



## **Bilancio di Previsione Anno 2018**

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

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

**Consiglio di Amministrazione**

**Collegio dei Revisori dei Conti**

Emanuela Giangrandi

(Presidente)

Luca Frontali

Lina Taddei

Gaetano Cirilli

(Presidente)

Paola Ranieri

Vignoli Cinzia

# INDICE

## ***Bilancio di previsione esercizio 2018***

- 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 Programma delle acquisizioni 2018**
- **Relazione del Collegio dei Revisori dei Conti**

**Bilancio di Previsione esercizio 2018**  
**Conto economico ex art. 2425 C.C.**

	PREVISIONE 2018 Euro	PREVISIONE 2017 Euro	PREVISIONE 2016 Euro	PREVISIONE 2015 Euro
<b>A) Valore della produzione:</b>				
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni;	7.811.400	7.382.173	6.961.020	7.539.800
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti;		0	0	0
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione;	0	0	0	0
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni;	0	0	0	0
5) altri ricavi e proventi, con separata indicazione dei contributi in conto esercizio:	195.817	200.106	175.251	172.800
<i>a) rimborsi e proventi diversi</i>	<i>195.817</i>	<i>200.106</i>	<i>175.251</i>	<i>172.800</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>8.007.217</b>	<b>7.582.279</b>	<b>7.136.271</b>	<b>7.712.600</b>
<b>B) Costi della produzione:</b>				
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci;	0	0	0	0
7) per servizi;	5.348.353	4.947.820	4.678.330	5.276.731
8) per godimento di beni di terzi;	19.010	20.300	31.800	30.800
9) per il personale:	1.982.529	1.888.807	1.787.400	1.754.410
<i>a) salari e stipendi;</i>	<i>1.462.500</i>	<i>1.402.400</i>	<i>1.299.850</i>	<i>1.266.000</i>
<i>b) oneri sociali;</i>	<i>410.229</i>	<i>385.807</i>	<i>389.950</i>	<i>379.410</i>
<i>c) trattamento di fine rapporto;</i>	<i>107.800</i>	<i>97.600</i>	<i>95.600</i>	<i>103.000</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>3.000</i>	<i>2.000</i>	<i>6.000</i>
10) ammortamenti e svalutazioni:	330.700	350.600	312.600	305.700
<i>a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali;</i>	<i>38.900</i>	<i>42.400</i>	<i>43.600</i>	<i>17.000</i>
<i>b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali;</i>	<i>206.800</i>	<i>197.200</i>	<i>189.000</i>	<i>188.700</i>
<i>c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni;</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>85.000</i>	<i>111.000</i>	<i>80.000</i>	<i>100.000</i>
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci;		0	0	0
12) accantonamenti per rischi;		30.000	0	0
13) altri accantonamenti;		0	0	0
14) oneri diversi di gestione.	191.950	190.900	191.700	207.344
<b>Totale costi della produzione.</b>	<b>7.872.542</b>	<b>7.428.427</b>	<b>7.001.830</b>	<b>7.574.985</b>
<b>Differenza tra valore e costi della produzione (A-B).</b>	<b>134.675</b>	<b>153.852</b>	<b>134.441</b>	<b>137.615</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:	1.000	4.000	35.000	55.000
<i>a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni;</i>	0	0	0	0
<i>b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni;</i>	0	0	0	0
<i>c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni;</i>	0	0	0	0
<i>d) proventi diversi dai precedenti;</i>		4.000	35.000	55.000
17) interessi e altri oneri finanziari:	75.000	87.450	79.300	92.000
<i>a) verso imprese controllate</i>	0	0	0	0
<i>b) verso imprese collegate</i>	0	0	0	0
<i>c) altri</i>	3.000	7.000	7.000	15.000
<i>d) interessi su mutui</i>	72.000	80.450	72.300	77.000
17-bis) utili e perdite su cambi.	0	0	0	0
<b>Totale (15+16-17+/-17-bis).</b>	<b>-74.000</b>	<b>-83.450</b>	<b>-44.300</b>	<b>-37.000</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
<i>a) di partecipazioni;</i>	0	0	0	0
<i>b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni;</i>	0	0	0	0
<i>c) di titoli iscritti all'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni;</i>	0	0	0	0
19) svalutazioni:	0	0	0	0
<i>a) di partecipazioni;</i>	0	0	0	0
<i>b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni;</i>	0	0	0	0
<i>c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni.</i>	0	0	0	0
Totale delle rettifiche (18-19).				
<b>E) Proventi e oneri straordinari:</b>				
20) proventi straordinari:	0	0	0	0
<i>a) plusvalenze patrimoniali da alienazioni</i>	0	0	0	0
<i>b) sopravvenienze attive/insussistenze attive</i>	0	0	0	0
<i>c) altri proventi straordinari</i>	0	0	0	0
21) oneri straordinari:	0	0	0	0
<i>a) minusvalenze patrimoniali da alienazione</i>	0	0	0	0
<i>b) sopravvenienze passive/insussistenze passive</i>	0	0	0	0
<i>c) altri oneri straordinari</i>	0	0	0	0
<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>60.675</b>	<b>70.402</b>	<b>90.141</b>	<b>100.615</b>
22) imposte sul reddito dell'esercizio;	60.000	70.000	90.000	100.000
<i>a) imposte correnti</i>	60.000	70.000	90.000	100.000
<i>b) imposte differite</i>		0	0	0
<i>c) imposte anticipate</i>		0	0	0
<b>23) Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>675</b>	<b>402</b>	<b>141</b>	<b>615</b>

## RELAZIONE GESTIONALE E AMMINISTRATIVA

Il presente Bilancio di Previsione per l'anno 2018 predisposto dal Consiglio di Amministrazione di Acer Ravenna quantifica in modo dettagliato le attività da svolgere e le risorse da impiegare per l'ottenimento di risultati quantitativamente e qualitativamente coerenti con le realizzazioni degli obiettivi dei piani pluriennali. Rappresenta lo strumento fondamentale di programmazione e gestione economica finanziaria dell'Azienda ed è redatto secondo i principi del Regolamento di Amministrazione e Contabilità approvato dal Consiglio di Amministrazione con atto nr. 44 del 09/04/2002 e successive modifiche. Si compone di una relazione Amministrativa che illustra le linee programmatiche e di indirizzo che hanno presieduto alla formazione del bilancio, formulato con i criteri dell'art. 2423 bis e con il contenuto dell'art. 2425 del Codice Civile.

