firmato per il trasferimento di personale con decorrenza 01 gennaio 2014 con le Amministrazioni Comunali di Lugo e Fusignano in data 02 dicembre 2013, verranno inoltre assunte a tempo indeterminato nr. 2 dipendenti presso Acer. Tali unità addette alla gestione dell'Ufficio Casa e Politiche abitative del comprensorio dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, continueranno ad essere addette al medesimo servizio con l'obiettivo di assicurare continuità all'attuazione delle politiche abitative sul territorio in conformità ai fini istituzionali che il settore dell'edilizia residenziale pubblica rappresenta per il sostegno del fabbisogno abitativo della popolazione. Il relativo costo riclassificato nei bilanci dei precedenti esercizi alla voce B.7 dei Costi per Servizi è stato previsto nel Bilancio di Previsione 2014 alla voce B.9 Costo del Personale per € 90.200.

Con la stessa finalità Acer inoltre sta acquisendo la gestione dell'Ufficio Casa del Comune di Ravenna. Pertanto a decorrere dal 01 gennaio 2014 lo stesso verrà ubicato presso la sede dell'Azienda e alle funzioni e compiti operativi verranno assegnate indicativamente due unità di personale.

L'azienda ha inoltre inteso stabilire attraverso la sigla delle nuove convenzioni con i comuni una modalità di erogazione dei servizi più ampia comprendendo il servizio di mediazione sociale e di certificazione energetica degli edifici, per l'erogazione dei quali si procederà nel corso del 2014 all'assunzione di nr. 2 unità di personale a tempo indeterminato.

Tra le unità a tempo indeterminato alle dipendenze dell'Azienda permane una unità tecnica trasferita in comando presso l'Amministrazione Comunale di Ravenna e per la quale si procede alla rifatturazione semestrale del costo sostenuto. L'ammontare dei ricavi previsti per il 2014 è pari a € 70.000 ed è correlato al costo previsto alla voce B.9 Costo del Personale.

Ammortamenti delle immobilizzazioni materiali e immateriali e svalutazioni.

Gli ammortamenti sono stati previsti nella misura fiscale di legge e riguardano per € 16.000 le immobilizzazioni immateriali il cui decremento rispetto alla previsione del 2014 è dovuto al rientro delle quote di ammortamento di attrezzature informatiche e software applicativi acquistati in esercizi precedenti. L'ammortamento dei fabbricati in proprietà e dei mobili ed attrezzature elettroniche ammonta ad € 185.500. La quota calcolata in previsione per il 2014 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 2014 un accantonamento di € 100.000.

Oneri diversi di gestione

La previsione degli oneri diversi di gestione per il 2014 è di € 169.400 e sono inerenti per € 22.100 a contributi associativi diversi e per € 147.300 principalmente a imposte indirette e tasse e dei quali € 82.000 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 2014. La previsione del costo per IMU ha tenuto conto per quanto concerne il patrimonio extra E.r.p., comprendente le unità immobiliari di proprietà commerciali e l'edificio adibito a sede, delle aliquote deliberate dai Comuni per l'anno 2013.

Non disponendo di elementi certi di previsione legislativa per l'anno 2014 riguardo agli oneri fiscali gravanti sui patrimoni abitativi, l'IMU sugli alloggi E.r.p. adibiti ad abitazione principale è stata prevista tenendo conto delle norme introdotte con il D.L. nr. 133 del 30/11/2013, che ha introdotto l'abolizione della seconda rata IMU per le unità adibite ad abitazione principale, tra le quali risultano per espressa previsione normativa gli alloggi assegnati dagli enti di edilizia residenziale pubblica.

Proventi e oneri finanziari

La gestione finanziaria dell'Azienda presenta un saldo netto negativo di € 27.000 in quanto a fronte di un risultato positivo di € 76.000 per interessi attivi previsti in maturazione su giacenze presso banche e derivanti da indennità di mora applicati ad utenti morosi, sono

stati previsti oneri finanziari per € 103.000. In particolare € 83.000 rappresentano gli interessi passivi calcolati sulla base dei piani di ammortamento in essere a fronte dei mutui contratti per la costruzione e la manutenzione di alloggi ERP e l'acquisto di alloggi destinati alla locazione permanente ed all'emergenza abitativa.

Imposte sul reddito dell'esercizio

Per l'esercizio sono state previsti costi per imposte dell'esercizio per Ires ed Irap pari ad € 109.000 sulla base di stime prudenziali e in linea con il carico fiscale degli anni precedenti.

