



## **Bilancio di Previsione Anno 2015**

**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 2015*

- 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)**
- **Allegato 2 Elenco annuale lavori pubblici 2015**
- **Relazione del Collegio dei Revisori dei Conti**

**Bilancio di Previsione esercizio 2015**  
**Conto economico ex art. 2425 C.C.**

	PREVISIONE 2015 Euro	PREVISIONE 2014 Euro	PREVISIONE 2013 Euro	PREVISIONE 2012 Euro
<b>A) Valore della produzione:</b>				
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni;	7.539.800	7.473.000	7.309.412	6.786.200
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:	172.800	170.800	510.200	526.600
<i>a) rimborsi e proventi diversi</i>	<i>172.800</i>	<i>170.800</i>	<i>510.200</i>	<i>526.600</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>
<b>Totale valore della produzione.</b>	<b>7.712.600</b>	<b>7.643.800</b>	<b>7.819.612</b>	<b>7.312.800</b>
<b>B) Costi della produzione:</b>				
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci;	0	0	0	0
7) per servizi;	5.276.731	5.247.521	5.495.123	5.036.630
8) per godimento di beni di terzi;	30.800	30.020	29.500	33.880
9) per il personale:	1.754.410	1.756.320	1.445.300	1.396.400
<i>a) salari e stipendi;</i>	<i>1.266.000</i>	<i>1.273.670</i>	<i>1.057.700</i>	<i>1.026.800</i>
<i>b) oneri sociali;</i>	<i>379.410</i>	<i>365.000</i>	<i>295.600</i>	<i>278.600</i>
<i>c) trattamento di fine rapporto;</i>	<i>103.000</i>	<i>114.150</i>	<i>89.000</i>	<i>88.000</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>6.000</i>	<i>3.500</i>	<i>3.000</i>	<i>3.000</i>
10) ammortamenti e svalutazioni:	305.700	304.500	406.500	408.958
<i>a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali;</i>	<i>17.000</i>	<i>16.000</i>	<i>22.200</i>	<i>24.500</i>
<i>b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali;</i>	<i>188.700</i>	<i>188.500</i>	<i>184.300</i>	<i>184.458</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>100.000</i>	<i>200.000</i>	<i>200.000</i>
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci;	0	0	0	0
12) accantonamenti per rischi;	0	0	0	72.000
13) altri accantonamenti;	0	0	0	0
14) oneri diversi di gestione.	207.344	169.400	232.500	172.508
<b>Totale costi della produzione.</b>	<b>7.574.985</b>	<b>7.507.761</b>	<b>7.608.923</b>	<b>7.120.376</b>
<b>Differenza tra valore e costi della produzione (A-B).</b>	<b>137.615</b>	<b>136.039</b>	<b>210.689</b>	<b>192.424</b>
<b>C) Proventi e oneri finanziari:</b>				
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:	55.000	76.000	48.400	55.772
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni;	0	0	0	0
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni;	0	0	0	0
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni;	0	0	0	0
d) proventi diversi dai precedenti;	55.000	76.000	48.400	55.772
17) interessi e altri oneri finanziari:	92.000	103.000	108.800	128.100
a) verso imprese controllate	0	0	0	0
b) verso imprese collegate	0	0	0	0
c) altri	15.000	20.000	20.000	33.600
d) interessi su mutui	77.000	83.000	88.800	94.500
17-bis) utili e perdite su cambi.	0	0	0	0
<b>Totale (15+16-17+/-17-bis).</b>	<b>-37.000</b>	<b>-27.000</b>	<b>-60.400</b>	<b>-72.328</b>
<b>D) Rettifiche di valore di attività finanziarie:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
18) rivalutazioni:	0	0	0	0
a) di partecipazioni;	0	0	0	0
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni;	0	0	0	0
c) di titoli iscritti all'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni;	0	0	0	0
19) svalutazioni:	0	0	0	0
a) di partecipazioni;	0	0	0	0
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni;	0	0	0	0
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni.	0	0	0	0
Totale delle rettifiche (18-19).				
<b>E) Proventi e oneri straordinari:</b>				
20) proventi straordinari:	0	0	0	0
a) plusvalenze patrimoniali da alienazioni	0	0	0	0
b) sopravvenienze attive/insussistenze attive	0	0	0	0
c) altri proventi straordinari	0	0	0	0
21) oneri straordinari:	0	0	0	0
a) minusvalenze patrimoniali da alienazione	0	0	0	0
b) sopravvenienze passive/insussistenze passive	0	0	0	0
c) altri oneri straordinari	0	0	0	0
<b>Totale delle partite straordinarie (20-21).</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Risultato prima delle imposte (A-B+/-C+/-D+/-E);</b>	<b>100.615</b>	<b>109.039</b>	<b>150.289</b>	<b>120.096</b>
22) imposte sul reddito dell'esercizio;	100.000	109.000	150.000	120.000
a) imposte correnti	100.000	109.000	150.000	120.000
b) imposte differite	0	0	0	0
c) imposte anticipate	0	0	0	0
<b>23) Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>615</b>	<b>39</b>	<b>289</b>	<b>96</b>

## RELAZIONE GESTIONALE E AMMINISTRATIVA

Il Bilancio di Previsione annuale 2015 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 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, 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 2015 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 2015 presenta un utile al lordo delle imposte di € 100.615 e un utile al netto delle imposte di € 615.