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

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

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

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

- I costi inerenti le spese di gestione quali spese di assicurazione, registrazione contratti, quote condominiali vengono contabilizzate secondo il principio di correlazione fra i costi alla voce “Costi per Servizi”;
- Dato il vigente obbligo per Acer Ravenna, in quanto soggetto che si occupa di edilizia residenziale, di fatturazione dei canoni di locazione in regime di esenzione I.V.A. ai sensi dell’art. 10 comma 8 D.P.R. 633/1972, il recupero pro- rata dell’imposta si attesta a livelli molto bassi, determinando un valore di pro – rata di indetraibilità molto elevato;
- Rilevazione alla voce Costi per Servizi del costo per risorse nette per l’anno 2018 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 2018 presenta un utile al lordo delle imposte di € 60.675 e un utile al netto delle imposte di € 675.

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 2018.

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

Nel suo complesso la voce per € 7.811.400 risulta così composta:

<i>Descrizione</i>	<i>Previsione 2018</i>	<i>Previsione 2017</i>
Canoni unità extra abitative di proprietà Acer	€ 170.000	€ 162.578
Canoni alloggi proprietà Acer	€ 18.500	€ 18.480
Canoni alloggi ERP comuni	€ 7.080.200	€ 6.612.150
Canoni alloggi Acer Locazione Permanente ed emergenza abitativa	€ 32.000	€ 32.461
Canoni alloggi servizi sociali	€ 15.200	€ 15.500
Canoni alloggi Località Belricetto (ex Luma S.r.l.)	€ 18.000	€ 23.000
Corrispettivi e rimborsi per amministrazione stabili	€ 311.000	€ 275.446
Quote amministrazione per gestioni conto terzi	€ 64.000	€ 63.000
Altri ricavi delle vendite e delle prestazioni per competenze tecniche	€ 102.500	€ 179.558
<b>Totale Ricavi delle vendite e delle Prestazioni</b>	<b>€ 7.811.400</b>	<b>€ 7.382.173</b>

### ***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, il vecchio sistema di calcolo dei canoni di locazione E.r.p.

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 ha avviato un lavoro di aggiornamento della metodologia di elaborazione con un apposito gruppo a cui ha partecipato anche Acer Ravenna. Il percorso di studio sul nuovo sistema di determinazione dei canoni di permanenza negli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica ha portato alla predisposizione e successiva approvazione della Delibera di Giunta Regionale nr. 894/2016 avente ad oggetto "Determinazione dei requisiti economici per l'accesso e la permanenza degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica e delle modalità di calcolo e l'applicazione dei canoni" con lo scopo di realizzare i seguenti principi cardine:

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

In base alla successiva DGR 2228/2016, la DGR 884/2016 è stata parzialmente applicata nei primi nove mesi dell'anno 2017.

Dal 1<sup>a</sup> ottobre 2017, la nuova metodologia di calcolo dei canoni, con le modifiche introdotte anche dalla DGR 739/2017, è entrata completamente a regime.

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

Pertanto la previsione delle Voce Ricavi per Canoni E.r.p. di Acer Ravenna ai fini della redazione del Bilancio di previsione 2018 è stata determinata secondo la seguente metodologia:

- Previsione canoni ERP periodo 01/01/2018 – 30/09/2018: la previsione è stata effettuata sulla base delle nuove modalità di calcolo considerando i canoni dell'ultimo trimestre 2017 con un abbattimento percentuale progressivo fino ad un massimo del 7%, al fine di tenere conto del processo di erosione dei canoni per

abbassamento fisiologico del reddito medio degli assegnatari in corso d'anno anche per effetto del turnover degli utenti.

- Previsione canoni ERP periodo dal 1<sup>o</sup> ottobre 2018 al 31 dicembre 2018: previsione sulla base delle nuove modalità di calcolo, con riduzione della percentuale di abbattimento al fine di tenere conto sia del processo fisiologico di innalzamento delle fasce di reddito di collocazione degli utenti per effetto della presentazione dei nuovi ISEE sia del maggior numero di utenti con redditi non documentati.

Anche per l'anno 2018 verrà utilizzato il servizio telematico di consultazione delle banche dati dell'anagrafe tributaria per la verifica reddituale degli assegnatari degli alloggi di edilizia popolare con l'obiettivo di procedere ad un controllo delle dichiarazioni sostitutive presentate dai soggetti. In particolare la verifica riguarderà i dati fiscali degli anni 2012-2013 a valere sui canoni emessi negli esercizi 2014-2015. Conseguentemente la previsione delle entrate per canoni Erp pari a € 7.080.200 del Bilancio 2018, è comprensiva della voce recupero canoni per € 120.000 e della voce sanzioni per € 30.000.

- I canoni relativi alle unità commerciali di proprietà ACER sono stati previsti sulla base dell'emesso a consuntivo nel mese di novembre 2017. 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 2018 è stata effettuata sulla base dell'emesso a novembre 2017. 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 novembre 2017. 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 2017 e con durata a tutto il 2018. In complesso la voce relativa alla locazione dei locali commerciali risulta in linea con la previsione dell'anno 2017.
- I ricavi per canoni derivanti dall'affitto degli alloggi ubicati in località Belricetto ineriscono agli affitti delle unità abitative facenti parte dell'intervento realizzato nel Comune di Lugo frazione Belricetto dalla ex società Luma S.r.l. fusa per incorporazione in Acer a decorrere

dal 15/09/2015. Il ricavo previsto nel Bilancio di previsione 2018 risulta in calo rispetto alla previsione 2017 per la presenza di alloggi sfitti.

