



Bilancio di Previsione Anno 2016

**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 2016

- 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 2016**
- **Relazione del Collegio dei Revisori dei Conti**

Bilancio di Previsione esercizio 2016
Conto economico ex art. 2425 C.C.

	PREVISIONE 2016 Euro	PREVISIONE 2015 Euro	PREVISIONE 2014 Euro	PREVISIONE 2013 Euro
A) Valore della produzione:				
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni;	6.961.020	7.539.800	7.473.000	7.309.412
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:	175.251	172.800	170.800	510.200
<i>a) rimborsi e proventi diversi</i>	<i>175.251</i>	<i>172.800</i>	<i>170.800</i>	<i>510.200</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.	7.136.271	7.712.600	7.643.800	7.819.612
B) Costi della produzione:				
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci;	0	0	0	0
7) per servizi;	4.678.330	5.276.731	5.247.521	5.495.123
8) per godimento di beni di terzi;	31.800	30.800	30.020	29.500
9) per il personale:	1.787.400	1.754.410	1.756.320	1.445.300
<i>a) salari e stipendi;</i>	<i>1.299.850</i>	<i>1.266.000</i>	<i>1.273.670</i>	<i>1.057.700</i>
<i>b) oneri sociali;</i>	<i>389.950</i>	<i>379.410</i>	<i>365.000</i>	<i>295.600</i>
<i>c) trattamento di fine rapporto;</i>	<i>95.600</i>	<i>103.000</i>	<i>114.150</i>	<i>89.000</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>2.000</i>	<i>6.000</i>	<i>3.500</i>	<i>3.000</i>
10) ammortamenti e svalutazioni:	312.600	305.700	304.500	406.500
<i>a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali;</i>	<i>43.600</i>	<i>17.000</i>	<i>16.000</i>	<i>22.200</i>
<i>b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali;</i>	<i>189.000</i>	<i>188.700</i>	<i>188.500</i>	<i>184.300</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>80.000</i>	<i>100.000</i>	<i>100.000</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	0
13) altri accantonamenti;	0	0	0	0
14) oneri diversi di gestione.	191.700	207.344	169.400	232.500
Totale costi della produzione.	7.001.830	7.574.985	7.507.761	7.608.923
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B).	134.441	137.615	136.039	210.689
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:	35.000	55.000	76.000	48.400
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;	35.000	55.000	76.000	48.400
17) interessi e altri oneri finanziari:	79.300	92.000	103.000	108.800
a) verso imprese controllate	0	0	0	0
b) verso imprese collegate	0	0	0	0
c) altri	7.000	15.000	20.000	20.000
d) interessi su mutui	72.300	77.000	83.000	88.800
17-bis) utili e perdite su cambi.	0	0	0	0
Totale (15+16-17+/-17-bis).	-44.300	-37.000	-27.000	-60.400
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie:	0	0	0	0
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).				
E) Proventi e oneri straordinari:				
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
Totale delle partite straordinarie (20-21).	0	0	0	0
Risultato prima delle imposte (A-B+/-C+/-D+/-E);	90.141	100.615	109.039	150.289
22) imposte sul reddito dell'esercizio;	90.000	100.000	109.000	150.000
a) imposte correnti	90.000	100.000	109.000	150.000
b) imposte differite	0	0	0	0
c) imposte anticipate	0	0	0	0
23) Utile (perdita) dell'esercizio	141	615	39	289

RELAZIONE GESTIONALE E AMMINISTRATIVA

Il presente Bilancio di Previsione per l'anno 2016 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.

Il Bilancio di Previsione 2016 riflette gli effetti della fusione per incorporazione della società Luma S.r.l. controllata al 100% nell'incorporante Acer Ravenna, attraverso la previsione dei costi e dei ricavi di cui era titolare la società incorporata. Tale fusione, approvata dalla Conferenza degli Enti in data 15/06/2015 ha effetti contabili e fiscali a decorrere dal 1° gennaio 2015 mentre gli effetti giuridici si producono dal 15/09/2015 data di iscrizione dell'atto di fusione repertorio nr. 9643 presso il Registro delle imprese di Ravenna.

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

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

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

- Le concessioni producono costi e ricavi nel conto economico di Acer, non generano corrispettivi direttamente rilevati tra i ricavi del valore delle produzioni, ma solo un margine di gestione nel limite del massimo regionale, pari ad oggi a € 47,00 ad alloggio.
- Le convenzioni in essere per la gestione di patrimonio extra E.r.p. vengono fatturate sulla base del corrispettivo mensile concordato con il Comune controparte e generano ricavi rilevati nel conto economico.
- I costi inerenti le spese di 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 2016 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 2016 presenta un utile al lordo delle imposte di € 90.141 e un utile al netto delle imposte di € 141.

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

previsti dalla legge, attività di rilascio immobili per occupazioni illegali, gestione della segnalazione guasti, gestione del pronto intervento, gestione della manutenzione ordinaria e programmata, riassegnazione degli alloggi disponibili, gestioni condominiali, approvvigionamenti, servizi e autogestioni.

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

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

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 2016.

Ricavi delle vendite e delle prestazioni.

Nel suo complesso la voce per € 6.961.020 risulta così composta:

<i>Descrizione</i>	<i>Previsione 2016</i>	<i>Previsione 2015</i>
Canoni unità extra abitative di proprietà Acer	€ 148.000	€ 131.500
Canoni alloggi proprietà Acer	€ 8.520	€ 11.900
Canoni alloggi ERP comuni	€ 6.242.700	€ 6.795.400
Canoni alloggi Acer Locazione Permanente ed emergenza abitativa	€ 35.100	€ 34.700
Canoni alloggi servizi sociali	€ 16.000	€ 16.000
Canoni alloggi Località Belricetto (ex Luma S.r.l.)	€ 21.600	-
Corrispettivi e rimborsi per amministrazione stabili	€ 300.700	€ 297.700
Quote amministrazione per gestioni conto terzi	€ 53.000	€ 37.300
Altri ricavi delle vendite e delle prestazioni per competenze tecniche	€ 135.400	€ 215.300
Totale Ricavi delle vendite e delle Prestazioni	€ 6.961.020	€ 7.539.800

➤ *Canoni di locazione alloggi ERP.*

In base alla Legge Regionale 24/2001, è stato adottato dai Comuni nel 2003, e poi reso applicativo a regime nel 2008, l'attuale sistema di calcolo dei canoni di locazione E.r.p. Detto sistema in sintesi è il seguente:

- il valore dell'immobile e la situazione economica della famiglia sono i parametri utilizzati per il calcolo dei canoni;
- la situazione economica della famiglia è valutata applicando il D.lgs. 31 marzo 1998, n. 109, tenendo conto sia del valore dell'ISE che del valore dell'ISEE ed altresì delle caratteristiche del nucleo.

