



Bilancio di Previsione Anno 2022

**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

Lina Taddei

(Presidente)

Paolo Lazzarini
(Vice Presidente)

Daniele Meluzzi

Gaetano Cirilli

(Presidente)

Paola Ranieri

Vignoli Cinzia

INDICE

Bilancio di previsione esercizio 2022

- Conto economico sintetico ex art. 2425 c.c.
- Relazione Gestionale - Amministrativa

Allegati:

- **Allegato 1 Utilizzo Canoni di locazione E.r.p. (art. 36 L.R. 24/2001)**
- **Relazione del Collegio dei Revisori dei Conti**

Bilancio di Previsione esercizio 2022
Conto economico ex art. 2425 C.C.

	PREVISIONE 2022 Euro	PREVISIONE 2021 Euro	PREVISIONE 2020 Euro	PREVISIONE 2019 Euro
A) Valore della produzione:				
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni;	7.267.176	7.045.258	7.263.820	7.455.825
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:	242.064	262.831	215.385	201.851
<i>a) rimborsi e proventi diversi</i>	<i>242.064</i>	<i>262.831</i>	<i>215.385</i>	<i>201.851</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.	7.509.240	7.308.089	7.479.205	7.657.676
B) Costi della produzione:				
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci;	2.500	1.220	500	500
7) per servizi;	4.794.812	4.628.009	4.808.939	4.994.852
8) per godimento di beni di terzi;	14.500	16.226	15.800	16.900
9) per il personale:	1.995.105	1.960.080	1.935.239	1.941.580
<i>a) salari e stipendi;</i>	<i>1.457.100</i>	<i>1.428.445</i>	<i>1.409.900</i>	<i>1.414.600</i>
<i>b) oneri sociali;</i>	<i>420.005</i>	<i>419.355</i>	<i>415.539</i>	<i>417.880</i>
<i>c) trattamento di fine rapporto;</i>	<i>116.000</i>	<i>110.280</i>	<i>107.800</i>	<i>107.100</i>
<i>d) trattamento di quiescenza e simili;</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>e) altri costi;</i>	<i>2.000</i>	<i>2.000</i>	<i>2.000</i>	<i>2.000</i>
10) ammortamenti e svalutazioni:	414.066	424.120	374.900	363.110
<i>a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali;</i>	<i>59.966</i>	<i>47.500</i>	<i>47.500</i>	<i>50.200</i>
<i>b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali;</i>	<i>209.300</i>	<i>207.400</i>	<i>210.400</i>	<i>208.910</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>144.800</i>	<i>169.220</i>	<i>117.000</i>	<i>104.000</i>
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci;	0	0	0	0
12) accantonamenti per rischi;	25.000	0	55.000	50.000
13) altri accantonamenti;	0	0	0	0
14) oneri diversi di gestione.	188.420	173.320	174.220	175.700
Totale costi della produzione.	7.434.403	7.202.975	7.364.598	7.542.642
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B).	74.837	105.114	114.607	115.034
C) Proventi e oneri finanziari:				
15) proventi da partecipazioni:	0	0	0	0
<i>b) in imprese collegate</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>

<i>c) in altre partecipazioni</i>	0	0	0	0
16) altri proventi finanziari:	0	0	0	1.000
<i>a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni;</i>	0	0	0	0
<i>b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni;</i>	0	0	0	0
<i>c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni;</i>	0	0	0	0
<i>d) proventi diversi dai precedenti;</i>	0	0	0	0
17) interessi e altri oneri finanziari:	39.300	64.600	63.650	65.700
<i>a) verso imprese controllate</i>	0	0	0	0
<i>b) verso imprese collegate</i>	0	0	0	0
<i>c) altri</i>	3.500	7.000	3.000	2.000
<i>d) interessi su mutui</i>	35.800	57.600	60.650	63.700
17-bis) utili e perdite su cambi.	0	0	0	0
Totale (15+16-17+/-17-bis).	-39.300	-64.600	-63.650	-64.700
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie:	0	0	0	0
18) rivalutazioni:	0	0	0	0
<i>a) di partecipazioni;</i>	0	0	0	0
<i>b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni;</i>	0	0	0	0
<i>c) di titoli iscritti all'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni;</i>	0	0	0	0
19) svalutazioni:	0	0	0	0
<i>a) di partecipazioni;</i>	0	0	0	0
<i>b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni;</i>	0	0	0	0
<i>c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni.</i>	0	0	0	0
Totale delle rettifiche (18-19).				
E) Proventi e oneri straordinari:				
20) proventi straordinari:	0	0	0	0
<i>a) plusvalenze patrimoniali da alienazioni</i>	0	0	0	0
<i>b) sopravvenienze attive/insussistenze attive</i>	0	0	0	0
<i>c) altri proventi straordinari</i>	0	0	0	0
21) oneri straordinari:	0	0	0	0
<i>a) minusvalenze patrimoniali da alienazione</i>	0	0	0	0
<i>b) sopravvenienze passive/insussistenze passive</i>	0	0	0	0
<i>c) altri oneri straordinari</i>	0	0	0	0
Totale delle partite straordinarie (20-21).	0	0	0	0
Risultato prima delle imposte (A-B+/-C+/-D+/-E);	35.537	40.514	50.957	50.334
22) imposte sul reddito dell'esercizio;	15.000	40.000	50.000	50.000
<i>a) imposte correnti</i>	20.000	40.000	50.000	50.000
<i>b) imposte differite</i>				
<i>c) imposte anticipate</i>				
23) Utile (perdita) dell'esercizio	537	514	957	334