- Le quote di amministrazione degli alloggi per conto terzi sono previste per € 64.000 e derivano dai corrispettivi di gestione previsti dalle convenzioni aventi ad oggetto il servizio di gestione di alloggi o unità commerciali con i Comuni firmatari e Acer. In particolare la voce comprende a decorrere dal 01/07/2015 sino al 31/12/2022 il corrispettivo alloggio/mese pari a € 35,00 per 34 alloggi E.r.p e € 30,00 per 8 alloggi E.r.s previsto dalla convenzione siglata con l'Azienda Servizi alla Persona della Romagna Faentina, oltre ai corrispettivi dovuti per la fornitura di servizi di gestione e oggetto delle seguenti convenzioni in essere: convenzione per la gestione degli alloggi di emergenza abitativa del Comune di Cervia, convenzione per la gestione degli alloggi di emergenza abitativa del Comune di Faenza, convenzione per la gestione degli alloggi gestiti per conto del Comune di Ravenna nell'ambito del Progetto Sprar, corrispettivo per la gestione dei locali commerciali di proprietà del Comune di Cotignola, corrispettivo per la gestione degli alloggi destinati a Edilizia sociale residenziale ubicati nel Comune di Cotignola.
- 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.
- La previsione 2018 dei ricavi per competenze tecniche comprende sia le competenze tecniche che si prevede matureranno a fronte degli interventi di manutenzione straordinaria non direttamente connessi al ripristino funzionale degli alloggi e determinati secondo le misure fissate dalla Conferenza degli Enti con la delibera nr. 53 del 12/11/2013, sia proventi che derivano dai servizi tecnici di progettazione 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 2018. In particolare questi ultimi cantieri oggetto di convenzione con i Comuni e Acer sono di seguito elencati:

- ✓ l'intervento edilizio residenziale di social-housing ubicato in Ravenna località Filetto, finanziato da Fondi del Comune di Ravenna e mutuo bancario chirografario per l'attività di progettazione, direzione lavori e responsabilità del procedimento;
- ✓ l'intervento edilizio ubicato in Lugo Via Toscana, finanziato da fondi del Comune e Piano Casa per l'attività di progettazione, direzione lavori, coordinamento assistenza del collaudo;
- ✓ l'intervento edilizio ubicato in Faenza Via Ponte Romano finanziato dalla delibera regionale C.R. 501/2003, fondi Comune e Piano casa per l'attività progettazione, direzione lavori e assistenza tecnico amministrativa;
- ✓ l'intervento edilizio ubicato in Via Tranvia Alfonsine finanziato da fondi del Comune e Piano Casa per l'attività di progettazione, direzione lavori e assistenza al collaudo;
- ✓ intervento edilizio di Ravenna Via Caorle e Via Sant'Alberto per attività di progettazione, direzione lavori e responsabilità del procedimento.

Si rimanda all'**Allegato 2** della presente Relazione per l'elenco dei lavori pubblici 2018.

Le voci relative ai corrispettivi e rimborsi di amministrazione di stabili sono state quantificate sulla base della media storica degli anni precedenti per quanto riguarda le voci di corrispettivo che saranno percepite a titolo di compenso per l'attività di rendicontazione dei servizi e delle utenze direttamente gestite da Acer e a titolo di rimborsi dagli utenti per la stipulazione dei contratti di locazione, bollettazione e riscossione canoni. Rispetto alla previsione dell'anno precedente è stata prevista una nuova voce a titolo di corrispettivo per attività di rendicontazione delle spese per servizi degli alloggi amministrati direttamente con amministratore esterno.

Si riporta in tabella la previsione dei canoni da alloggi E.r.p. per il 2018 distinti per i 17 comuni:

<i>Ubicazione alloggi</i>	<i>Previsione Canoni 2018</i>	<i>Previsione Canoni 2017</i>
Alfonsine	€203.500	€ 169.350
Bagnacavallo	€ 343.500	€ 309.050
Bagnara di Romagna	€ 22.700	€ 21.750
Brisighella	€ 180.400	€ 167.875
Casola Valsenio	€ 101.900	€ 88.500
Castel Bolognese	€ 88.200	€ 79.700
Cervia	€ 182.000	€ 162.900
Conselice	€ 94.800	€ 79.750
Cotignola	€ 139.900	€ 116.950
Faenza	€ 1.184.000	€ 1.147.300
Fusignano	€ 152.700	€ 146.125
Lugo	€ 442.700	€ 416.600
Massa Lombarda	€ 154.900	€ 133.400
Ravenna	€ 3.574.800	€ 3.372.650
Riolo Terme	€ 32.000	€ 30.875
Russi	€ 105.200	€ 98.100
Solarolo	€ 77.000	€ 71.275
<b>Totale</b>	<b>€ 7.080.2000</b>	<b>€ 6.612.150</b>