Nell'anno 2015 è andato a regime il nuovo sistema di calcolo dell'ISEE, definito dal D.P.C.M. n. 159/2013, tendente a rendere più corretta la misurazione della condizione economica delle famiglie. La regione Emilia Romagna, in attesa di acquisire, per il requisito del reddito, i dati che deriveranno dalla applicazione della nuova ISEE, al fine di verificarne l'impatto sul sistema di calcolo e ritenendo opportuno definire in tale sede

alcuni elementi relativamente alla metodologia per la determinazione dei canoni di locazione degli alloggi di ERP, ha avviato un lavoro di aggiornamento della metodologia di elaborazione con un apposito gruppo a cui partecipa anche Acer Ravenna, rinviando la disciplina puntuale ad un successivo atto di Giunta regionale da emanarsi entro un anno dalla data di pubblicazione della delibera 15/2015 sul BURERT, alla luce delle risultanze delle nuove dichiarazioni ISEE rilasciate dai centri competenti.

Alla data di redazione del presente Bilancio di Previsione non è stata tuttavia decisa la tempistica e la decorrenza di applicazione delle nuove modalità, né come definire i canoni nel periodo di vacanza a decorrere da gennaio 2016 sino alla data di entrate a norma delle nuove disposizioni.

Pertanto l'Azienda sulla base di tali considerazioni ha ritenuto di stimare i canoni di locazione per il Bilancio di previsione 2016 pari a Euro 6.242.700. L'importo è stato calcolato applicando al dato consuntivo dei canoni emessi a dicembre 2015, rapportato su base annua, un prudenziale abbattimento percentuale del 5%. Tale previsione ha determinato un decremento del Valore della Produzione alla voce Ricavi delle vendite e delle prestazioni e una contestuale riduzione delle risorse disponibili per la manutenzione degli alloggi E.r.p. previste per l'anno 2016.

Anche per l'anno 2016 si procederà 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. In particolare il controllo riguarderà di dati fiscali degli anni 2012-2013 a valere sui canoni emessi negli esercizi 2014-2015.

- I canoni relativi alle unità commerciali di proprietà ACER sono stati previsti sulla base dell'emesso a consuntivo nel mese di dicembre 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 2016 è stata effettuata sulla base dell'emesso a dicembre 2015. I ricavi per gli alloggi di edilizia agevolata in locazione permanente di proprietà di Acer e relativi al fabbricato Casetta del '400 ubicato in via Bertolazzi a Faenza, sono stati conteggiati sulla base dell'emesso a dicembre 2015. 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 2016.

- Le quote di amministrazione degli alloggi per conto terzi previste per € 53.000 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. A decorrere dal 01/07/2015 sino al 31/12/2022 Acer provvederà in virtù della concessione siglata con l'Azienda Servizi alla Persona della Romagna Faentina, a gestire 42 unità residenziali destinate per 34 unità a Edilizia Residenziale Pubblica e 8 unità a Edilizia Residenziale Sociale. A fronte degli obblighi gestionali derivanti dalla convenzione è previsto un corrispettivo alloggio/mese pari a € 35,00 per 34 alloggi E.r.p e € 30,00 per 8 alloggi E.r.s. Tali ricavi sono stati previsti in incremento nel Bilancio di Previsione 2016 alla voce quote amministrazione per amministrazione degli alloggi di terzi.
- I ricavi per canoni alloggi località Belricetto ineriscono gli affitti delle unità abitative facenti parte dell'intervento realizzato nel Comune di Lugo frazione Belricetto dalla società Luma S.r.l. A seguito dell'estinzione a decorrere dal 15/09/2015 della società Luma S.r.l. avvenuta per effetto della fusione per incorporazione in Acer a seguito dell'atto notarile repertorio nr. 9643, il ricavo è stato previsto nel Bilancio di Acer, ente incorporante.
- I ricavi per competenze tecniche riguardano proventi che derivano dai servizi tecnici di progettazione e prestazioni di direzione lavori che Acer rende in qualità di stazione appaltante per i cantieri in essere nell'esercizio in corso e quelli a decorrere dal 2016. In particolare i lavori riguarderanno gli interventi da programmi di investimento, costruzione di nuovi alloggi 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 31/12/2016. Si rimanda all'**Allegato 2** della presente Relazione per l'elenco dei lavori pubblici 2016. 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 la previsione dei canoni da alloggi E.r.p. per il 2016 distinti per i 17 comuni:

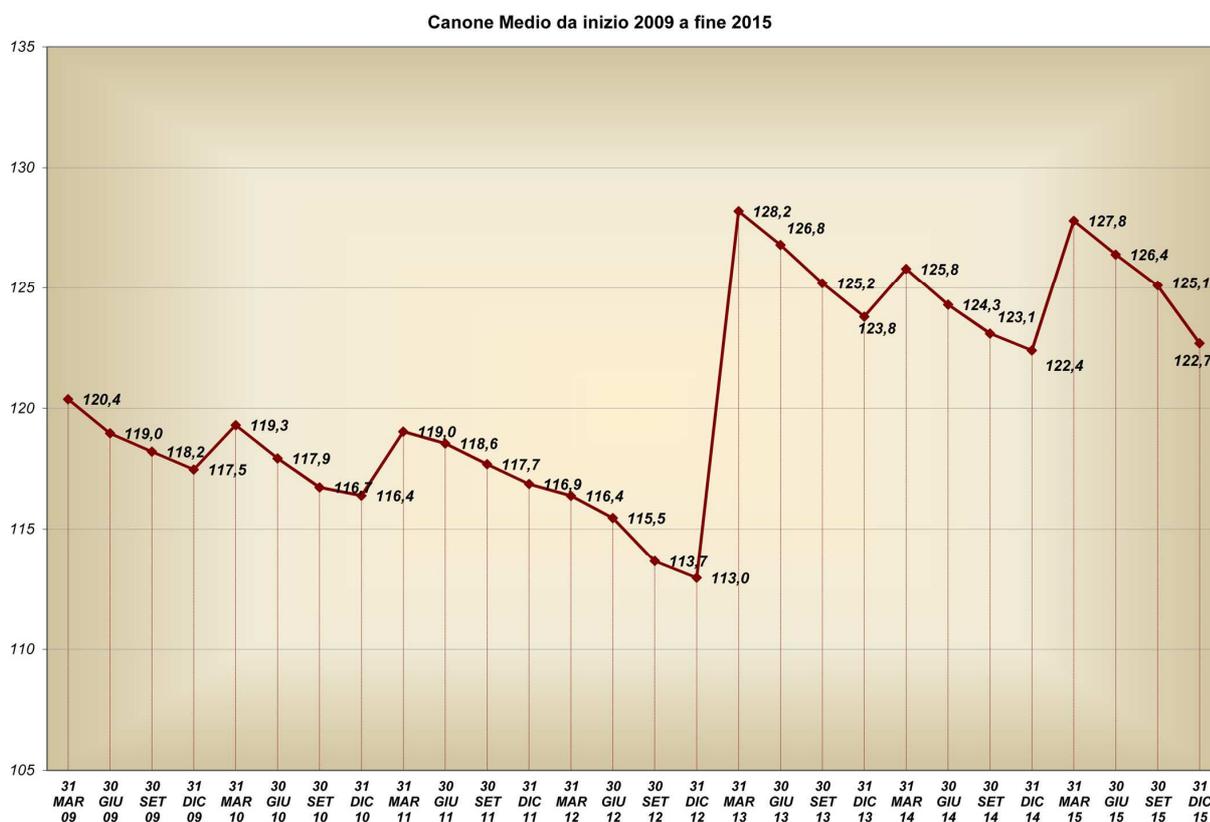
<i>Ubicazione alloggi</i>	<i>Previsione Canoni 2016</i>	<i>Previsione Canoni 2015</i>
Alfonsine	€ 154.100	€ 169.670
Bagnacavallo	€ 311.300	€ 321.020
Bagnara di Romagna	€ 21.900	€ 23.800
Brisighella	€ 160.500	€ 167.270
Casola Valsenio	€ 91.400	€ 94.500
Castel Bolognese	€ 69.600	€ 75.930
Cervia	€ 186.700	€ 187.750
Conselice	€ 81.500	€ 82.550
Cotignola	€ 151.300	€ 121.750
Faenza	€ 1.049.300	€ 1.164.960
Fusignano	€ 134.700	€ 146.070
Lugo	€ 377.200	€ 411.470
Massa Lombarda	€ 141.000	€ 137.700
Ravenna	€ 3.133.600	€ 3.503.080
Riolo Terme	€ 25.500	€ 26.900
Russi	€ 87.600	€ 90.360
Solarolo	€ 65.500	€ 70.620
Totale	€ 6.242.700	€ 6.795.400

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 2016</i>	<i>anno 2015</i>
Canoni negozi/altri locali di proprietà Acer	€ 148.000	€ 131.500
Canoni alloggi proprietà Acer	€ 8.520	€ 11.900
Canoni alloggi comuni*	€ 6.242.700	€ 6.795.400
Canoni alloggi Acer Locazione Permanente	€ 35.100	€ 34.700
Canoni alloggi servizi sociali	€ 16.000	€ 16.000
Canoni diversi (conduzione antenne telefoniche)	€ 24.000	€ 24.200
Canoni alloggi Località Belricetto (ex Luma S.r.l.)	€ 21.600	-
Totale	€ 6.495.920	€ 7.013.700

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

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



Gli effetti dell'applicazione della nuova normativa precedentemente richiamata sul valore medio annuo dell'ISE/ISEE e sul numero degli ISE/ISEE a zero sono riportati nella tabella sottostante:

Anno redditi	Anno Canoni	ISE medio inizio anno	ISE Zero
2013 - Nuovo ISE	2016	€ 12.284	487
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

Al fine di analizzare gli effetti delle modifiche normative introdotte sono state confrontate 4.032 attestazioni relative allo stesso anno redditi ma calcolate con diverse modalità, in base alle nuove disposizioni di legge:

ISE NUOVO MEDIO	€ 12.522	ISEE NUOVO MEDIO	€ 8.259
ISE VECCHIO MEDIO	€ 13.864	ISEE VECCHIO MEDIO	€ 8.366
VARIAZIONE PERCENTUALE	-9,7%	VARIAZIONE PERCENTUALE	-1,3%

Analizzando infine i suddetti ISE/ISEE e collocando i rispettivi valori negli intervalli attualmente in vigore, si ottiene la seguente tabella:

limite ISE	vecchio ISE redditi 2013	nuovo ISE redditi 2013	limite ISEE	vecchio ISEE redditi 2013	nuovo ISEE redditi 2013
	n. utenti	n. utenti		n. utenti	n. utenti
17154,3	2708	2913	8577,15	2369	2406
34308,6	1150	989	17154,3	1239	1213
51462,9	164	118	34308,6	416	395
oltre	10	12	oltre	8	18

➤ **Altri ricavi**

La voce Altri ricavi risulta così composta:

<i>Descrizione</i>	<i>Previsione 2016</i>	<i>Previsione 2015</i>
Rimborso comando dipendente presso Comune di Ravenna	€ 64.300	€ 68.000
Rimborsi dai Comuni rate mutui alloggi emergenza abitativa	€ 78.500	€ 77.000
Sanzioni utenti	€ 800	€ 600
Canoni diversi (conduzione antenne telefoniche)	€ 24.000	€ 24.200
Altri ricavi e proventi	€ 3.000	€ 3.000
Contributo canoni alloggi Belricetto (ex Luma S.r.l.)	€ 4.651	-
Totale Altri Ricavi	€ 175.251	€ 172.800

La voce altri ricavi è composta prevalentemente dal ricavo di Acer per € 64.300 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 € 78.500 per le quote di capitale derivanti dai contratti di mutuo contratti da Acer per l'acquisizione degli alloggi di emergenza abitativa nel Comune di Ravenna e di Bagnacavallo.

Alla voce Contributo canoni alloggi Belricetto è stata prevista per l'anno 2016 la quota di contributo in conto canoni pari a € 4.651 che il Comune di Lugo ha riconosciuto a Luma S.r.l. per il periodo di validità della concessione per la gestione degli interventi edilizi, al fine di integrare la riduzione dei canoni e la cui applicazione si è resa necessaria per promuovere la richiesta e assegnazione degli alloggi. A seguito dell'estinzione a decorrere dal 15/09/2015 della società Luma S.r.l. avvenuta per effetto della fusione per incorporazione in Acer a seguito dell'atto notarile repertorio nr. 9643, il ricavo è stato previsto nel Bilancio di Acer, ente incorporante.

Costi della produzione

I costi della produzione, previsti per l'anno 2016 per un ammontare di € 7.001.830 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'92%. I costi della produzione sono identificabili per natura e destinazione delle voci di costo nelle seguenti voci parziali di aggregazione. In particolare i costi per servizi ammontano a € 4.678.330 e sono distinti in:

➤ **Spese generali: € 441.350**

Le spese generali ammontano a € 441.350 in incremento rispetto al Bilancio di Previsione 2015 di circa € 7.550, sono così composte

Descrizione	ANNO 2016	ANNO 2015
Indennità, compensi e rimborsi amministratori e sindaci	€ 162.600	€ 169.000
Spese di rappresentanza e promozionali	€ 3.540	€ 6150
Affitti, spese, servizi, manutenzione uffici (sede)	€ 86.000	€ 72.000
Postali e telefoniche	€ 42.650	€ 40.000
Buoni pasto, corsi formazione personali e altri oneri personale	€ 42.700	€ 37.800
Consulenze e prestazioni professionali	€ 68.100	€ 76.150
Gestione sistema informatico	€ 28.760	€ 24.200
Altre spese generali	€ 7.000	€ 8.500
Totale Spese Generali	€ 441.350	€ 433.800

La previsione delle spese generali per l'anno 2016 risulta incrementata rispetto alla previsione dell'esercizio 2015 per effetto di maggiori costi previsti per la gestione del sistema informativo, i costi dello stabile di proprietà inerente gli uffici e i costi per buoni pasto. L'incremento dei costi per gestione del sistema informativo è dovuta a maggiori oneri per la gestione del portale GedFirma gestito da un fornitore e implementato da Acer nel corso del 2015 al fine di consentire l'invio della fatture attive elettroniche agli operatori appartenenti al comparto della Pubblica Amministrazione tramite il sistema di

interscambio, secondo gli obblighi decorrenti dal 31 marzo 2015 e previsti dalla Legge 244/2007 art. 1 c. 209.

Il maggior costo per le spese imputate agli uffici riflette il trend storico registrato negli esercizi precedenti e tiene conto prudenzialmente di incrementi nelle spese per utenze e per polizze assicurative inerenti entrambi l'immobile sede degli uffici.

I costi per spese postali e telefoniche registrano un incremento per effetto dell'aumento delle tariffe postali, decorso dal novembre 2015.

I costi relativi agli altri oneri dipendenti registrano un incremento nel Bilancio di previsione 2016, per effetto dei maggiori oneri per buoni pasto da riconoscere ai dipendenti e derivante dall'incremento della base occupazionale.

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.

Si precisa inoltre che la previsione per indennità chilometriche da riconoscere agli amministratori per l'anno 2016 è in decremento rispetto alla previsione degli esercizi precedenti, vista la modifica all'art. 6 del Regolamento per la disciplina del rimborso delle spese di viaggio e di soggiorno sostenute dagli amministratori della Provincia di Ravenna, nel quale si prevede che agli amministratori che risiedono fuori del capoluogo del Comune ove ha sede l'Ente (Comune di Ravenna) spetta il rimborso per le sole spese di viaggio effettivamente sostenute, nella misura che in concreto avrebbe sostenuto l'Ente per le sole spese di trasporto in ipotesi di utilizzo dei mezzi pubblici di trasporto.

➤ **Le spese di amministrazione stabili ammontano a € 455.500 e sono così composte:**

Descrizione	ANNO 2016	ANNO 2015
Assicurazione polizza globale fabbricati E.r.p.	€ 122.700	€ 122.800
Bollettazione e riscossione canoni	€ 90.000	€ 100.000
Istruttoria e pratiche diverse	€ 40.900	€ 85.000
Procedimenti legali	€ 60.000	€ 90.000
Quote amministrazione alloggi in condominio	€ 139.900	€ 130.000
Spese varie a carico dei comuni	€ 2.000	€ 2.000
Totale Spese Amministrazione Stabili	€ 455.500	€ 529.800

Le spese di amministrazione in previsione ammontano a € 455.500, con un decremento rispetto alla previsione del 2015 di € 74.300 imputabili principalmente ai minori oneri per Istruttoria e pratiche diverse, Bollettazione e riscossione canoni e Procedimenti legali per pratiche inerenti il recupero della morosità degli utenti. Il costo complessivo per oneri assicurativi ammonta a € 122.700 in linea con la previsione 2015. La stima 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 2016 per € 60.000 viene recuperato tramite rifatturazione agli utenti ed è rettificato da ricavi iscritti alla voce Ricavi delle vendite e delle prestazioni per € 54.000.