RELAZIONE GESTIONALE E AMMINISTRATIVA

Il presente Bilancio di Previsione per l'anno 2022 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; i ricavi sono rappresentati dai canoni di locazione emessi nei confronti degli assegnatari, mentre i costi sono relativi alla gestione del patrimonio immobiliare (es. costi di manutenzione, costi della gestione immobiliare etc.). I compensi di gestione di ACER sono rendicontati a parte, alla fine di ogni esercizio, in base alle disposizioni della Legge Regionale n. 24/2001, 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 2022 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 2022 presenta un utile al lordo delle imposte di € 35.537 e un utile al netto delle imposte di € 537.

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 Uffici Casa dei diciassette Comuni con presenza sul territorio;

Per la gestione delle funzioni amministrative connesse alla gestione del patrimonio ERP di proprietà dei comuni, di assegnazione dell'Ufficio Casa, del servizio di mediazione sociale, di redazione degli attestati di certificazione/prestazione energetica, i costi sostenuti saranno rendicontati ai Comuni con la stessa modalità e la stessa metodologia prevista dalla delibera regionale nr. 391/2002, già utilizzata nelle precedenti concessioni e rispettando per le prestazioni aggiuntive, il massimale fissato dalla delibera citata per la categoria di appartenenza dell'Acer di Ravenna pari a Euro 47 mensili per alloggio.

Con riferimento alle competenze tecniche le 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 2022.

Ricavi delle vendite e delle prestazioni.

Per il 2022 nel suo complesso la voce per € 7.267.176 risulta, sulla base delle stime e previsioni effettuate e commentate in seguito, così composta:

<i>Descrizione</i>	<i>Previsione 2022</i>	<i>Previsione 2021</i>
Canoni unità extra abitative di proprietà Acer	€ 160.241	€ 169.936
Canoni alloggi proprietà Acer	€ 19.175	€ 19.165
Canoni alloggi ERP comuni	€ 6.504.364	€ 6.259.200
Canoni alloggi Acer Locazione Permanente ed emergenza abitativa	€ 30.000	€ 32.000
Canoni alloggi servizi sociali	€ 11.000	€ 11.400
Canoni alloggi Località Belricetto (ex Luma S.r.l.)	€ 12.017	€ 15.762
Corrispettivi e rimborsi per amministrazione stabili	€ 308.400	€ 303.620
Quote amministrazione per gestioni conto terzi	€ 63.735	€ 60.295
Ricavi per competenze tecniche	€ 131.304	€ 90.790
Ricavi per servizi rifatturati	€ 26.940	€ 83.090
Totale Ricavi delle vendite e delle Prestazioni	€ 7.267.176	€ 7.045.258

Canoni di locazione alloggi ERP.

Dal 1^o ottobre 2017 è entrata completamente a regime la nuova metodologia di calcolo dei canoni in base alle delibere regionali nr. 884/2016, 2228/2016 e 739/2017, predisposte e approvate dalla Regione Emilia-Romagna con lo scopo di realizzare i seguenti principi cardine:

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

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

Analogamente a quanto avvenuto lo scorso anno, la stima delle Voce Ricavi per Canoni ERP di Acer Ravenna ai fini della redazione del Bilancio di previsione 2022 è stata determinata secondo la seguente metodologia:

- Previsione canoni ERP periodo 01/01/2022 – 30/09/2022: la previsione è stata effettuata sulla base delle nuove modalità di calcolo considerando i canoni dell'ultimo trimestre 2021 (in particolare quello di ottobre, disponibile al momento della redazione del presente bilancio preventivo, sul quale è stato fatto un lavoro di analisi e sistemazione per costituire base affidabile per le stime successive) con un abbattimento percentuale progressivo da gennaio 2022 del 3% fino ad un massimo del 7% a settembre 2022, al fine di tenere conto del processo di erosione dei canoni per abbassamento fisiologico del reddito medio degli assegnatari in corso d'anno, determinato sia dalla ripresa degli sfratti che produrrà un incremento del turnover dei nuovi assegnatari che si vanno a collocare in fasce di reddito mediamente più basse rispetto a coloro che escono dagli alloggi ERP che dalla presentazione di un numero maggiore di ISEE correnti;
- Previsione canoni ERP periodo 01/10/2022 – 31/12/2022: la previsione è stata effettuata stimando una “tenuta” dei canoni nel mese di ottobre 2022 per effetto degli utenti con redditi non documentati ed un successivo calo, più accentuato rispetto agli altri mesi dell'anno, in novembre e dicembre 2022 per effetto di un incremento degli utenti che presenteranno la documentazione del reddito con ISEE correnti. In particolare il conteggio dei canoni effettuati in ottobre 2022 sarà effettuato sulla base degli ISEE 2022 con riferimento anno redditi del 2020 e questo dovrebbe rilevare un calo della capacità reddituale degli assegnatari dovuta alla pandemia.

I canoni relativi alle unità commerciali di proprietà ACER sono stati previsti sulla base dell'emesso a consuntivo nel mese di ottobre 2021, simulando la previsione per i mesi dell'anno 2022 sulla base degli alloggi affittati nel periodo preso a riferimento. Per gli alloggi dei servizi sociali di emergenza abitativa ubicati nel Comune di Ravenna e gli alloggi di locazione permanente di proprietà di Acer la stima dei ricavi del 2022 è stata effettuata prudenzialmente sulla base dell'emesso e degli alloggi affittati a ottobre 2021. I ricavi per gli alloggi di edilizia agevolata in locazione permanente di proprietà di Acer e relativi al fabbricato Casetta del '400 ubicato in via Bertolazzi a Faenza, sono stati conteggiati sulla base dell'emesso a ottobre 2021. 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 2022 risulta in diminuzione rispetto alla previsione 2021 in quanto il ricavo a Bilancio di previsione 2022 è stato prudenzialmente ridotto, al fine di tenere conto del rischio di insolvenza da parte dei conduttori, sulla base della percentuale di morosità corrente conteggiata a settembre 2021 per tale specifica conduzione.

- Le quote di amministrazione degli alloggi per conto terzi sono previste per € 63.735 e derivano dai corrispettivi di gestione previsti dalle convenzioni aventi ad oggetto il servizio di gestione di alloggi o unità commerciali con i Comuni firmatari e Acer. In particolare la voce comprende il corrispettivo alloggio/mese pari a € 35,00 per 34 alloggi E.r.p e € 30,00 per 8 alloggi E.r.p. previsto dalla convenzione siglata con l'Azienda Servizi alla Persona della Romagna Faentina, oltre ai corrispettivi dovuti per la fornitura di servizi di gestione e oggetto delle seguenti convenzioni in essere: convenzione per la gestione degli alloggi di emergenza abitativa del Comune di Cervia, convenzione per la gestione degli alloggi di emergenza abitativa del Comune di Faenza, convenzione per la gestione degli alloggi gestiti per conto del Comune di Ravenna nell'ambito del Progetto Sprar, corrispettivo per la gestione dei locali commerciali di proprietà del Comune di Cotignola, corrispettivo per la gestione degli alloggi destinati a Edilizia sociale residenziale ubicati nel Comune di Cotignola. A partire dal 24 novembre 2020 è stata siglata la nuova convenzione con il Comune di Ravenna per la gestione di 8 alloggi di emergenza abitativa e/o in progetti di co-housing, con data scadenza 23 novembre 2022. E' stato previsto un corrispettivo pari a € 30,00 per alloggio/mese.
- La previsione 2022 dei ricavi per competenze tecniche comprende sia le competenze tecniche che si prevede matureranno a fronte degli interventi di manutenzione straordinaria non direttamente connessi al ripristino funzionale degli alloggi e determinati secondo le misure fissate dalla Conferenza degli Enti con la delibera nr. 53 del 12/11/2013, sia proventi che derivano dai servizi tecnici di progettazione di fattibilità, definitiva ed esecutiva, le attività tecniche ed amministrative, l'affidamento dei lavori, la direzione dei lavori, assistenza, misura e contabilità dei lavori per i cantieri in essere nell'esercizio in corso e quelli che decorreranno dal 2022. In particolare tali tipologia di competenze nella previsione 2022 si riferisce ai seguenti cantieri:

- ✓ intervento edilizio ubicato in Faenza Via Ponte Romano 29 per il recupero edilizio e la riqualificazione edilizia del fabbricato, finanziato dalla delibera regionale C.R. 501/2003, fondi Comune e Piano casa e per il quale il Comune di Faenza con delibera di Giunta Comunale nr. 198 del 23/10/2019 ha approvato lo schema di convenzione per la fornitura da parte di Acer di servizi tecnici relativi alla progettazione ed attuazione del progetto di riqualificazione edilizia e residenziale di Via Ponte Romano 29;
- ✓ intervento di riqualificazione energetica del fabbricato sito in via Gino Gatta 11-13 a Ravenna finanziato con fondi regionali Contributi da bando POR FERS 2014-2020 e da fondi Acer ex legge 560/1993;
- ✓ intervento relativo al fabbricato sito in Alfonsine Via Tranvia nr. 4-6-8-10 avente ad oggetto la fornitura di servizi tecnici relativi alla progettazione, affidamento ed attuazione del progetto di manutenzione straordinaria del fabbricato e la cui convenzione siglata ad aprile del 2020 è in corso di esecuzione;
- ✓ intervento di recupero edilizio e funzionale di fabbricato sito a Ravenna in Via Caorle 14, per la realizzazione di 6 alloggi di edilizia residenziale pubblica.
- ✓ È in fase di definizione la convenzione con il Comune di Ravenna per l'intervento presentato al Bando PIERS della regione Emilia Romagna, selezionato ed ammesso al finanziamento del FONDO EDILIZIA RESIDENZIALE PER RIGENERAZIONE URBANA (delib. CIPE 127/17), è stata inserita una prima stima nella previsione 2022.
- ✓ Sono in fase di definizione le convenzioni per gli interventi presentati al Bando Programma verde sicuro parte del piano nazionale per gli investimenti complementari DGR 1851/2021, anche per questi è stata inserita una prima stima nella previsione 2022.

Le voci relative ai corrispettivi e rimborsi di amministrazione di stabili sono state quantificate sulla base della media storica degli anni precedenti per quanto riguarda le voci di corrispettivo che saranno percepite a titolo di compenso per l'attività di rendicontazione dei servizi e delle utenze direttamente gestite da Acer e a titolo di rimborsi dagli utenti per la stipulazione dei contratti di locazione, bollettazione e riscossione canoni.

La previsione di Euro 26.940 per il 2022 si riferisce ai ricavi da rifatturare all'aggiudicatario del contratto di appalto per l'appalto di affidamento dei servizi a canone e a misura occorrenti per il mantenimento del patrimonio E.r.p. gestito da Acer e riferiti al

recupero dei costi per l'utilizzo dei locali adibiti a call-center per le richieste da parte dell'utenza, installazione e configurazione del software, in uso presso Acer per la gestione dell'appalto, ed infine ai costi sostenuti per l'affidamento dell'incarico di coordinatore della sicurezza del medesimo appalto.

Si riporta in tabella la previsione dei canoni da alloggi E.r.p. per il 2022 distinti per i 17 comuni:

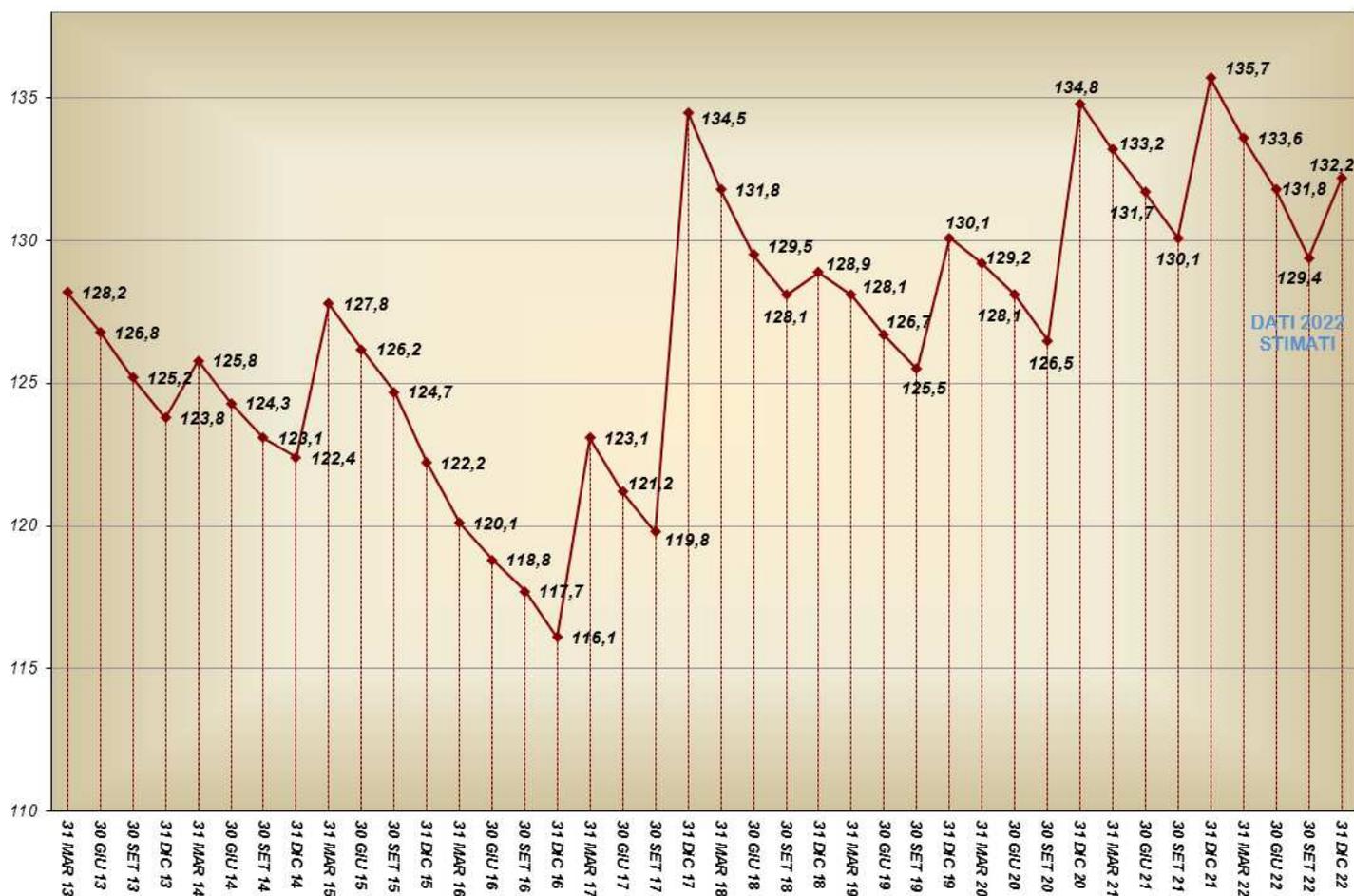
<i>Ubicazione alloggi</i>	<i>Previsione Canoni 2022</i>	<i>Previsione Canoni 2021</i>
Alfonsine	€ 166.356	€ 168.080
Bagnacavallo	€ 308.658	€ 300.490
Bagnara di Romagna	€ 21.732	€ 18.700
Brisighella	€ 164.783	€ 168.080
Casola Valsenio	€ 100.682	€ 96.300
Castel Bolognese	€ 82.002	€ 76.200
Cervia	€ 159.455	€ 158.600
Conselice	€ 88.301	€ 81.800
Cotignola	€ 112.347	€ 119.900
Faenza	€ 1.087.092	€ 1.081.300
Fusignano	€ 153.282	€ 142.300
Lugo	€ 384.902	€ 370.900
Massa Lombarda	€ 137.031	€ 125.500
Ravenna	€ 3.359.831	€ 3.178.550
Riolo Terme	€ 34.415	€ 25.700
Russi	€ 80.916	€ 79.600
Solarolo	€ 62.579	€ 67.200
Totale	€ 6.504.364	€ 6.259.200

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 2022</i>	<i>anno 2021</i>
Canoni negozi/altri locali di proprietà Acer	€ 160.241	€ 169.936
Canoni alloggi proprietà Acer	€ 19.175	€ 19.165
Canoni alloggi comuni	€ 6.504.364	€ 6.259.200
Canoni alloggi Acer Locazione Permanente	€ 30.000	€ 32.000
Canoni alloggi servizi sociali	€ 11.000	€ 11.400
Canoni alloggi Località Belricetto (ex Luma S.r.l.)	€ 12.017	€ 15.762
Canoni altre unità residenziali extra Erp proprietà comuni	€ 3.000	€ 3.000
Totale	€ 6.739.797	€ 6.510.463