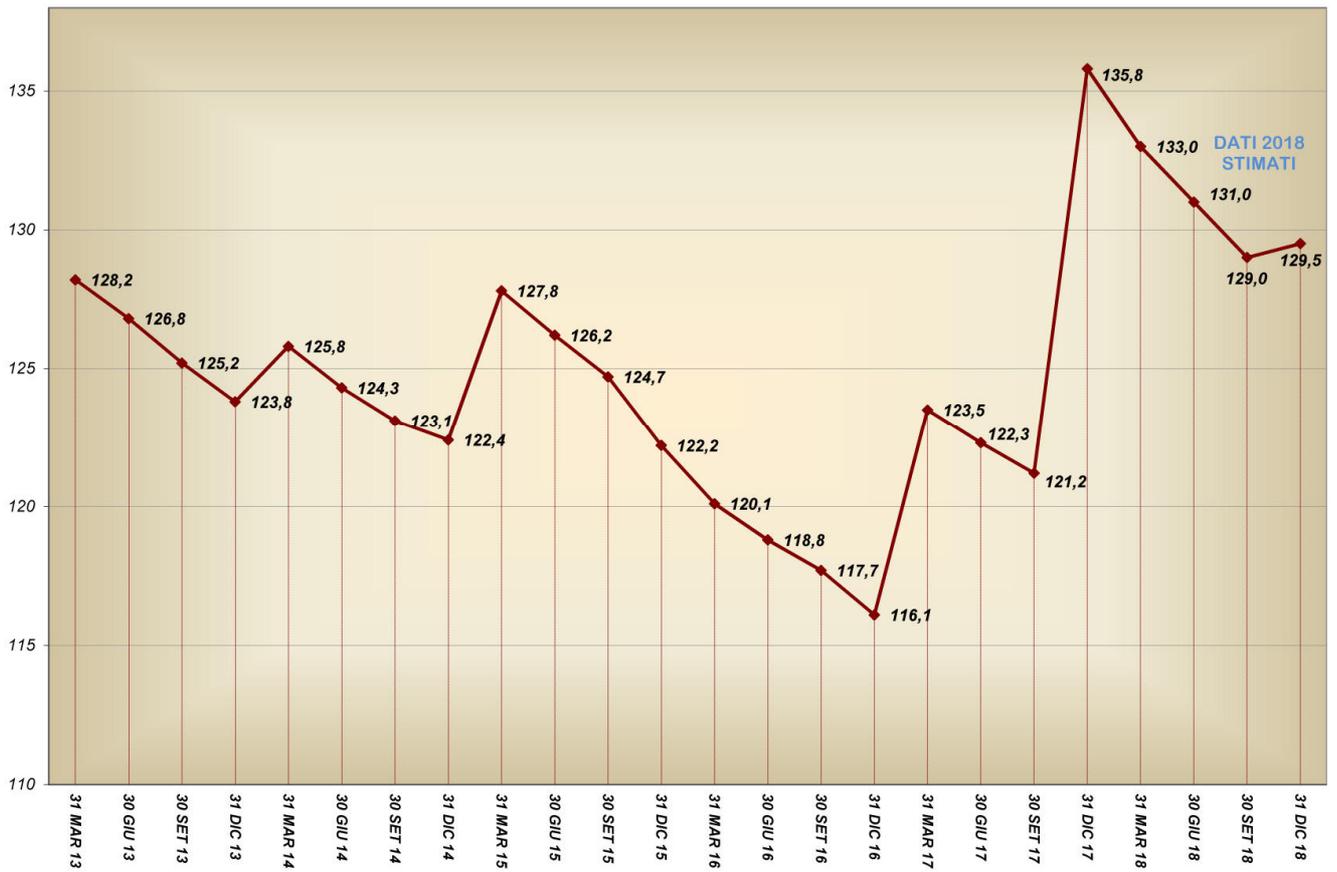
Si riportano nella tabella successiva i ricavi per Canoni di locazione distinti per tipologia di unità, comprensivi dei canoni derivanti da alloggi di proprietà e da unità extra residenziali, nonché degli alloggi di emergenza abitativa ubicati nel Comune di Ravenna.

<i>Descrizione</i>	<i>Previsione canoni</i>	<i>Previsione canoni</i>
	<i>anno 2018</i>	<i>anno 2017</i>
Canoni negozi/altri locali di proprietà Acer	€ 170.000	€ 162.578
Canoni alloggi proprietà Acer	€ 18.500	€ 18.480
Canoni alloggi comuni*	€ 7.080.200	€ 6.612.150
Canoni alloggi Acer Locazione Permanente	€ 32.000	€ 32.461
Canoni alloggi servizi sociali	€ 15.200	€ 15.500
Canoni diversi ( conduzione antenne telefoniche)	€ 24.000	€ 24.000
Canoni alloggi Località Belricetto ( ex Luma S.r.l.)	€ 18.000	€ 23.000
<b>Totale</b>	<b>€ 7.357.900</b>	<b>€ 6.888.169</b>

\* 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 2013 al 2017, con una previsione di massima per il 2018. Tale previsione è stata predisposta utilizzando la metodologia sopra indicata: canoni dei primi tre trimestri 2018 calcolati partendo da quelli applicati nell'ultimo trimestre 2017, con un lieve abbattimento percentuale progressivo dovuta alla fisiologica erosione dei canoni in corso d'anno, mentre per l'ultimo trimestre è stata ipotizzato un lieve aumento in virtù dell'usuale incremento del canone medio all'inizio del nuovo "anno canoni" di applicazione che, come sopra precisato, è ora fissato al 1 ottobre di ogni anno.

Canone Medio da inizio 2013 a fine 2018



La tabella seguente illustra invece la ipotetica collocazione a gennaio 2018 (determinata in base alla situazione attuale ma che prevedibilmente sarà oggetto di variazioni in seguito al turnover degli utenti e alla documentazione degli ISEE mancanti) degli utenti ERP nelle fasce con il rispettivo canone medio per fascia, confrontata con la analoga situazione di gennaio 2017, periodo nel quale come detto era in vigore una normativa ibrida “di transizione” tra la vecchia normativa e quella attuale entrata in vigore a regime ad ottobre 2017.

Fasce	Gennaio 2017		Gennaio 2018	
	Utenti	Canone medio	Utenti	Canone medio
Protezione	2593	€ 67,4	2439	€ 71,7
Accesso	1405	€ 172,6	1455	€ 180,2
Permanenza	216	€ 312,8	304	€ 318,9
Decadenza	118	€ 313,9	104	€ 375,5
Non documentati	95	€ 301,6	66	€ 232,4
Senza titolo	17	€ 434,7	36	€ 385,1

➤ *Altri ricavi*

La voce Altri ricavi risulta così composta:

Descrizione	Previsione 2018	Previsione 2017
Rimborso comando dipendenti presso altri Enti	€ 78.766	€ 77.855
Rimborsi dai Comuni rate mutui alloggi emergenza abitativa	€ 84.400	€ 81.400
Sanzioni utenti	€ 500	€ 800
Canoni diversi ( conduzione antenne telefoniche)	€ 24.000	€ 24.000
Altri ricavi e proventi	€ 3.500	€ 11.400
Contributo canoni alloggi Belricetto ( ex Luma S.r.l.)	€ 4.651	€ 4.651
<b>Totale Altri Ricavi</b>	<b>€ 195.817</b>	<b>€ 200.106</b>

La voce altri ricavi è composta dal ricavo di € 78766, che sarà percepito a titolo di rimborso del costo del personale di due unità di personale comandate presso i Comuni di

Ravenna e di Bagnacavallo, e in particolare una unità Q1 comandata presso il Comune di Ravenna e per la quale l'Azienda procede con fatture semestrali ed una unità inquadrata a livello A3 e per la quale verrà rimborsato il costo del personale per permessi retribuiti e goduti per finalità connesse all'espletamento della funzione di assessore, riconosciuti sulla base del disposto normativo di cui alla Legge 267/2000, articolo 79. La quantificazione del ricavo è direttamente correlata al costo di previsione 2018 del personale per le due unità di personale.