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 sottoscritte nel 2013 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 eseguite da Acer 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 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 2015.

#### **Ricavi delle vendite e delle prestazioni.**

Nel suo complesso la voce per € 7.539.800 risulta così composta:

<i>Descrizione</i>	<i>Previsione 2015</i>	<i>Previsione 2014</i>
Canoni unità extra abitative di proprietà Acer	€ 131.500	€ 145.500
Canoni alloggi proprietà Acer	€ 11.900	€ 9.800
Canoni alloggi ERP comuni	€ 6.795.400	€ 6.805.500
Canoni alloggi OO.PP. Faenza	€ 0	€ 0
Canoni negozi comuni	€ 0	€ 2.800
Canoni alloggi Acer Locazione Permanente ed emergenza abitativa	€ 34.700	€ 18.400
Canoni alloggi servizi sociali	€ 16.000	€ 17.900
Corrispettivi e rimborsi per amministrazione stabili	€ 297.700	€ 299.000
Quote amministrazione per gestioni conto terzi	€ 37.300	€ 45.100
Altri ricavi delle vendite e delle prestazioni per competenze tecniche	€ 215.300	€ 129.000
<b>Totale Ricavi delle vendite e delle Prestazioni</b>	<b>€ 7.539.800</b>	<b>€ 7.473.000</b>

➤ *Canoni di locazione alloggi ERP.*

I canoni di locazione previsti per Euro 6.795.400, 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 2014 per effetto del conguaglio canoni e sanzioni amministrative applicabili agli utenti a seguito delle verifiche effettuate internamente da Acer nel corso del 2014 sui redditi per gli anni 2008-2009-2010-2011. 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. A seguito dei controlli effettuati è stato eseguito il caricamento di 908 voci variabili a titolo di conguaglio canoni, sanzioni e interessi per un totale di 1487 evasioni. L'effetto incrementativo sul Bilancio di previsione 2015 è stato complessivamente pari a € 248.900.

Alla previsione complessiva dei ricavi per Canoni di locazione da alloggi E.r.p., effettuata sulla base dell'emesso alla data del 30 novembre 2014 è stata applicata, attraverso la verifica degli ISEE pervenuti alla data del 15 ottobre 2014, una percentuale di riduzione annua dei canoni dovuta al fenomeno di erosione delle fasce di reddito di appartenenza. Sulla base della mappatura di tali dati, sono state simulate le fasce di reddito ipotetiche per l'anno 2015 e calcolato di conseguenza il canone applicabile al nucleo abitativo.

- I canoni relativi alle unità commerciali di proprietà ACER sono stati previsti sulla base dell'emesso a consuntivo nel mese di novembre 2014 integrando i dati con i contratti che decoreranno dal 2015. 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 2015 è stata effettuata sulla base dell'emesso a dicembre 2014. 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 integrando i dati dell'emesso 2014 con le nuove assegnazioni a decorrere dal 2015 effettuate sulla base dell'avviso pubblico per giovani e altri nuclei

familiari. Le stime relative alla locazione per gli alloggi destinati ai servizi sociali risultano in linea con la previsione dell'anno precedente. Per la locazione antenne l'importo è stato stimato sulla base dei contratti in essere per l'anno 2015.

- Per gli alloggi delle Opere Pie di Faenza ubicati in Via Fornarina non sono stati prudenzialmente stimati ricavi per l'anno 2015, in quanto i locali sono stati recentemente ristrutturati e vedranno la loro definitiva conclusione nel corso del 2015. 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 € 36.000 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 nel Bilancio di Acer e derivano dai servizi tecnici di progettazione e prestazioni che Acer rende in qualità di stazione appaltante per i cantieri in essere e quelli a decorrere dal 2015. In particolare i lavori riguarderanno gli interventi da programmi di investimento e/o riqualificazione ed innovazione, programma di sostituzione infissi, reinvestimento dei fondi residui ai sensi della delibera di G.R. 501/2003. La stima è stata effettuata sulla base della percentuale di avanzamento dei lavori alla data del 31/12/2015.