La previsione della voce Istruttoria e Pratiche diverse registra un decremento derivante dalla decisione gestionale dell'Azienda di procedere a decorrere dall'01/01/2016 con l'internalizzazione del servizio di visita e consegna alloggi, rappresentanza per

l'esecuzione degli sfratti, lettura contatori acqua e rendicontazione agli utenti, affidato ad oggi ad un operatore esterno. L'assolvimento in capo all'Azienda di tali funzioni avverrà tramite l'assunzione di unità di personale dedicata all'espletamento di tale servizio.

I costi per Bollettazione e Riscossione canoni sono previsti in diminuzione rispetto alla previsione 2015 in quanto si prevede di ridurre i costi di postalizzazione e stampa dei mav tramite affidamento a nuovo fornitore a decorrere da febbraio 2016.

➤ ***Spese di manutenzione degli stabili: € 3.751.480***

L'importo totale da destinare alla manutenzione degli stabili è stimato in previsione per l'anno 2016 in € 3.751.480 di cui € 277.000 per quote di manutenzione degli alloggi in condominio e € 3.474.480 per gestione della manutenzione a canone, extra canone, 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 sulla base dei programmi di intervento con le indicazioni prioritarie approvati dai 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:

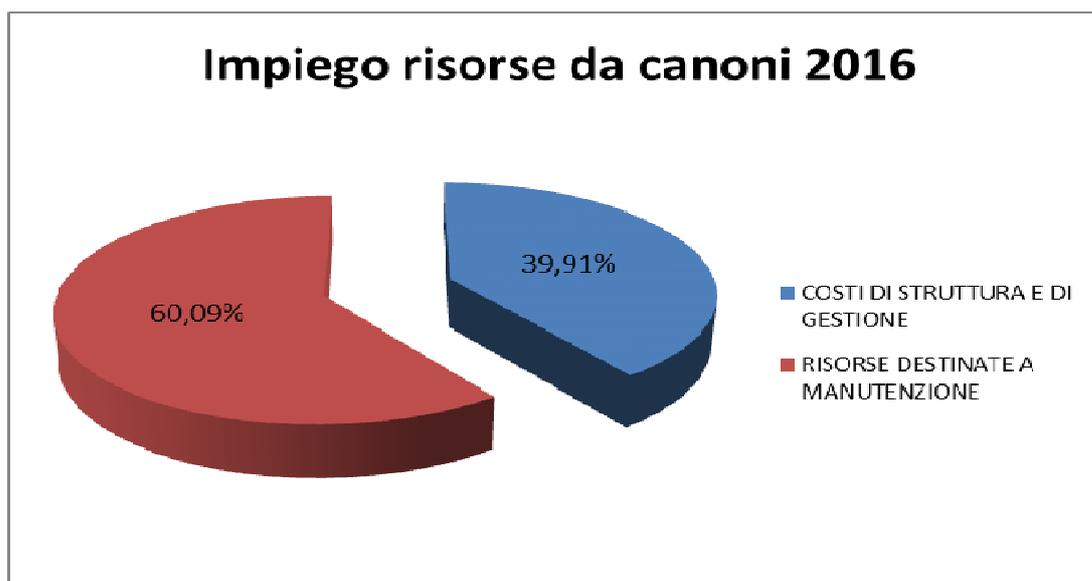
- ✓ Interventi di riqualificazione energetica riconducibili principalmente a coibentazioni;
- ✓ Sostituzione di infissi;
- ✓ Rimodulazione di impianti di riscaldamento di acqua sanitaria;

- ✓ 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 (che comprende il costo del personale e le spese generali) per la gestione del patrimonio ERP previsto per l'esercizio 2016 è pari ad € 35,06 mentre il compenso gestionale medio complessivo è stimato in via previsionale in € 41,25 importo largamente inferiore al massimale stabilito dalla Regione Emilia Romagna di € 47,00.

Il contenimento di questo costo, tenacemente perseguito da questa Azienda, ha l'effetto di produrre maggiori risorse da destinare ai programmi manutentivi del patrimonio ERP dei Comuni in concessione ad Acer.

Si riepiloga all'**Allegato 1** l'impiego previsionale per l'anno 2016 delle risorse derivante dai canoni degli alloggi di proprietà dei comuni.



Nella seguente tabella si indica il costo di struttura per gli anni dal 2010 al 2014. L'andamento evidenzia che l'obiettivo di contenimento del suddetto parametro nei limiti di un aumento massimo 5% del costo medio di struttura del periodo 2012-2014 è stato conseguito.

	2010	2011	2012	2013	2014	Media triennio 2012-2013-2014	Incremento 5%
costo di struttura consuntivo	€ 34,84	€ 34,68	€ 35,30	€ 35,35	€ 35,55	€ 35,4	€ 37,17

Infatti il costo medio di struttura previsionale per l'esercizio 2016 è stimato a **€ 35,06** del tutto in linea con la media triennale degli esercizi precedenti senza alcun aumento.

Si riepiloga nella tabella seguente il costo di gestione rilevato a consuntivo degli ultimi 6 anni, dal 2009 al 2014:

	2009	2010	2011	2012	2013	2014
costo gestionale consuntivo	€ 40,77	€ 40,84	€ 39,20	€ 39,65	€ 41,75	€ 40,42

In sede di analisi preventiva per l'esercizio 2016 si indicano nella tabella che segue la situazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà comunale e di proprietà di Acer che nel regime delineato dalla Legge Regionale nr. 24/2001, saranno oggetto di gestione alla data del 01/01/2016 sino al 31/12/2016. Si precisa che sussiste ad oggi la continuità della gestione del patrimonio comunale date le concessione in essere con i 17 comuni della Provincia di Ravenna ed in vigore sino al 31/12/2022.