Nella voce sono compresi Altri ricavi per € 84.400 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 2018 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 2018 per un ammontare di € 7.872.542 sono stati prudenzialmente indicati nel presente bilancio preventivo, comprensivi dell'importo della relativa Iva, data la percentuale di indetraibilità dell'imposta che nell'anno 2016 si è attestata all'91%. I costi della produzione sono identificabili per natura e destinazione delle voci di costo nelle seguenti voci parziali di aggregazione. In particolare i costi per servizi ammontano a € 5.348.353 e sono distinti in:

➤ **Spese generali: € 444.836**

Le spese generali ammontano a € 444.836 incrementate rispetto al Bilancio di Previsione 2017 di circa € 10.506, sono così composte:

Descrizione	ANNO 2018	ANNO 2017
Indennità, compensi e rimborsi amministratori e sindaci	€ 161.300	€ 157.450
Spese di rappresentanza e promozionali	€ 2.300	€ 3800
Affitti, spese, servizi, manutenzione uffici (sede)	€ 81.100	€ 81.000
Postali e telefoniche	€ 53.500	€ 36.800
Buoni pasto, corsi formazione personali e altri oneri personale	€ 47.430	€ 42.300
Consulenze e prestazioni professionali	€ 61.130	€ 77.000
Gestione sistema informatico	€ 29.276	€ 29.000
Altre spese generali	€ 8.800	€ 6.980
<b>Totale Spese Generali</b>	<b>€ 444.836</b>	<b>€ 434.330</b>

I maggiori costi riflettono l'effetto della diversa riclassifica delle spese vive postali addebitate dal fornitore per la spedizione dei bollettini Mav agli utenti, costo che sino al 2016 era compreso nella commissione applicata dal tesoriere e storicamente contabilizzata nelle spese per bollettazione e riscossione canoni.

Inoltre il costo per spese postali e telefoniche è stato previsto in incremento per effetto dei maggiori costi derivanti dal potenziamento delle linee internet e trasmissione dati con gli uffici casa di Faenza e di una razionalizzazione complessiva delle linee telefoniche aziendali. Il costo per le spese per servizi, utenze e manutenzione dello stabile sede degli 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.

Il costo relativo agli altri oneri dipendenti è rappresentato prevalentemente dal costo dei buoni pasto da riconoscere ai dipendenti ed è stato stimato sulla base del trend storico e del numero medio di buoni pasto maturato annualmente dai dipendenti in servizio oltre che da una previsione incrementata rispetto al 2017 per i corsi di formazione del personale.

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.E. nr. 67 del 28/11/2016 e sulla base di quanto previsto dall'art. 10 dello Statuto di Acer ad oggi vigente il quale stabilisce che per la determinazione delle indennità e i compensi da corrispondere al Presidente, Vicepresidente e al terzo componente del Consiglio di Amministrazione, è fatto riferimento al regime giuridico vigente per il trattamento indennitario così come deliberato per gli Amministratori del Comune titolare del numero maggiore di quote dell'Azienda, ai sensi del D.Lgs. 267/2000.

Si precisa inoltre che la previsione del costo per indennità chilometriche da riconoscere agli amministratori per l'anno 2018 è stato effettuato sulla base della delibera n. 71 della Conferenza degli Enti del 09/06/17 avente ad oggetto "Determinazione delle modalità di rimborso delle spese di viaggio e di missione da corrispondere al Presidente, al Vice Presidente ed al terzo componente del Consiglio di Amministrazione dell'Acer di Ravenna ai sensi dell'art. 10 dello Statuto dell'Acer."

➤ ***Le spese di amministrazione stabili ammontano a € 441.150 e sono così composte:***

Descrizione	ANNO 2018	ANNO 2017
Assicurazione polizza globale fabbricati E.r.p.	€ 151.550	€ 142.850
Bollettazione e riscossione canoni	€ 66.000	€ 70.000
Istruttoria e pratiche diverse	€ 40.000	€ 31.000
Procedimenti legali	€ 30.000	€ 15.000
Quote amministrazione alloggi in condominio	€ 147.000	€ 140.000
Spese varie a carico dei comuni	€ 6.000	€ 2.000
<b>Totale Spese Amministrazione Stabili</b>	<b>€ 441.150</b>	<b>€ 400.850</b>

Le spese di amministrazione in previsione ammontano a € 441.150, con un incremento rispetto alla previsione del 2017 di € 40.300 imputabili principalmente a maggiori oneri per Istruttoria e pratiche diverse, procedimenti legali per pratiche inerenti il recupero della morosità degli utenti e costi per polizze assicurative sugli alloggi ERP. Il costo complessivo per oneri assicurativi relativi alla polizza globale fabbricati ammonta a € 149.080. 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 della voce Istruttoria e Pratiche diverse registra un incremento di € 9.000 ed è stata stimata sulla base del costo registrato a consuntivo nel corso del 2016 e sulla base del dato di stima del costo per l'anno 2017. In particolare il costo è relativo al servizio di protezione temporanea degli alloggi o di altri locali non occupati in gestione o di proprietà, del costo del servizio telematico per la registrazione dei contratti e del costo per il servizio di indagini preliminari al recupero dei crediti. I costi per Bollettazione e Riscossione canoni sono previsti in lieve diminuzione rispetto alla previsione 2017 in quanto a seguito dell'espletamento della gara per l'affidamento del servizio di cassa per l'anno 2017 l'attività di canalizzazione dei flussi Mav e RID, nonché l'attività di stampa e invio degli stessi sono state affidate a nuovo fornitore con tariffe di addebito del servizio più economiche.

➤ ***Spese di manutenzione degli stabili: € 4.462.367***

L'importo totale da destinare alla manutenzione degli stabili è stimato in previsione per l'anno 2018 in € 4.430.367 di cui € 214.100 per quote di manutenzione degli alloggi in condominio e € 4.216.267 per gestione della manutenzione a canone, extra canone, come previsto dal Servizio di Global Service.

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.