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 2015 distinti per i 17 comuni:

<i>Ubicazione alloggi</i>	<i>Previsione Canoni 2015</i>	<i>Previsione Canoni 2014</i>
Alfonsine	€ 169.670	€ 181.700
Bagnacavallo	€ 321.020	€ 301.500
Bagnara di Romagna	€ 23.800	€ 25.100
Brisighella	€ 167.270	€ 182.000
Casola Valsenio	€ 94.500	€ 102.000
Castel Bolognese	€ 75.930	€ 93.000
Cervia	€ 187.750	€ 187.700
Conselice	€ 82.550	€ 99.000
Cotignola	€ 121.750	€ 130.200
Faenza	€ 1.164.960	€ 1.218.000
Faenza OO.PP.	€ 0	€ 0
Fusignano	€ 146.070	€ 158.000
Lugo	€ 411.470	€ 418.000
Massa Lombarda	€ 137.700	€ 135.500
Ravenna	€ 3.503.080	€ 3.378.000
Riolo Terme	€ 26.900	€ 26.500
Russi	€ 90.360	€ 96.500
Solarolo	€ 70.620	€ 72.800
<b>Totale</b>	<b>€ 6.795.400</b>	<b>€ 6.805.500</b>

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>Previsione canoni</i>
	<i>anno 2015</i>	<i>anno 2014</i>
Canoni negozi/altri locali di proprietà Acer	€ 131.500	€ 145.500
Canoni alloggi proprietà Acer	€ 11.900	€ 9.800
Canoni alloggi comuni*	€ 6.795.400	€ 6.805.500
Canoni alloggi OO.PP. Faenza	€ 0	€ 0
Canoni negozi comuni	€ 0	€ 2.800
Canoni alloggi Acer Locazione Permanente	€ 34.700	€ 18.400
Canoni alloggi servizi sociali	€ 16.000	€ 17.900
Canoni diversi ( conduzione antenne telefoniche)	€ 24.200	€ 24.300
<b>Totale</b>	<b>€ 7.013.700</b>	<b>€ 7.024.200</b>

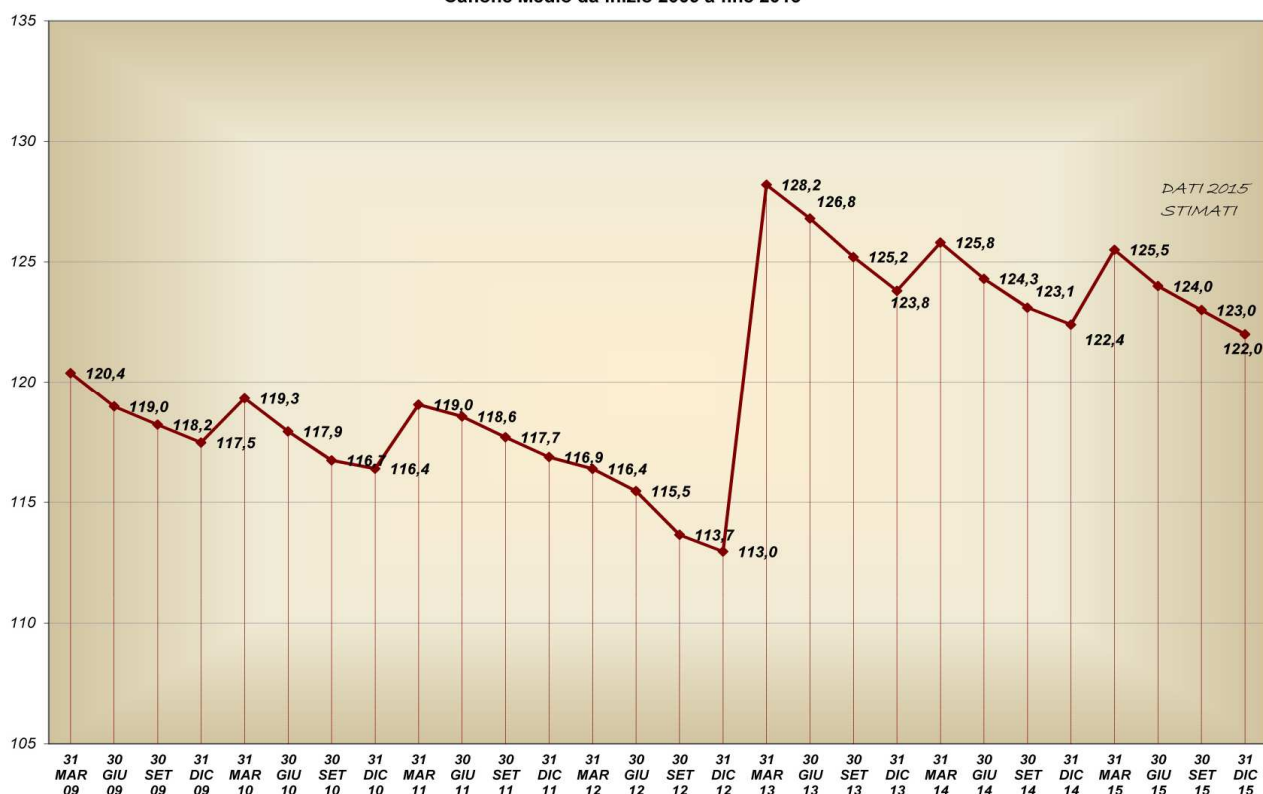
\* la previsione comprende sia gli alloggi E.r.p. a canone sociale sia gli alloggi in locazione permanente