UBICAZIONE	Alloggi proprietà comunale - canone sociale	Proprietà ACER	Totale complessivo alloggi ERP gestiti nella provincia di Ravenna
Acer	-	65*	65
Alfonsine	130		130
Bagnacavallo	220		220
Bagnara di Romagna	17		17
Brisighella	123		123
Casola Valsenio	64		64
Castelbolognese	66		66
Cervia	136		136
Conselice	63		63
Cotignola	105		105
Faenza	839		839
OO.PP. Faenza	-		-
Fusignano	115		115
Lugo	355		355
Massa Lombarda	105		105
Ravenna	2172		2172
Riolo Terme	28		28
Russi/OO.PP. Russi	79		79
Solarolo	48		48
Totali	4.665	65	4.730

*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 2016 a € 31.800 in linea con la previsione 2015. Tale voce riguarda canoni noleggio di stampanti e canoni di noleggio per autovetture destinate al Servizio di manutenzione e Servizio di Gestione Immobiliare.

Costi del personale

Il costo di previsione del personale per l'esercizio 2016 è stato stimato in € 1.787.400 e risulta così ripartito:

Descrizione	ANNO 2016	ANNO 2015
Salari e stipendi	€ 1.299.850	€ 1.266.000
Oneri sociali	€ 389.950	€ 379.410
Trattamento di fine rapporto	€ 95.600	€ 103.000
Altri costi del personale	€ 2.000	€ 6.000
Totale Costo del Personale	€ 1.787.400	€ 1.754.410

I costi del personale dipendente riguardano, in conformità con il Contratto Collettivo Nazionale di 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 e assicurativi a carico dell'Azienda.

La previsione del costo del personale per l'anno 2016 è stata effettuata calcolando il costo lordo per nr. 38 unità di personale così inquadrato e ripartito tra i servizi come riportato in tabella:

SERVIZI*	Q	Q	A	A	B	B	B	C	TOTALE
	1	2	1	3	1	2	3	1	
Servizio gestione immobiliare Ufficio Casa Ravenna Unione Bassa Romagna		1	1	2	2	5	4	1** T.D.	16
Servizio gestione immobiliare Ufficio Casa Faenza Ufficio Legale		1					1	1** T.D.	3
Servizio Segreteria Affari Generali		1		1		2	1		5
Servizio Finanziario e Controllo di Gestione		1			1	2			4
Servizio Gestione Personale e Patrimonio		1			1				2
Servizio manutenzione		1	1		2		1		5
Servizio Energia		1					1		2
Servizio lavori e attuazione Piano triennale	1								1
TOTALE	1	7	2	3	6	9	8	2	38

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

** nell'organico al 31/12/2016 sono ricomprese due unità a tempo determinato livello C1 assunte sino a gennaio 2016

L'organico alla data del 01/01/2016 rappresenta la situazione del personale di ACER a seguito del completamento del progetto di riorganizzazione societaria avallato dalla Conferenza degli Enti della Provincia di Ravenna in data 20/12/2012 e delle dinamiche del personale per collocamenti a riposo e nuove assunzioni.

Pertanto il costo del personale previsto alla voce B.9 del Conto economico previsionale 2016 rappresenta la spesa complessiva che l'Azienda sosterrà negli esercizi futuri a seguito del completamento del percorso straordinario di riorganizzazione e del rafforzamento dei Servizi di gestione Immobiliare e Servizio Manutenzione preordinato al perseguimento dell'efficienza gestionale, dei compiti affidati dai Comuni ad Acer attraverso la sigla delle

nuove concessioni e dei programmi manutentivi straordinaria del patrimonio E.r.p. di proprietà comunale concordati annualmente

A decorrere dal 01/01/2016 nell'ottica del miglioramento dell'efficienza gestionale nell'assolvimento dei compiti affidati ad Acer dai Comuni proprietari, l'Azienda ha deciso di internalizzare il Servizio di visita e consegna degli alloggi, rappresentanza per l'esecuzione degli sfratti, lettura contatori e rendicontazione utenti, prevedendo a tal fine l'assunzione di un'unità di personale da assegnare al Servizio Gestione Immobiliare e il particolare alle attività menzionate e ad oggi affidate a un fornitore esterno. Il costo dell'unità di personale livello A3 è stato previsto in € 44.234 comprensivo di stipendio base oneri riflessi e trattamento di fine rapporto. A fronte di tale assunzione si evidenzia un contestuale decremento dei costi di amministrazione stabili per mancato rinnovo della convenzione con il Consorzio Agape ed un aumento delle entrate per la rendicontazione delle spese agli assegnatari.

Inoltre nel 2015 con effetti riflessi nel costo del personale alla voce B.9 del Bilancio di previsione 2016, sono state assunte a tempo indeterminato 4 unità di personale. Tali assunzioni hanno riguardato due unità di personale in sostituzione di pensionamenti e due unità destinate al rafforzamento del Servizio Manutenzione e Ufficio casa.

Ai sensi della Legge 190 del 23 dicembre 2014 e delle Circolari INPS numero 17/2015 e numero 178/2015, l'Azienda quale ente pubblico economico è stata ammessa all'esonero contributivo triennale per le assunzioni a tempo indeterminato perfezionate entro il 31/12/2015, nel limite massimo di € 8.060 annui e alle condizioni previste dalla Legge 190/2014. Il costo del personale previsionale 2016 è stato prudenzialmente stimato al lordo di tale beneficio economico, in attesa di rendere operativo lo sgravio attraverso le procedure ministeriali in corso di emanazione.

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 valore è in linea con la previsione dell'anno precedente. L'ammortamento dei fabbricati in proprietà e dei mobili ed attrezzature elettroniche ammonta ad € 189.000. La quota calcolata in previsione per il 2016 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 2016 un accantonamento di € 80.000

Nella voce ammortamenti sono è compresa la previsione di € 27.600 a titolo di ammortamento di altre immobilizzazioni immateriali Luma S.r.l., la quota di competenza per l'esercizio 2016 dei costi sostenuti per la realizzazione dell'intervento edilizio di Lugo frazione Belricetto.