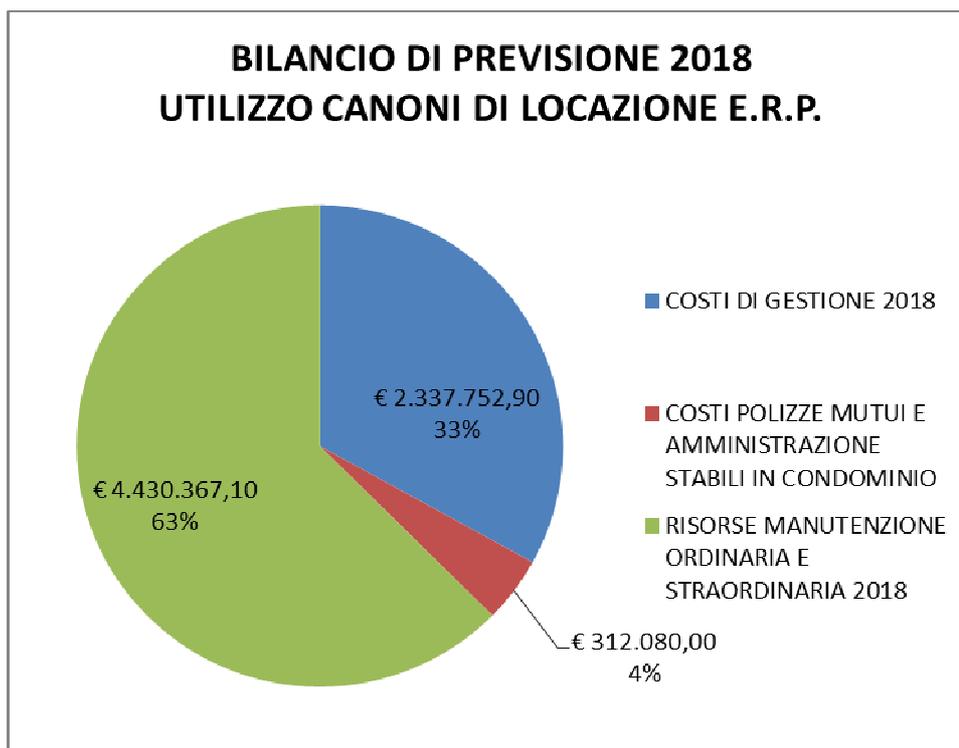
Si prevede inoltre di reimpiegare i fondi derivanti da canoni residui al 31/12/2017 principalmente su:

- ✓ 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 2018 è pari ad € 37,69 mentre il compenso gestionale medio complessivo è stimato in via previsionale in € 41,55 importo largamente inferiore al massimale stabilito dalla Regione Emilia Romagna di € 47,00.

Si riepiloga all'**Allegato 1** l'impiego previsionale per l'anno 2018 delle risorse derivante dai canoni degli alloggi di proprietà dei comuni, illustrato in formato sintetico da seguente grafico:

## BILANCIO DI PREVISIONE 2018 UTILIZZO CANONI DI LOCAZIONE E.R.P.



Nella seguente tabella si indica il costo di struttura a preventivo per gli anni dal 2016 al 2018.

	2018	2017	2016
<b>costo di struttura preventivo</b>	37,69	36,13	35,06

La stima del costo medio di struttura previsionale per l'esercizio 2018 pari a € **37,69** e risulta incrementato rispetto alla previsione 2017 per effetto di una maggiore incidenza del costo per la spesa del personale.

Si riepiloga nella tabella seguente il costo di gestione a preventivo degli ultimi 3 anni, dal 2016 al 2018, previsto con un leggero incremento e molto al di sotto del massimale previsto dalla delibera regionale 391 del 2002.

	2018	2017	2016
<b>costo gestionale preventivo</b>	€ 41,55	€ 41,26	€ 41,25

In sede di analisi preventiva per l'esercizio 2018 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 01/01/2018 sino al 31/12/2018. Si precisa che sussiste ad oggi la continuità della gestione del patrimonio comunale date le concessioni in essere con i 17 comuni della Provincia di Ravenna ed in vigore sino al 31/12/2022.

<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	-	72*	72
Alfonsine	130		130
Bagnacavallo	220		220
Bagnara di Romagna	17		17
Brisighella	123		123
Casola Valsenio	64		64
Castelbolognese	65		65
Cervia	136		136
Conselice	63		63
Cotignola	90		90
Faenza	829		829
Fusignano	115		115
Lugo	355		355
Massa Lombarda	104		104
Ravenna	2.222		2.222
Riolo Terme	28		28
Russi/OO.PP Russi	80		80
Solarolo	48		48
<b>Totali</b>	<b>4.689</b>	<b>72</b>	<b>4.761</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 2018 a € 19.010. Tale voce, il cui costo è in linea con la previsione dell'esercizio 2017, riguarda canoni noleggio di stampanti e canoni di noleggio per autovetture destinate principalmente ai servizi manutenzione e gestione immobiliare.

### Costi del personale

Il costo di previsione del personale per l'esercizio 2018 è stato stimato in € 1.982.529 e risulta così ripartito:

Descrizione	ANNO 2018	ANNO 2017
Salari e stipendi	€ 1.462.500	€ 1.402.400
Oneri sociali	€ 410.229	€ 385.807
Trattamento di fine rapporto	€ 107.800	€ 97.600
Altri costi del personale	€ 2.000	€ 3.000
<b>Totale Costo del Personale</b>	<b>€ 1.982.529</b>	<b>€ 1.888.807</b>

I costi del personale dipendente riguardano, in conformità con il Contratto Collettivo Nazionale di Federcasa e del Contratto Collettivo Nazionale per i dirigenti di Confservizi-CISPEL 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 2018 è stata effettuata calcolando il costo al lordo degli oneri riflessi, TFR e contributi previdenziali per nr. **38** unità di personale, inquadrate a tempo indeterminato, cui si aggiungono **3** unità a tempo determinato.