Il canone medio per l'anno 2015 sarà presumibilmente:

<b>Canone medio annuo 2015</b>	<b>€ 123,5</b>
--------------------------------	----------------

Si illustra di seguito l'andamento del canone medio dal 2009 al 2015:

Canone Medio da inizio 2009 a fine 2015



Dalla tabella seguente relativa al valore ISE medio di ogni anno ed al numero degli “ISE zero” si conferma ulteriormente l’andamento del canone medio rappresentato dal grafico sopra riportato.

Anno redditi	Anno Canoni	ISE medio inizio anno	ISE Zero
2013	2015	€ 13.917	527
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 ISE/ISEE prodotti dagli utenti nel corso del 2014:

<b>Fasce</b>	<b>Gennaio 2014</b>		<b>Gennaio 2015</b>	
	<b>Utenti</b>	<b>Canone medio</b>	<b>Utenti</b>	<b>Canone medio</b>
Protezione	2529	€ 70,78	2495	€ 69,87
Accesso	1423	€ 176,39	1476	€ 176,81
Permanenza	342	€ 323,09	336	€ 319,47
Decadenza	11	€ 325,35	18	€ 342,92
Non documentati	83	€ 287,51	80	€ 284,51
Senza titolo	18	€ 349,44	24	€ 352,67

➤ *Altri ricavi*

La voce Altri ricavi risulta così composta:

<i>Descrizione</i>	<i>Previsione 2015</i>	<i>Previsione 2014</i>
Rimborso comando dipendente presso Comune di Ravenna	€ 68.000	€ 70.000
Rimborsi dai Comuni rate mutui alloggi emergenza abitativa	€ 77.000	€ 73.000
Sanzioni utenti	€ 600	€ 500
Canoni diversi ( conduzione antenne telefoniche)	€ 24.200	€ 24.300
Altri ricavi e proventi	€ 3.000	€ 3.000
<b>Totale Altri Ricavi</b>	<b>€ 172.800</b>	<b>€ 170.800</b>

La voce altri ricavi è composta prevalentemente dal ricavo di Acer per € 68.000 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 € 77.000 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.

## Costi della produzione

I costi della produzione, previsti per l'anno 2015 per un ammontare di € 7.574.985 sono stati prudenzialmente indicati nel presente bilancio preventivo, comprensivi dell'importo della relativa Iva, data la percentuale di indetraibilità dell'imposta che nell'anno 2014 si è attestata all'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 € 5.276.731 e sono distinti in:

➤ **Spese generali: € 433.800.**

Le spese generali ammontano a € 433.800 in diminuzione rispetto al Bilancio di Previsione 2014 di circa € 2.202, sono così composte:

Descrizione	ANNO 2015	ANNO 2014
Indennità, compensi e rimborsi amministratori e sindaci	€ 169.000	€168.152
Spese di rappresentanza e promozionali	€ 6.150	€ 5600
Affitti, spese, servizi, manutenzione uffici (sede)	€ 72.000	€ 60.000
Postali e telefoniche	€ 40.000	€ 49.500
Buoni pasto, corsi formazione personali e altri oneri personale	€ 37.800	€ 40.100
Consulenze e prestazioni professionali	€ 76.150	€ 70.000
Gestione sistema informatico	€ 24.200	€ 36.350
Altre spese generali	€ 8.500	€ 6.300
<b>Totale Spese Generali</b>	<b>€ 433.800</b>	<b>€ 436.002</b>

La previsione delle spese generali per l'anno 2015 risulta in linea con la previsione dell'esercizio 2014.

Le spese per servizi e spese generali degli uffici sede si Acer registrano un incremento a seguito dei maggiori costi per polizza assicurative recentemente rinnovate con bando di gara pubblica.



I costi per spese postali e telefoniche registrano un decremento per effetto di economie derivanti dall'affidamento del servizio di postalizzazione ad un nuovo fornitore.