Oneri diversi di gestione

La previsione degli oneri diversi di gestione per il 2016 è di € 191.700 e sono inerenti per € 25.700 a contributi associativi diversi e per € 166000 principalmente a imposte indirette e tasse e dei quali € 83.000 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 2016. 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 2015.

Rispetto all'esercizio precedente gli Oneri diversi di gestione registrano un decremento a seguito dell'abolizione della TASI per l'anno di imposta 2016.

La previsione per l'anno 2016 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 € 44.300 in quanto a fronte di un risultato positivo di € 35.000 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 € 79.300. In particolare € 72.300 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 € 90.000 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	4.730
di cui acer	65
proprietà comuni	4.665

Risorse derivanto dagli alloggi E.r.p.

PREVISIONE INCASSI 2016	-	6.242.700,00
-------------------------	---	--------------

Risorse nette derivanti da alloggi di e.r.p.	A	<u><u>6.242.700,00</u></u>
---	----------	-----------------------------------

Costi di gestione

Costo / mese gestione alloggi € 41,25 x 12 mesi x 4665 alloggi

2.309.019,58

Totale costi di gestione	B	2.309.019,58
---------------------------------	----------	---------------------

costi polizze assicurative fabbricati	€ 120.200,00
rate mutui alloggi erp quota interessi	€ 62.000,00

Totale costi inerenti la proprietà degli alloggi	C	<u><u>€ 182.200,00</u></u>
---	----------	-----------------------------------

TOTALE COSTI (B+C)	B+C	€ 2.491.219,58	39,91%
---------------------------	------------	-----------------------	---------------

TOTALE RISORSE NETTE DA DESTINARE ALL'ERP PREVISIONE ANNO 2016	A-(B+C)	€ 3.751.480,42	60,09%
---	----------------	-----------------------	---------------

DESTINAZIONE RISORSE

Fondo da canoni per pronto intervento alloggi	€ 970.320,00
Fondo da canoni per interventi straordinaria e ripristini	€ 2.504.160,42
manutenzione alloggi in condominio	€ 277.000,00
	<u><u>€ 3.751.480,42</u></u>

PROGRAMMA TRIENNALE LAVORI PUBBLICI 2016-2018					
Finanziamento	INTERVENTO	Finanziamenti previsti	Finanziamenti totali	RUP	ANNO
Regione Emilia Romagna	FILETTO – Recupero e completamento autocostruzione	280.000,00	1.185.000,00	GEOM. MARCHINI	2016
Fondi Comune di Ravenna		105.000,00			
Mutuo ACER		400.000,00			
L. 560 ex I.A.C.P.	Piano sostituzione infissi vari Comune del faentino della Provincia	147.000,00	147.000,00	GEOM. MARCHINI	2016
L. 560 ex I.A.C.P.	Piano sostituzione infissi parte dei Comune della Provincia	161.000,00	161.000,00	GEOM. MARCHINI	2016
Fondi Canonici E.R.P.	Faenza – via Orto S. Agnese - Consolidamento Strutture	120.000,00	120.000,00	GEOM. MARCHINI	2016
Delib. C.R. 501/03	RAVENNA – via S. Alberto – M.S. su involucro edilizio	201.629,00	201.629,00	ING. RIVOLA	2016
Delib. C.R. 501/03	FAENZA – via Ponte Romano, 28 – Recupero edilizio n. 9 alloggi	300.063,50	699.970,00	ING. RIVOLA	2016
L. 560 ex I.A.C.P.		9.443,00			
Fondi Canonici E.R.P.		390.464,00			
D.M. 16/03/2015	Ravenna – via Caorle 14 – Ristrutturazione e riqualificazione alloggi	300.000,00	750.000,00	ING. RIVOLA	2016
Fondi Comune di Ravenna		450.000,00			
	TOTALE ANNO 2016	3.264.599,00	3.264.599,00		
Fondi Canonici E.R.P.	Ravenna – S. Zaccaria – via Casadei – Risanamento calcestruzzo e riqualificazione energetica facciate	200.000,00	200.000,00	ING. MARCHINI	2017
	TOTALE ANNO 2017	200.000,00	200.000,00		
L. 560 ex I.A.C.P.	Alfonsine – via Tranvia – riqualificazione energetica. Contacalorie caldaie	500.000,00	500.000,00	ING. PILLITTERI	2018
	TOTALE ANNO 2018	500.000,00	500.000,00		
	TOTALE PROGRAMMA	7.289.599,00	7.289.599,00		

ELENCO ANNUALE LAVORI PUBBLICI 2016					
Finanziamento	INTERVENTO	Finanziamenti previsti	Finanziamenti totali	RUP	ANNO
Regione Emilia Romagna	FILETTO – Recupero e completamento autocostruzione	280.000,00	1.185.000,00	GEOM. MARCHINI	2016
Fondi Comune di Ravenna		105.000,00			
Mutuo ACER		400.000,00			
L. 560 ex I.A.C.P.	Piano sostituzione infissi vari Comune del faentino della Provincia	147.000,00	147.000,00	GEOM. MARCHINI	2016
L. 560 ex I.A.C.P.	Piano sostituzione infissi parte dei Comune della Provincia	161.000,00	161.000,00	GEOM. MARCHINI	2016
Fondi Canonici E.R.P.	Faenza – via Orto S. Agnese - Consolidamento Strutture	120.000,00	120.000,00	GEOM. MARCHINI	2016
Delib. C.R. 501/03	RAVENNA – via S. Alberto – M.S. su involucro edilizio	201.629,00	201.629,00	ING. RIVOLA	2016
Delib. C.R. 501/03	FAENZA – via Ponte Romano, 28 – Recupero edilizio n. 9 alloggi	300.063,50	699.970,00	ING. RIVOLA	2016
L. 560 ex I.A.C.P.		9.443,00			
Fondi Canonici E.R.P.		390.464,00			
D.M. 16/03/2015	Ravenna – via Caorle 14 – Ristrutturazione e riqualificazione alloggi	300.000,00	750.000,00	ING. RIVOLA	2016
Fondi Comune di Ravenna		450.000,00			
	TOTALE ANNO 2016	3.264.599,00	3.264.599,00		



**Azienda Casa Emilia-Romagna
della Provincia di Ravenna**

Allegato 2

**RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI
DELL'ACER DELLA PROVINCIA DI RAVENNA
AL BILANCIO PREVISIONALE
ALL'ESERCIZIO 2016**

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 2016 è stata consegnata al Collegio dei Revisori dei conti dal Consiglio di amministrazione durante la seduta tenutasi il giorno 26 novembre 2015.