UTILIZZO CANONI DI LOCAZIONE E.R.P.
(ART. 36, L.R. 24/2001)

Comuni convenzionati nr.	17
Alloggi in gestione	4.665
di cui acer	67
proprietà comuni	4.598

Risorse derivanto dagli alloggi E.r.p.

PREVISIONE INCASSI 2014 - 6.805.500,00

Risorse nette derivanti da alloggi di e.r.p. A 6.805.500,00

Costi di gestione

Costo / mese gestione alloggi € 39,76 x 12 mesi x 4598 alloggi 2.193.680,63

Totale costi di gestione B 2.193.680,63

costi amministrazione alloggi in condominio	€ 138.000,00
spese legali	€ 8.000,00
costi manutenzione alloggi in condominio	€ 350.000,00
costi polizze assicurative fabbricati	€ 94.300,00
rate mutui alloggi erp quota interessi	€ 83.000,00
interessi passivi maturati sui depositi cauzionali utenti	€ 20.000,00

Totale costi inerenti la proprietà degli alloggi C € 693.300,00

TOTALE COSTI (B+C) B+C € 2.886.980,63 42,42%

TOTALE RISORSE NETTE DA DESTINARE ALL'ERP PREVISIONE ANNO 2014 A-(B+C) € 3.918.519,37 57,58%

DESTINAZIONE RISORSE

Fondo da canoni per pronto intervento alloggi	€ 919.600,00
Fondo da canoni per interventi straordinaria e ripristini	€ 2.998.919,37

€ 3.918.519,37

Totale costi patrimonio E.r.p	COSTI GESTIONE ERP	RICAVI GESTIONE ERP	COSTI GESTIONALI NON ERP	RICAVI GESTIONALI NON ERP
Ricavi gestione ERP		€ 114.400,00		
Canoni ERP		€ 6.805.500,00		
Ricavi gestione non ERP				€ 799.900,00
Costi amministrazione stabili	€ 379.000,00		€ 2.700,00	
Costi manutenzione stabili	€ 4.268.519,37		€ 67.000,00	
spese generali, imposte indirette, oneri finanziari erp,				
svalutazione crediti	€ 683.622,00		€ 222.300,00	
spese personale	€ 1.522.318,55		€ 271.001,09	
svalutazione dei crediti	€ 94.300,00		€ 100.000,00	
tasse sul reddito			€ 109.000,00	
	€ 6.947.759,92	€ 6.919.900,00	€ 772.001,09	€ 799.900,00
				€ 27.898,91
risultato gestione ERP		-€ 27.859,92		
risultato gestione non ERP		€ 27.898,91		
risultato previsionale esercizio		€ 38,99		
costi manutenzione alloggi in condominio				€ 350.000,00
manutenzione per pronto intervento				€ 919.600,00
FONDI MANUTENZIONE PER RIPRISTINI E STRAORDINARIA PREVISIONE 2014				€ 2.998.919,37
costi assicurazione stabili				€ 94.300,00
rate mutui erp quota interessi				€ 83.000,00
costi gestione stabili proprietà acer				€ 27.859,92
costi per procedimenti legali, amministrazioni condomini				€ 166.000,00
ricavi gestione ERP				
totale costi diretti inerenti la proprietà alloggi ERP				€ 4.639.679,30
costi gestione alloggi erp				€ 2.193.680,63
alloggi previsti in gestione nell'esercizio 2014				4.598
COSTO MEDIO gestione alloggio/mese PREVISIONE 2014				€ 39,76



ELENCO ANNUALE LAVORI PUBBLICI 2014

ELENCO ANNUALE LAVORI PUBBLICI 2014				
Finanziamento	INTERVENTO	Finanziamenti previsti	RUP	ANNO
Delib. C.R. 501/03	BAGNACAVALLO- via Marconi, 22 - M.S. Rifacimento intonaci	120.000,00	MARCHINI	2014
L. 560 Comune	BRISIGHELLA - via Maglioni 10 – Consolidamento statico	100.000,00	MARCHINI	2014
Delib. C.R. 501/03	RAVENNA – via S. Alberto, - M.S. su involucro edilizio	197.635,00	MARCHINI	2014
Delib. C.R. 501/03	FAENZA – via Ponte Romano 28- Recupero edilizio n.9 alloggi	300.063,50	RIVOLA	2014
Fondi da piano di riqualificazione	5000 alloggi – Riquilificazione energetica	500.000,00	PILLITTERI	2014
	TOTALE	1.217.698,50		

**RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI
DELL'ACER DELLA PROVINCIA DI RAVENNA
AL BILANCIO PREVISIONALE
ALL'ESERCIZIO 2014**

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 2014 è stata consegnata al Collegio dei Revisori dei conti dal Consiglio di amministrazione durante la seduta tenutasi il giorno 28 novembre 2013

Tale bozza è costituita dal seguente documento:

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

Il Bilancio di Previsione 2014 presenta in sintesi le seguenti principali risultanze:

VALORE DELLA PRODUZIONE	(+)	Euro	7.643.800
COSTI DELLA PRODUZIONE	(-)	Euro	7.507.761
PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	(-)	Euro	27.000
PROVENTI E ONERI STRAORDINARI	(-)	Euro	0
IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO	(-)	Euro	109.000
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO		Euro	39

Il Bilancio Previsionale 2014 presenta, pertanto, un utile pari a Euro 39.

In particolare, nel merito delle previsioni effettuate dal Consiglio, si specifica quanto segue:

- a) Il valore della produzione è incrementato rispetto alla previsione del 2013 in l'Ente ha ritenuto congruo, sulla base dei nuovi parametri e meccanismi di calcolo approvati dal Tavolo di Concertazione Provinciale del 07 novembre 2012, aumentare la previsione dei canoni, in ragione degli importi che l'Azienda ritiene di recuperare a seguito degli accertamenti reddituali che verranno effettuati nel corso del 2014.



- I canoni di locazione del patrimonio ERP, di proprietà dei Comuni, sono stimati in Euro 6.805.500, in aumento rispetto alla previsione della medesima voce contenuta nel Bilancio di Previsione 2013. L'Ente ha stimato l'effetto del conguaglio canoni e sanzioni amministrative applicabili agli utenti a seguito delle verifiche che verranno effettuate nel corso del 2014 e stimate in circa € 231.000. Inoltre la voce per ricavi da canoni da alloggi E.r.p. è stata calcolata applicando una percentuale di riduzione del 2% presunta per tener conto del minor emesso che storicamente si verifica a seguito dell'erosione delle fasce di appartenenza per limiti di reddito.
- I canoni di locazione delle unità extra-residenziali di proprietà ACER sono stati stimati per un importo totale pari a Euro 145.500 importo in diminuzione rispetto allo stesso dato contenuto nel Bilancio di previsione dell'esercizio 2013 in quanto sono stati previsti minori ricavi sulle unità commerciali locabili nel corso del 2014.
- I corrispettivi di amministrazione e manutenzione stabili si riferiscono ai compensi di gestione derivanti dalle convenzioni in essere per le unità extra-residenziali del Comune di Cotignola e Faenza, alla gestione convenzionata degli alloggi "Emergenza Abitativa" e della "Agenzia per la Locazione" del Comune di Cervia e alla convenzione con il Comune di Ravenna per la gestione degli alloggi destinati al Progetto Sprar. In tale voce sono inoltre compresi i ricavi a fronte dei rimborsi dagli utenti per spese sostenute per procedimenti legali, spese di bollettazione canoni e spese per stipulazione di contratti;
- I corrispettivi servizi a rimborso sono costituiti dalla voce applicata a titolo di corrispettivo per la rendicontazione agli utenti delle spese sostenute per le forniture di luce, acqua, gas, centrali termiche sostenute direttamente da ACER.
- La voce Altri Ricavi è diminuita nel Bilancio di previsione 2014 rispetto al 2013 per effetto dei minori ricavi derivanti dalla fusione per incorporazione della Società nell'Ente Acer e alla conseguente conclusione con la Società incorporata del contratto di affitto di ramo di azienda per la gestione dell'attività manutentiva. In particolare la diminuzione rispetto alla previsione del 2013 ha riguardato i ricavi per rimborso comando dipendenti per circa € 214.500, ricavi per affitto del ramo di azienda per circa € 47.000 e ricavi per rimborsi per forniture di beni e di servizi per circa € 38.000.
- b) I costi della produzione sono stimati con un importo in diminuzione di € 101.162 rispetto a quello contenuto nel bilancio previsionale all'esercizio 2013 per effetto di un decremento dei costi per spese generali e in particolare dei costi per prestazioni professionali.