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 gestione del sistema informativo in quanto, a seguito del rinnovo degli affidamenti dei servizi di assistenza, sono state contrattualizzate condizioni economiche più favorevoli.

➤ ***Le spese di amministrazione stabili ammontano a € 529.800 e sono così***

***composte:***

Descrizione	ANNO 2015	ANNO 2014
Assicurazione polizza globale fabbricati E.r.p.	€ 122.800	€ 97.000
Bollettazione e riscossione canoni	€ 100.000	€ 90.000
Istruttoria e pratiche diverse	€ 85.000	€ 65.000
Procedimenti legali	€ 90.000	€ 80.000
Quote amministrazione alloggi in condominio	€ 130.000	€ 138.000
Spese varie a carico dei comuni	€ 2.000	€ 6.000
<b>Totale Spese Amministrazione Stabili</b>	<b>€ 529.800</b>	<b>€ 476.000</b>

Le spese di amministrazione in previsione ammontano a € 529.800, con un incremento rispetto alla previsione del 2014 di € 55.800 imputabili principalmente ai maggiori oneri per polizza assicurativa ERP Globale Fabbricati. Il costo complessivo per oneri assicurativi ammonta a € 122.800. La previsione è stata effettuata sulla base dei premi offerti dalla compagnia aggiudicatrice della gara pubblica esperita da Acer. 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 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 è verificata una diminuzione degli incarichi ai legali esterni. Tale costo previsto per il 2015 per € 90.000 viene recuperato tramite rifatturazione agli utenti ed è rettificato da ricavi iscritti alla voce Ricavi delle vendite e delle prestazioni per € 81.000.

La voce Istruttoria e Pratiche diverse registra un incremento a fronte dei maggiori costi per montaggio porte blindate derivante dalle operazioni di sfratto da eseguirsi nel corso del 2015.

➤ ***Spese di manutenzione degli stabili: € 4.313.131***

L'importo totale da destinare alla manutenzione degli stabili è stimato in previsione per l'anno 2015 in € 4.313.131 di cui € 281.200 per quote di manutenzione degli alloggi in condominio, e € 4.246.131 per gestione della manutenzione a canone, extra canone e manutenzione degli alloggi condominiali, come previsto nel contratto per il servizio di Global Service in corso (**vedi dettaglio Allegato 1**).

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. 501/2003 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 tranche di finanziamento previsto dal D.L. 159/2007 convertito con modificazioni, dalla legge 29 novembre 2007 nr. 222.

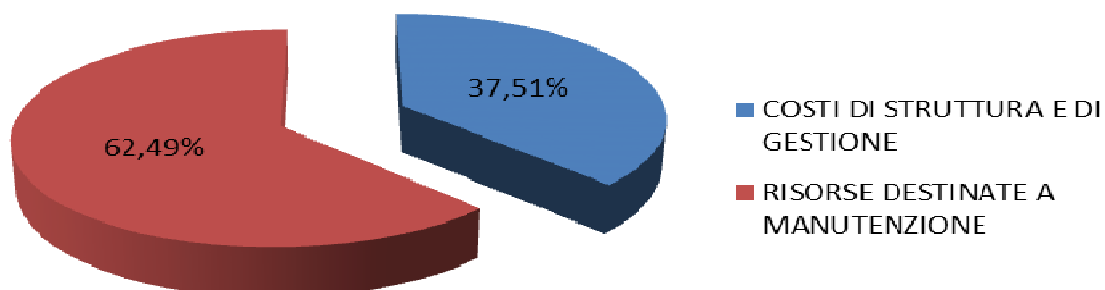
Si prevede inoltre di reimpiegare i fondi derivanti da canoni residui al 31/12/2012 principalmente su:

- ✓ 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 € 34,98, mentre il compenso gestionale medio complessivo è stimato in via previsionale in € 42,21, importo inferiore al massimale stabilito dalla Regione Emilia Romagna nell’anno 2001, pari ad € 47,00. 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 all’**Allegato 1** l’impiego previsionale per l’anno 2015 delle risorse derivante dai canoni degli alloggi di proprietà dei comuni.

## Impiego risorse da canoni 2015



Nella seguente tabella si indica il costo di struttura per gli anni 2010-2011-2012-2013 e dal cui andamento si evidenzia il conseguimento dell'obiettivo di contenimento del suddetto parametro nei limiti del 5% del costo medio di struttura del triennio 2010-2011-2012:

	2010	2011	2012	2013	Media triennio 2010-2011-2012	Incremento 5%
<b>costo di struttura consuntivo</b>	€ 34,84	€ 34,68	€ 35,30	€ 35,35	€ 34,94	€ 36,69

Il costo medio di struttura previsionale per l'esercizio 2015 è stimato a € **34,98** inferiore all'incremento del 5%.