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

	DIRIGENTI	Q 1	Q 2	A 1	A 2	A 3	B 1	B 2	B 3	C 1	C 2	TOTALE
<b>DIPENDENTI A TEMPO DETERMINATO</b>	1 ( part time)								1	1		3
<b>DIPENDENTI A TEMPO INDETERMINATO</b>		2	7	1	1	1	9	9	7		1	38
<b>TOTALE</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>7</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>9</b>	<b>9</b>	<b>8</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>41</b>

L'organico previsto per l'anno 2018 tiene conto dell'evoluzione dell'organizzazione aziendale definita dal CdA per corrispondere alle prospettive di sviluppo delle attività dell'azienda e alle esigenze di miglioramento operativo e gestionale che si sono evidenziate nel corso del 2017, tenendo conto anche delle dinamiche del personale per collocamenti a riposo e nuove assunzioni. In particolare è stato previsto un affiancamento di sei mesi di un livello Q2 all'attuale responsabile del servizio Manutenzione il cui pensionamento è previsto per fine luglio 2018.

Un'altra unità di personale di livello B3 è stata prevista al fine di garantire il servizio di gestione dell'ufficio Casa per conto dell'Unione della Romagna Faentina a partire da gennaio 2018.

L'istituzione delle aree funzionali, attuata nell'ambito di un processo sperimentale, diretto a migliorare i livelli di efficienza, economicità e produttività nonché a perseguire obiettivi di uniformità di sviluppo degli indirizzi proposti dagli organi di governo e di direzione delle attività e dei servizi svolti da Acer, mediante il coordinamento di servizi aggregati per aree si è conclusa nel marzo 2017 e non ha avuto seguito. Il servizio di supporto al CdA e alla Presidenza per la direzione operativa dell'Azienda si esaurirà come previsto entro il 2017. Il CdA ha ridefinito la direzione dell'azienda, prevedendo, a partire dal 2018, la figura del direttore generale, sulla base dell'art.18 dello Statuto di ACER. Il direttore sarà inquadrato part-time, e con un incarico a tempo determinato con il livello dirigenziale così come previsto dal CCNL di Confservizi-CISPEL.

Il costo del personale previsto alla voce B.9 del Conto economico previsionale 2018 rappresentando la spesa complessiva che l'Azienda sosterrà, tiene conto prudenzialmente di una stima di incremento del costo del lavoro in base alla trattativa tra Federcasa e le

rappresentanze sindacali attualmente in corso per il rinnovo del C.C.N.L. scaduto il 31/12/2015 e dell'aggravio degli oneri sociali connesso al progressivo esaurimento nel corso del 2018 della decontribuzione di cui l'Azienda ha potuto godere per le assunzioni formalizzate nel 2015.

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.

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

Gli ammortamenti sono stati previsti nella misura fiscale di legge e riguardano per € 38.900 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 € 206.800. La quota calcolata in previsione per il 2018 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 2018 un accantonamento di € 85.000.

Nella voce ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali è compreso l'importo di € 27.500 a titolo di ammortamento di altre immobilizzazioni immateriali Luma S.r.l per l'esercizio 2018 e derivante dai costi sostenuti per la realizzazione dell'intervento edilizio di Lugo frazione Belricetto e immobilizzati a bilancio quali migliorie su beni di terzi.

### **Oneri diversi di gestione**

La previsione degli oneri diversi di gestione per il 2018 è di € 191.950 e sono inerenti per € 26.000 a contributi associativi diversi e per € 165.950 principalmente a imposte indirette e tasse e dei quali € 86.000 si riferiscono alla previsione dell'imposta di registro da versare a fronte dei rinnovi contrattuali e dei nuovi contratti da stipularsi per gli immobili E.r.p. nel corso del 2018. 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 2017.

Gli Oneri diversi di gestione risultano in linea con la previsione 2017.

### **Proventi e oneri finanziari**

La gestione finanziaria dell'Azienda presenta un saldo netto negativo di € 74.000 in quanto a fronte di un risultato positivo di € 1.000 derivanti dalla voce indennità di mora su canoni scaduti, nel Bilancio di Previsione 2018 sono stati previsti oneri finanziari per € 75.000. In particolare € 72.000 rappresentano gli interessi passivi di competenza per l'anno 2018 e 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 € 60.000 in base al carico fiscale ad oggi vigente e conseguente alla normativa e alle aliquote fiscali Ires e Irap vigenti per l'esercizio di imposta 2018.

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

Comuni convenzionati nr.	17
Alloggi in gestione	4.761
di cui acer	72
proprietà comuni	4.689

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

PREVISIONE INCASSI 2018	-	7.080.200,00
-------------------------	---	--------------

<b>Risorse nette derivanti da alloggi di e.r.p.</b>	<b>A</b>	<b><u>7.080.200,00</u></b>
---	----------	----------------------------

**Costi di gestione**

Costo / mese gestione alloggi € 41,55 x 12 mesi x 4689  
alloggi (arrondamento € 182,5)

2.337.752,90

<b>Totale costi di gestione</b>	<b>B</b>	<b>2.337.752,90</b>
---------------------------------	----------	---------------------

costi polizze assicurative fabbricati	€ 149.080,00
rate mutui alloggi erp quota interessi	€ 63.400,00
amministrazione alloggi in condominio	€ 99.600,00
<b>Totale costi inerenti la proprietà degli alloggi</b>	<b><u>€ 312.080,00</u></b>

<b>TOTALE COSTI (B+C)</b>	<b>B+C</b>	<b>€ 2.649.832,90</b>	<b>37,43%</b>
---------------------------	------------	-----------------------	---------------

<b>TOTALE RISORSE NETTE DA DESTINARE ALL'ERP PREVISIONE ANNO 2018</b>	<b>A-(B+C)</b>	<b>€ 4.430.367,10</b>	<b>62,57%</b>
---	----------------	-----------------------	---------------

**DESTINAZIONE RISORSE**

Fondo da canoni per pronto intervento alloggi	€ 964.496,00
Fondo da canoni per interventi straordinaria e ripristini	€ 3.251.771,10
manutenzione alloggi in condominio	€ 214.100,00
	<b><u>€ 4.430.367,10</u></b>