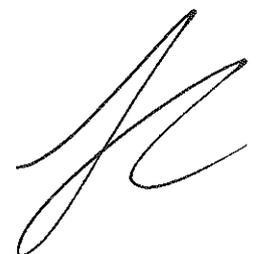
Tale bozza è costituita dal seguente documento:

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

Il Bilancio di Previsione 2016 presenta in sintesi le seguenti principali risultanze:

VALORE DELLA PRODUZIONE	(+)	Euro	7.136.271
COSTI DELLA PRODUZIONE	(-)	Euro	7.001.830
PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	(-)	Euro	44.300
PROVENTI E ONERI STRAORDINARI	(-)	Euro	0
IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO	(-)	Euro	90.000
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO		Euro	141

Il preventivo 2016, pertanto, presenta un utile al lordo delle imposte di € 90.141 e un utile al netto delle imposte di € 141.



Anche nel Bilancio preventivo per l'esercizio 2016, si può confermare che l'Ente tende prioritariamente ad una condizione di equilibrio del bilancio, assicurando tramite i ricavi della propria attività la copertura dei relativi costi di gestione e garantendo la continuità del servizio sociale reso.

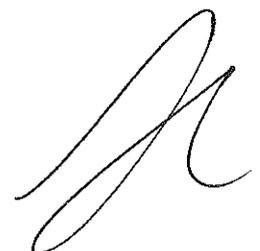
Le singole voci di ricavo e di costo sono adeguatamente illustrate nella Relazione al Budget e vengono fornite idonee motivazioni in merito alla quantificazione economica delle stesse e degli eventuali scostamenti rispetto alle previsioni sull'esercizio in corso.

Il Collegio, ritiene opportuno specificare che l'Ente ha stimato i canoni di locazione per il Bilancio di previsione 2016 in considerazione delle importanti modifiche in atto, anche a seguito dell'emanazione dell'ultimo decreto attuativo del D.P.C.M. 159/2013, con il quale è stata data piena applicazione alla riforma del metodo di calcolo dei redditi ISE/ISEE, riforma che prevede nuovi criteri di calcolo che comporteranno una tendenza in diminuzione dei valori del reddito complessivo. In prospettiva, la Regione Emilia-Romagna ha manifestato in merito l'intenzione di arrivare nel corso del 2016 ad una revisione complessiva dell'attuale sistema delle fasce di reddito, nonché del sistema e dei parametri di calcolo. Alla data di redazione del presente Bilancio di Previsione non è stata tuttavia decisa la tempistica e la decorrenza di applicazione delle nuove modalità, né come definire i canoni nel periodo di vacanza a decorrere da gennaio 2016 sino alla data di entrate a norma delle nuove disposizioni.

A seguito delle considerazioni sopra espresse, l'Ente ha calcolato l'importo previsionale applicando al dato consuntivo dei canoni emessi a dicembre 2015, rapportato su base annua, un prudenziale abbattimento percentuale del 5%. Tale previsione ha determinato un decremento del Valore della Produzione alla voce Ricavi delle vendite e delle prestazioni e una contestuale riduzione delle risorse disponibili per la manutenzione degli alloggi E.r.p. previste per l'anno 2016.

La relazione tecnico-amministrativa, redatta in conformità alla Legge e al Regolamento interno, illustra adeguatamente per le fasi di gestione 2016 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 2016 predisposto dal Consiglio di amministrazione dell'ACER della Provincia di Ravenna, siano improntati, tenuto conto delle osservazioni di cui sopra, a criteri di ragionevolezza e di prudenza.



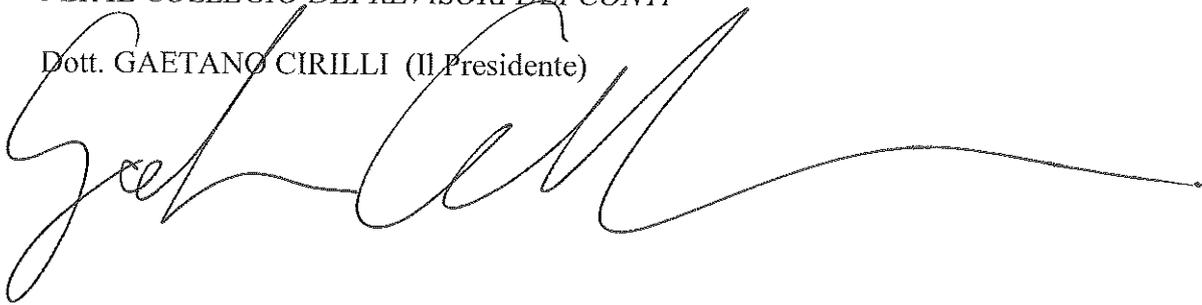
Il Collegio, al termine della sua attività e viste le considerazioni più sopra esposte, invita i rappresentanti della Conferenza degli Enti ad approvare il Bilancio previsionale all'esercizio 2016 posto alla loro attenzione a cura del Consiglio di amministrazione.

Letto, confermato e sottoscritto.

Ravenna, 3 dicembre 2015

PER IL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI

Dott. GAETANO CIRILLI (Il Presidente)

A large, stylized handwritten signature in black ink, starting with a large 'G' and ending with a long horizontal flourish.