Si riepiloga nella tabella seguente il costo a consuntivo di gestione del triennio 2009-2010-2011-2012-2013:

	2009	2010	2011	2012	2013
<b>costo gestionale consuntivo</b>	€ 40,77	€ 40,84	€ 39,20	€ 39,65	€ 41,75

Si indica nella tabella che segue la situazione previsionale degli alloggi, di proprietà comunale e di proprietà di Acer, alla data del 01/01/2015:

<b>UBICAZIONE</b>	<b>Alloggi proprietà comunale - canone sociale</b>	<b>Proprietà ACER</b>	<b>Totale complessivo alloggi ERP gestiti nella provincia di Ravenna</b>
Acer	-	65*	65
Alfonsine	130		130
Bagnacavallo	220		220
Bagnara di Romagna	17		17
Brisighella	123		123
Casola Valsenio	65		65
Castelbolognese	66		66
Cervia	133		133
Conselice	63		63
Cotignola	89		89
Faenza	839		839
OO.PP. Faenza	-		-
Fusignano	114		114
Lugo	347		347
Massa Lombarda	105		105
Ravenna	2179		2179
Riolo Terme	27		27
Russi/OO.PP Russi	79		79
Solarolo	48		48
<b>Totali</b>	<b>4.644</b>	<b>65</b>	<b>4709</b>

\*gli alloggi di proprietà Acer sono costituiti da negozi, box e alloggi adibiti ad edilizia residenziale pubblica.

#### **Costi per godimento per beni di terzi**

La previsione dei costi per godimento dei beni di terzi ammonta per l'esercizio 2015 a € 30.800 in linea con la previsione 2014. 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 2015 è stato stimato in € 1.754.410 e risulta così ripartito:

Descrizione	ANNO 2015	ANNO 2014
Salari e stipendi	€ 1.266.000	€ 1.273.670
Oneri sociali	€ 379.410	€ 365.000
Trattamento di fine rapporto	€ 103.000	€ 114.150
Altri costi del personale	€ 6.000	€ 3.500
<b>Totale Costo del Personale</b>	<b>€ 1.754.410</b>	<b>€ 1.756.320</b>

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 2015 è stata effettuata calcolando il costo lordo per nr. 35 unità di personale così inquadrato e ripartito tra i servizi come riportato in tabella:

<b>SERVIZI*</b>	<b>Q 1</b>	<b>Q 2</b>	<b>A 1</b>	<b>A 2</b>	<b>A 3</b>	<b>B 1</b>	<b>B 2</b>	<b>B 3</b>	<b>TOTALE</b>
Servizio gestione immobiliare		2	1		1	4	5	3	16
Servizio Segreteria Affari Generali		1			1		2	1	5
Servizio Finanziario		1	1			1	2		5
Servizio Patrimonio		1				1			2
Servizio manutenzione		1	1			2			4
Servizio Energia		1						1	2
Servizio lavori e attuazione Piano triennale	1								1
<b>TOTALE</b>	<b>1</b>	<b>7</b>	<b>3</b>	<b>-</b>	<b>2</b>	<b>8</b>	<b>9</b>	<b>5</b>	<b>35</b>

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

L'organico alla data del 01/01/2015 rappresenta la situazione del personale di ACER a seguito dell'operazione straordinaria di trasformazione societaria avente ad oggetto la fusione per incorporazione della società M.P.R. S.r.l. nell'Ente Acer e il cui fine è stato quello di perseguire una maggiore efficienza gestionale con 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.

Il costo del personale inoltre riflette l'organico in essere alla data del 01/01/2015 previsto al fine di adempiere con efficienza ed efficacia ai compiti affidati dai Comuni ad Acer attraverso la sigla delle nuove concessioni ed in particolare la Gestione degli Uffici Casa, l'effettuazione del servizio di Mediazione sociale, la puntuale certificazione energetica degli alloggi, la gestione dell'Agenzia per l'affitto nel Comune di Ravenna.

### **Ammortamenti delle immobilizzazioni materiali e immateriali e svalutazioni.**

Gli ammortamenti sono stati previsti nella misura fiscale di legge e riguardano per € 17.000 le immobilizzazioni immateriali il cui valore è in linea con la previsione dell'anno precedente. L'ammortamento dei fabbricati in proprietà e dei mobili ed attrezzature elettroniche ammonta ad € 188.700. La quota calcolata in previsione per il 2015 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 2015 un accantonamento di € 100.000.

### **Oneri diversi di gestione**

La previsione degli oneri diversi di gestione per il 2015 è di € 207.344 e sono inerenti per € 24.000 a contributi associativi diversi e per € 183344 principalmente a imposte indirette e tasse e dei quali € 80.000 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 2015. 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 2014.