**PROGRAMMA DELLE ACQUISIZIONI**

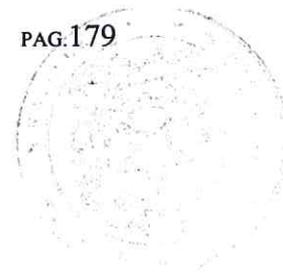
<b>PROGRAMMA TRIENNALE LAVORI PUBBLICI 2018-2020</b>					
Finanziamento	INTERVENTO	Finanziamenti previsti	Finanziamenti totali	RUP	ANNO
D.M. 16/03/2015	Ravenna – via Caorle 14 – Ristrutturazione e riqualificazione alloggi	300.000,00	750.000,00	ING. RICCARDO GRAMANTIERI	2018
Fondi Comune di Ravenna		450.000,00			
	<b>TOTALE ANNO 2018</b>	<b>750.000,00</b>	<b>750.000,00</b>		
	<b>TOTALE ANNO 2019</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		
	<b>TOTALE ANNO 2020</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		
	<b>TOTALE PROGRAMMA</b>	<b>750.000,00</b>	<b>750.000,00</b>		

<b>ELENCO ANNUALE LAVORI PUBBLICI 2018</b>					
Finanziamento	INTERVENTO	Finanziamenti previsti	Finanziamenti totali	RUP	ANNO
D.M. 16/03/2015	Ravenna – via Caorle 14 – Ristrutturazione e riqualificazione alloggi	300.000,00	750.000,00	ING. RICCARDO GRAMANTIERI	2018
Fondi Comune di Ravenna		450.000,00			
	<b>TOTALE ANNO 2018</b>	<b>750.000,00</b>	<b>750.000,00</b>		



## Azienda Casa Emilia-Romagna della Provincia di Ravenna

Programma Biennale degli acquisti di beni e servizi 2018-2019				
Oggetto del contratto	Importo presunto Anno 2018	Importo presunto Anno 2019	Responsabile del Procedimento	Acquisizione tramite Centrale di committenza
Fornitura di gas naturale nelle utenze condominiali in gestione	€ 580.000,00	€ 580.000,00	Dott.ssa Silvia Bagnari	SI
Fornitura di energia elettrica nelle utenze condominiali in gestione	€ 320.000,00	€ 320.000,00	Ing. Salvatore Pillitteri	SI
Servizio di distribuzione multicanale della bollettazione e per la conservazione digitale sostitutiva di documenti	€ 110.000,00		Dott.ssa Silvia Bagnari	NO
Servizio di pulizia della sede		€ 50.000,00	Geom. Angelo Saiani	SI
Servizi assicurativi aziendali		€ 850.000,00	Dott.ssa Marika Cameliani	NO



**RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI  
DELL'ACER DELLA PROVINCIA DI RAVENNA  
AL BILANCIO PREVISIONALE  
ALL'ESERCIZIO 2018**

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 2018 è stata consegnata al Collegio dei Revisori dei conti dal Consiglio di amministrazione durante la seduta tenutasi il giorno 29 Novembre 2017, al quale il Collegio ha partecipato.

Tale bozza è costituita dal seguente documento:

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

Il Bilancio di Previsione 2018 presenta in sintesi le seguenti principali risultanze:

VALORE DELLA PRODUZIONE	(+)	Euro	8.007.217
COSTI DELLA PRODUZIONE	(-)	Euro	7.872.542
PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	(-)	Euro	74.000
PROVENTI E ONERI STRAORDINARI	(-)	Euro	0
IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO	(-)	Euro	60.000
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO		Euro	675

Il preventivo 2018, pertanto, presenta un utile al lordo delle imposte di € 60.675 e un utile al netto delle imposte di € 675,00.

Anche nel Bilancio preventivo per l'esercizio 2018, si può confermare che l'Ente tende prioritariamente ad una condizione di equilibrio del bilancio, assicurando tramite i ricavi della propria attività la copertura dei relativi costi di gestione e garantendo la continuità del servizio sociale reso.

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

In particolare, si richiama l'attenzione sulle ipotesi di ricavo per canoni di locazione ERP utilizzate per la costruzione del budget 2017 ( vedi paragrafo "Canoni di locazione alloggi ERP"), anche in considerazione delle evoluzioni normative in atto, che manifestano la loro piena attuazione a decorrere dal 1 ottobre 2017; la nuova normativa, infatti, prevede che per l'applicazione dei nuovi canoni il calcolo avvenga, in base all'ISEE aggiornato, con decorrenza al 1<sup>o</sup> ottobre di ciascun anno.

L'Ente, a tal proposito, ha provveduto a motivare le proprie scelte in modo chiaro e coerente e ha specificato che la stima sui canoni di locazione ERP per il Bilancio di previsione 2018 è effettuata con la seguente modalità:

- Previsione canoni ERP periodo 01/01/2018 – 30/09/2018: la previsione è stata effettuata sulla base delle nuove modalità di calcolo considerando i canoni dell'ultimo trimestre 2017 con un abbattimento percentuale progressivo fino ad un massimo del 7%, al fine di tenere conto del processo di erosione dei canoni per abbassamento fisiologico del reddito medio degli assegnatari in corso d'anno anche per effetto del turnover degli utenti.
- Previsione canoni ERP periodo dal 1<sup>o</sup> ottobre 2018 al 31 dicembre 2018: previsione sulla base delle nuove modalità di calcolo, con riduzione della percentuale di abbattimento al fine di tenere conto sia del processo fisiologico di innalzamento delle fasce di reddito di collocazione degli utenti per effetto della presentazione dei nuovi ISEE sia del maggior numero di utenti con redditi non documentati.

La relazione tecnico-amministrativa, redatta in conformità alla Legge e al Regolamento interno, illustra adeguatamente per le fasi di gestione 2018 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 2018 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. Si rileva, peraltro, che i Bilanci di Previsione presentati alla Conferenza, storicamente, hanno mostrato dati che si sono rivelati molto simili a quelli determinati a consuntivo.

Il Collegio, al termine della sua attività e viste le considerazioni più sopra esposte, esprime un parere positivo dal punto di vista tecnico ed invita i rappresentanti della Conferenza degli Enti ad approvare il Bilancio previsionale all'esercizio 2018 posto alla loro attenzione a cura del Consiglio di amministrazione.

Letto, confermato e sottoscritto.

Ravenna, 7 dicembre 2017

*IL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI*

Dott. Gaetano CIRILLI (Il Presidente)



Dott.sa Paola RANIERI



Dott.sa Cinzia VIGNOLI