Sulle principali voci dei costi della produzione si riscontra che:



- I costi per servizi risultano inferiori di Euro 247.602 rispetto alla previsione del 2013;
 - Le spese generali risultano inferiori di Euro 87.875 rispetto alla previsione del 2013 in parte per effetto dei minori costi previsti per le voci relative alle spese telefoniche, alle spese per prestazioni professionali.
 - Le spese per amministrazione stabili sono diminuite rispetto alla previsione 2013 di circa € 416.850 principalmente per effetto dei minori costi per circa Euro 374.000, relativi al compenso gestionale che dall'esercizio 2014 non verranno più riconosciuti alla società M.P.R. S.r.l. fusa per incorporazione nell'Ente Acer;
 - Le manutenzioni ordinarie e straordinarie ammontano ad Euro 4.335.519 in aumento rispetto alla previsione 2013 di circa Euro 257.123 e sono relative ad uno stanziamento di Euro 3.918.519 destinati ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria finalizzato al mantenimento e miglioramento del patrimonio E.r.p. di proprietà dei Comuni. Il maggior stanziamento delle spese di manutenzione ordinarie e straordinarie deriva dalla previsione dell'incasso di maggiori canoni a seguito dell'aumento degli stessi, come descritto alla voce Valore della Produzione;
 - Le spese per il personale previste per un importo di Euro 1.756.320 sono aumentate rispetto al 2013 per effetto del trasferimento di cinque unità di personale decorso dal 01 luglio 2013 per effetto della fusione per incorporazione delle società M.p.r. S.r.l. nell'ente Acer. Il costo del personale è stato inoltre incrementato delle unità di personale che l'Azienda prevede di assumere nel corso del 2014 a fronte dei servizi forniti ai Comuni nell'ambito dell'oggetto delle nuove concessioni per la gestione del patrimonio E.r.p. e attinenti alle attività della mediazione sociale e della gestione dell'Ufficio Casa di Ravenna.
 - Gli ammortamenti per le immobilizzazioni immateriali sono stati previsti per Euro 16.000 con un decremento di circa € 6.200 rispetto alla previsione del 2013, per effetto di spese completamente ammortizzate nel corso dell'esercizio in corso al 31/12/2013;
 - Gli ammortamenti per i beni strumentali sono stati previsti per un importo pari ad Euro 188.500, in linea con la previsione della medesima voce nel Bilancio di previsione 2013;
 - L'accantonamento al fondo T.F.R. è stato conteggiato a norma di Legge;
 - Il Fondo Svalutazione crediti prevede un accantonamento pari ad Euro 100.000;
- a) I proventi e oneri finanziari evidenziano un saldo negativo di Euro 27.000, in miglioramento rispetto alla previsione 2013 per circa Euro 33.400 principalmente per effetto dei minori interessi passivi da registrare a fronte delle rate sui muti in corso e da pagarsi nel corso



dell'esercizio 2014 e di un miglioramento previsto sui proventi finanziari da interessi attivi derivanti da condizioni contrattuali di tesoreria più favorevoli rispetto a quelle in essere al 31/12/2012.

- b) Le imposte sul reddito sono stimate in Euro 109.000 sulla base di stime prudenziali e in linea con il carico fiscale degli anni precedenti.
- c) Non sono state stimate prudenzialmente le imposte differite attive sugli accantonamenti fiscalmente non deducibili.
- d) Patrimonio netto – Risultato d'esercizio

Il Bilancio Previsionale in commento presenta un risultato in utile di € 39.

La relazione tecnico-amministrativa, redatta in conformità alla Legge e al Regolamento interno, illustra adeguatamente per le fasi di gestione 2014 gli effetti sulle singole voci di costo e ricavo previste per l'esercizio.

Si specifica che il bilancio di previsione per l'esercizio 2014 è stato redatto tenendo in debito conto gli effetti economici e contabili della fusione per incorporazione della Società M.P.R. S.r.l. deliberata dalla Conferenza degli Enti in data 17 maggio 2013 con delibera nr. 48. La previsione delle poste contabili economiche per l'anno 2014 tiene conto anche della risoluzione del contratto di affitto di ramo di Azienda tra Acer e la società M.P.R. (incorporata) per la gestione dell'attività manutentiva del patrimonio E.r.p. di proprietà dei comuni.

Il Collegio ritiene che le previsioni di costi e di ricavi contenuti nella bozza del Bilancio previsionale all'esercizio 2014 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.

Visto quanto sopra specificato, il Collegio invita i rappresentanti della Conferenza degli Enti ad approvare il Bilancio previsionale all'esercizio 2014 posto alla loro attenzione a cura del Consiglio di amministrazione.

Letto, confermato e sottoscritto.

Ravenna, 9/12/2013

PER IL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI

Dott. GAETANO CIRILLI (Il Presidente)