Rispetto all'esercizio precedente gli Oneri diversi di gestione registrano un incremento a seguito della previsione di maggiori oneri per Tasi calcolata sulla base delle delibere adottate dai Comuni nei termini legge.

La previsione per l'anno 2015 tiene conto della normativa vigente ad oggi e dei conseguenti carichi fiscali.

### **Proventi e oneri finanziari**

La gestione finanziaria dell'Azienda presenta un saldo netto negativo di € 37.000 in quanto a fronte di un risultato positivo di € 55.000 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 € 92.000. In particolare € 77.000 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 € 100.000 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		4.709
di cui acer		65
proprietà comuni		4.644

**Risorse derivanto dagli alloggi E.r.p.**

PREVISIONE INCASSI 2015	-	6.795.400,00
-------------------------	---	--------------

<b>Risorse nette derivanti da alloggi di e.r.p.</b>	<b>A</b>	<b><u><u>6.795.400,00</u></u></b>
---	----------	-----------------------------------

**Costi di gestione**

Costo / mese gestione alloggi € 42,21 x 12 mesi x 4644 alloggi

2.352.068,63

<b>Totale costi di gestione</b>	<b>B</b>	<b>2.352.068,63</b>
---------------------------------	----------	---------------------

costi polizze assicurative fabbricati	€ 120.200,00
rate mutui alloggi erp quota interessi	€ 77.000,00

<b>Totale costi inerenti la proprietà degli alloggi</b>	<b>C</b>	<b><u><u>€197.200,00</u></u></b>
---	----------	----------------------------------

<b>TOTALE COSTI (B+C)</b>	<b>B+C</b>	<b>€ 2.549.268,63</b>	<b>37,51%</b>
---------------------------	------------	-----------------------	---------------

<b>TOTALE RISORSE NETTE DA DESTINARE ALL'ERP PREVISIONE ANNO 2015</b>	<b>A-(B+C)</b>	<b>€ 4.246.131,37</b>	<b>62,49%</b>
---	----------------	-----------------------	---------------

**DESTINAZIONE RISORSE**

Fondo da canoni per pronto intervento alloggi	€ 965.952,00
Fondo da canoni per interventi straordinaria e ripristini	€ 2.998.979,37
manutenzione alloggi in condominio	€ 281.200,00
	<b><u><u>€ 4.246.131,37</u></u></b>

<b>ELENCO ANNUALE LAVORI PUBBLICI 2015</b>				
<b>Finanziamento</b>	<b>INTERVENTO</b>	<b>Finanziamenti previsti</b>	<b>RUP</b>	<b>ANNO</b>
Fondi Delib. C.R. 501/03	BAGNACAVALLO – via Marconi,22 – M.S. Rifacimento intonaci	120.000,00	Geom. Silvano MARCHINI	2015
Fondi Delib. C.R. 501/03	RAVENNA – via S. Alberto – M.S. su involucro edilizio	197.635,00	Geom. Silvano MARCHINI	2015
Fondi Delib. C.R. 501/03	FAENZA – via Ponte Romano, 28 – Recupero edilizio n. 9 alloggi	300.063,50	Ing. Elisabetta RIVOLA	2015
Fondi Regione Fondi Comune di Ravenna Mutuo ACER	FILETTO – Recupero e completamento autocostruzione	1.185.000,00	Ing. Elisabetta RIVOLA	2015
Fondi L. 560 ACER.	Piano sostituzione infissi vari Comune della Provincia	500.000,00	Geom. Silvano MARCHINI	2015
Fondi da piano di riqualificazione	5000 alloggi – Riqualificazione energetica	500.000,00	Ing. Salvatore PILLITTERI	2015
	<b>TOTALE ANNO 2015</b>	<b>2.802.698,50</b>		

**RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI  
DELL'ACER DELLA PROVINCIA DI RAVENNA  
AL BILANCIO PREVISIONALE  
ALL'ESERCIZIO 2015**

-----

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 2015 è stata consegnata al Collegio dei Revisori dei conti dal Consiglio di amministrazione durante la seduta tenutasi il giorno 20 novembre 2014.

Tale bozza è costituita dal seguente documento:

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

Il Bilancio di Previsione 2015 presenta in sintesi le seguenti principali risultanze:

VALORE DELLA PRODUZIONE	(+)	Euro	7.712.600
COSTI DELLA PRODUZIONE	(-)	Euro	7.574.985
PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	(-)	Euro	37.000
PROVENTI E ONERI STRAORDINARI	(-)	Euro	0
IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO	(-)	Euro	100.000
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO		Euro	615

Il Bilancio Previsionale 2015 presenta, pertanto, un utile pari a Euro 615.