Si illustra di seguito l'andamento storico del canone medio dal 2013 al 2021, con una previsione di massima per il 2022. Tale previsione è stata predisposta utilizzando la metodologia sopra indicata: canoni dei primi tre trimestri 2022 calcolati partendo da quelli applicati nell'ultimo trimestre 2021, con un abbattimento percentuale progressivo dovuto alla fisiologica erosione dei canoni in corso d'anno come precedentemente esposto. Infine per l'ultimo trimestre 2022 è stata ipotizzata una situazione di "stabilità" iniziale e un successivo calo più accentuato nei mesi di novembre e dicembre:

Canone Medio da inizio 2013 a fine 2022



La tabella seguente illustra invece la ipotetica collocazione a gennaio 2022 degli utenti ERP nelle fasce con il rispettivo canone medio per fascia, confrontata con l'analoga situazione di gennaio 2021.

Fasce	Gennaio 2021		Gennaio 2022 (stima)	
	Utenti	Canone medio	Utenti	Canone medio
Protezione	2371	€ 72,9	2345	€ 76,1
Accesso	1471	€ 181,2	1520	€ 183,9
Permanenza	253	€ 305,1	235	€ 306,8
Decadenza	89	€ 389,7	82	€ 396,5
Non documentati	69	€ 263,2	39	€ 248,7
Senza titolo	15	€ 350,4	21	€ 347,6

- **Altri ricavi**

La voce Altri ricavi risulta così composta:

<i>Descrizione</i>	<i>Previsione 2022</i>	<i>Previsione 2021</i>
Rimborso comando dipendenti presso altri Enti	€ 84.631	€ 77.900
Rimborsi dai Comuni rate mutui alloggi emergenza abitativa	€ 97.682	€ 94.180
Sanzioni utenti e rimborsi vari da utenti	€ 1.500	€ 3.000
Canoni diversi (conduzione antenne telefoniche)	€ 22.100	€ 24.600
Altri ricavi e proventi	€ 3.500	€ 3.500
Contributo canoni alloggi Belricetto (ex Luma S.r.l.)	€ 4.651	€ 4.651
Contributi produzione energia	€ 28.000	€ 55.000
Totale Altri Ricavi	€ 242.064	€ 262.831

La voce altri ricavi è composta dal ricavo di € 84.631 che sarà percepito a titolo di rimborso del costo del personale di due unità e in particolare rispettivamente per un livello Q1 comandato presso il Comune di Ravenna, per la quale l'Azienda procede con fatture semestrali, e per una unità inquadrata a livello A1 per la quale verrà rimborsato il costo del personale a fronte dei permessi retribuiti e goduti presso il Comune di Bagnacavallo per finalità connesse all'espletamento della funzione di assessore, riconosciuti sulla base del disposto normativo di cui alla Legge 267/2000, articolo 79. La quantificazione del ricavo per il rimborso delle due unità è direttamente correlata al costo di previsione 2022. Nella voce sono compresi Altri ricavi per € 97.682 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.

Alla voce Altri Ricavi è previsto inoltre il ricavo stimato in Euro 28.000 relativo al contributo conto termico e derivante dagli interventi di riqualificazione energetica di edifici ubicati nel territorio della Provincia di Ravenna.

Alla voce Contributo canoni alloggi Belricetto è stata prevista per l'anno 2022 la quota di contributo in conto canoni pari a € 4.651 che il Comune di Lugo ha riconosciuto alla ex Luma S.r.l., cessata per effetto della incorporazione per fusione in Acer, per il periodo di

validità della concessione, al fine di integrare la riduzione dei canoni e la cui applicazione si è resa necessaria per promuovere la richiesta e assegnazione degli alloggi. La voce Canoni Diversi si riferisce alla locazione degli spazi per le antenne telefoniche e il cui importo è stato stimato sulla base dei contratti in essere per l'anno 2021 e con durata a tutto il 2022.

Costi della produzione

I costi della produzione, previsti per l'anno 2022 per un ammontare di € 7.434.403 sono stati prudenzialmente indicati nel presente bilancio preventivo, comprensivi dell'importo della relativa Iva, data la percentuale di indetraibilità dell'imposta che nell'anno 2021 si è attestata all'90%. 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 € 4.794.812 e sono distinti in:

➤ **Spese generali: € 541.464**

Le spese generali ammontano a € 541.464 e sono così composte:

Descrizione	ANNO 2022	ANNO 2021
Indennità, compensi e rimborsi amministratori e sindaci	€ 154.700	€ 160.700
Spese di rappresentanza e promozionali	€ 1.600	€ 2.820
Affitti, spese, servizi, manutenzione uffici (sede)	€ 79.908	€ 84.139
Postali e telefoniche	€ 57.100	€ 51.826
Buoni pasto, corsi formazione personali e altri oneri personale	€ 77.210	€ 73.090
Consulenze e prestazioni professionali	€ 102.912	€ 87.306
Gestione sistema informatico	€ 59.434	€ 43.970
Altre spese generali (Cancelleria e gestione mezzi di trasporto)	€ 8.600	€ 7.686
Totale Spese Generali	€ 541.464	€ 511.537

La previsione delle Spese Generali del Bilancio 2022 risulta maggiore rispetto a quella della previsione dell'esercizio precedente, di seguito le varie tipologie di spesa:

- I compensi per i componenti del Consiglio di Amministrazione sono stati determinati con delibera di C.d.E. nr. 83 del 02.12.2021. I compensi dei membri del Collegio dei Revisori dei Conti sono stati determinati in ottemperanza a quanto stabilito dalle delibere di Giunta Regionale nr. 2283/2001 e nr. 2082/2004, ridotti del 10% ai sensi della legge nr. 122 del 30 luglio 2010;
- Il costo di € 79.908 si riferisce alle spese per servizi, utenze e manutenzione dello stabile sede degli uffici di Acer e riflette il trend storico registrato negli esercizi precedenti..
- Oneri per circa € 57.100 per spese postali e telefoniche stimati sulla base del costo consuntivo 2021. In particolare le spese postali sono riferite prevalentemente al costo del servizio di invio all'utente delle fatture di affitto con allegati i bollettini di pagamento, dei bollettini prestampati per il pagamento delle rate relative a piani di rientro e le comunicazioni periodiche inviate al domicilio degli utenti. Le spese telefoniche si riferiscono alle linee fisse dell'azienda, ai numeri verdi per l'utenza e alle linee mobili di servizio aziendale.
- Oneri per circa € 77.210 per buoni pasto, corsi di formazione, diarie e trasferte extra-urbane e altri oneri personale. Il costo per buoni pasto da riconoscere ai dipendenti, previsto per € 36.000, è stato stimato sulla base del trend storico e del numero medio di buoni pasto maturato annualmente dai dipendenti in servizio. Il costo per diarie e trasferte previsto per € 22.000 si riferisce ai rimborsi chilometrici riconosciuti ai dipendenti addetti all'Ufficio Casa dell'Unione della Romagna Faentina, all'Ufficio Casa dell'Unione della Bassa Romagna e del Comune di Cervia.
- Gli oneri per prestazioni professionali varie e consulenze di servizio previsti per € 102.912 risultano maggiori della previsione dell'esercizio precedente e si riferiscono prevalentemente agli affidamenti per le seguenti tipologie di servizi e consulenze:

- ✓ Servizio di designazione del Responsabile della Protezione dei Dati come previsto dal Regolamento UE 2016/79;
 - ✓ Servizio di mantenimento e aggiornamento del Modello Organizzativo 231;
 - ✓ Servizio di elaborazione delle buste paghe per periodo 2022;
 - ✓ Servizio inerente agli adempimenti di carattere fiscale e tributario e di assistenza consultiva per tematiche specifiche fiscali e aggiornamento sulle evoluzioni normative della materia inerenti l'attività dell'Ente;
 - ✓ servizio di certificazione del Bilancio di esercizio per il periodo 2022;
 - ✓ costi per esternalizzazione dell'incarico di Responsabile del Servizio di Protezione e Prevenzione dei rischi, affidamento del servizio di aggiornamento e adeguamento normativo in merito agli adempimenti derivanti dalla legislazione in materia di sicurezza sul lavoro di cui al D. Lgs. 81/2008 e relativi costi per formazione obbligatoria;
 - ✓ costi per consulenze legali di assistenza in materia di diritto amministrativo, diritto del lavoro e diritto penale;
 - ✓ costi stimati per l'anno 2022 di euro 5.000 per consulenza specifica relativamente alle agevolazioni fiscali maturande a seguito di ristrutturazioni edilizie in materia di Bonus 110 e Bonus Facciate.
 - ✓ costi per lo svolgimento Bandi di gara stimati per 15.000 euro per la nuova gara per l'affidamento dell'accordo quadro relativo alla manutenzione degli alloggi ERP, nuovo affidamento legato al raggiungimento della somma complessiva dei lavori previsti per l'appalto.
- Oneri per € 59.434 e inerenti affidamenti per servizi di gestione degli applicativi costituenti il sistema informativo aziendale e in particolare: piattaforma integrata di gestione della fatturazione elettronica, della conservazione sostitutiva digitale, delle procedure di invio e stampa dei flussi di bollettazione degli affitti, servizi di gestione dei principali applicativi gestionali inerenti il protocollo aziendale, l'inserimento degli ordini di lavoro manutentivi, il programma di gestione della contabilità generale e del controllo di gestione, il programma di gestione delle graduatorie dei bandi per l'assegnazione degli alloggi ERP. A partire dal 2022 si avvierà il passaggio a pagoPA che consente ai nostri utenti il pagamento in modalità elettronica dei canoni di locazione, questo ha generato una serie di costi