In particolare, nel merito delle previsioni effettuate, si rileva quanto segue:

- Il valore della produzione pari a Euro 7.712.600 è incrementato rispetto alla previsione del 2014 di Euro 68.800 a seguito di una maggiore previsione dei ricavi per competenze tecniche per compensi di progettazione e prestazioni di servizi dell'ente quale stazione

appaltante per i lavori in essere e sono state quantificate stimando lo stato avanzamento dei lavori per l'esercizio 2015.

- I canoni di locazione del patrimonio ERP, di proprietà dei Comuni, sono stimati in Euro 6.795.400, in diminuzione di circa Euro 10.100 rispetto alla previsione della medesima voce contenuta nel Bilancio di Previsione 2014. La stima è stata effettuata sulla base dei nuovi parametri e meccanismi di calcolo approvati dal Tavolo di Concertazione Provinciale del 07 novembre 2012. La previsione dei ricavi ERP 2015 è stata fatta sulla base dell'emesso al 30/11/2014 e prevedendo per il mese di dicembre importi analoghi a quelli del mese di dicembre 2014. Al fine di stimare la percentuale di riduzione annua dei canoni gli Uffici hanno verificati gli ISEE presentati dagli inquilini alla data del 15/10/2014. Sulla base della mappatura dei dati derivanti dagli ISEE sono state simulate le fasce di reddito ipotetiche per l'anno 2015 e calcolato il canone applicabile al nucleo familiare. 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 131.500 importo in diminuzione rispetto allo stesso dato contenuto nel Bilancio di previsione dell'esercizio 2014 in quanto sono stati previsti minori ricavi sulle unità commerciali locabili nel corso del 2015.
- 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 pari a Euro 172.800 risulta in linea con la previsione del Bilancio di previsione 2014
- I costi della produzione sono stimati con un importo in aumento di € 67.224 rispetto a quello contenuto nel bilancio previsionale all'esercizio 2014 per effetto di un incremento delle

spese della gestione immobiliare imputabili ai maggiori assicurativi del patrimonio immobiliare gestito e ai maggiori costi degli oneri diversi di gestione.

Sulle principali voci dei costi della produzione si riscontra che:

- I costi per servizi risultano superiori di Euro 29.210 rispetto alla previsione del 2014;
  - Le spese generali pari a Euro 433.800 risultano inferiori di Euro 2.202 rispetto alla previsione del 2014 in parte per effetto dei minori costi previsti per le voci relative alle spese postali e telefoniche e per minori spese per la gestione del sistema informativo;
  - Le spese per amministrazione stabili pari a Euro 529.800 risultano superiori rispetto alla previsione 2014 di circa € 53.800 principalmente per effetto dei maggiori costi per l'affidamento assicurativo per la polizza globale sui fabbricati gestiti per conto dei comuni;
  - Le spese per manutenzione stabili ammontano ad Euro 4.313.131 in diminuzione rispetto alla previsione 2014 di circa Euro 22.388 e sono relative ad uno stanziamento di Euro 3.964.931 destinati ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria finalizzato al mantenimento e miglioramento del patrimonio E.r.p. di proprietà dei Comuni. Il minor stanziamento delle spese di manutenzione ordinarie e straordinarie deriva dalla previsione di minori spese di manutenzione per gli alloggi in condominio.
  - Le spese per il personale previste per un importo di Euro 1.754.410 risultano in linea con la previsione per l'esercizio 2014.
  - Gli ammortamenti per le immobilizzazioni immateriali sono stati previsti per Euro 17.000 con un incremento di circa € 1.000 rispetto alla previsione del 2014, per effetto dei maggiori ammortamenti in ragione del 33% sulle implementazioni effettuate agli applicativi software esistenti al fine di consentire i controlli reddituali sugli affittuari;
  - Gli ammortamenti per i beni strumentali sono stati previsti per un importo pari ad Euro 188.700, in linea con la previsione della medesima voce nel Bilancio di previsione 2014;
  - 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 37.000, in diminuzione rispetto alla previsione 2014 per Euro 10.000 principalmente per effetto della previsione di minori proventi finanziari derivanti dagli interessi sui depositi cauzionali versati dagli inquilini, a seguito della riduzione del tasso legale di interesse.

- b) Le imposte sul reddito sono stimate in Euro 100.000 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 € 615.

La relazione tecnico-amministrativa, redatta in conformità alla Legge e al Regolamento interno, illustra adeguatamente per le fasi di gestione 2015 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 2015 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.

Infine, il Collegio invita i rappresentanti della Conferenza degli Enti ad approvare il Bilancio previsionale all'esercizio 2015 posto alla loro attenzione a cura del Consiglio di amministrazione.

Letto, confermato e sottoscritto.

Ravenna, 2 dicembre 2014

*PER IL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI*

f.to Dott. GAETANO CIRILLI (Il Presidente)