aggiuntivi legati all'implementazione e gestione di questo nuovo sistema di pagamento e alle procedure software che dovranno essere modificate per la generazione delle bollette e per il caricamento dei flussi di ritorno nei software di riferimento.

- **Le spese di amministrazione stabili ammontano a € 441.771 e sono così composte:**

Descrizione	ANNO 2022	ANNO 2021
Assicurazione polizza globale fabbricati E.r.p.	€ 136.840	€ 133.800
Assicurazione alloggi in condominio e altre assicurazioni	€ 39.231	€ 34.770
Bollettazione e riscossione canoni	€ 46.600	€ 66.200
Istruttoria e pratiche diverse	€ 15.100	€ 12.440
Procedimenti legali	€ 12.000	€ 27.000
Quote amministrazione alloggi in condominio	€ 170.000	€ 166.000
Spese varie a carico dei comuni	€ 22.000	€ 24.800
Totale Spese Amministrazione Stabili	€ 441.771	€ 465.010

Le spese di amministrazione previste per l'anno 2022 ammontano a € 441.771, con un decremento rispetto alla previsione dello scorso anno di € 23.239.

Il costo complessivo per oneri assicurativi ammonta a € 136.840 e risulta in linea con la previsione dell'esercizio precedente. La previsione per l'esercizio 2022 è stata quantificata sulla base della polizza assicurativa per i servizi aziendali in essere per il periodo dal 31.10.2019 al 31.10.2024, aggiudicata con delibera di CDA nr. 78 del 09 agosto 2019, ed è relativa al Lotto "Polizza Globale Fabbricati" avente ad oggetto il costo per la copertura assicurativa globale fabbricati del patrimonio immobiliare ERP gestito per conto dei comuni e del patrimonio di proprietà.

I costi per Bollettazione e Riscossione canoni sono in diminuzione rispetto all'esercizio precedente in quanto nel 2022 è previsto il passaggio al sistema PagoPA come modalità di

riscossione dei canoni di locazione. Questo porterà ad un risparmio dei costi per l'attività di canalizzazione dei flussi Mav. In questa voce sono previsti anche i costi relativi alle comunicazioni all'utenza relativa all'emissione delle bollette canoni, nonché l'attività di stampa e invio degli stessi agli utenti.

Si registra una diminuzione di costi legati ai procedimenti legali dovuta al fatto che non vengono più affidati esternamente i contenziosi con i nostri utenti ma vengono gestiti dal nostro ufficio legale interno.

➤ ***Spese di manutenzione degli stabili: €3.811.577***

L'importo totale delle risorse da destinare alla manutenzione degli stabili è stimato in previsione per l'anno 2022 in € 3.712.652 di cui € 213.000 per quote di manutenzione degli alloggi in condominio e € 3.499.652 per gestione della manutenzione ordinaria e straordinaria degli alloggi Erp/Ers gestiti in concessione.

Il suddetto importo viene determinato, come previsto dall'art. 36 della Legge Regionale 24/2001, per differenza tra i canoni riscossi del periodo ed i relativi costi gestionali sostenuti dall'azienda per la gestione del suddetto patrimonio, comprese le quote per ammortamento mutui contratti per completamento interventi sul patrimonio di edilizia residenziale pubblica di proprietà comunale. Il programma manutentivo per il patrimonio ERP in concessione viene definito dall'Acer sulla base dei programmi di intervento contenenti le indicazioni prioritarie approvati dai Comuni e si svilupperà nel corso del 2022 secondo le seguenti linee programmatiche:

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

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

Si prevede di reimpiegare i fondi derivanti da canoni principalmente su:

- ✓ Interventi di riqualificazione energetica riconducibili principalmente a coibentazioni;
- ✓ Sostituzione di infissi;
- ✓ Rimodulazione di impianti di riscaldamento di acqua sanitaria;
- ✓ Impianti fotovoltaici;
- ✓ Interventi di rinnovo e rifacimento di aree esterne;
- ✓ Interventi di rinnovo di componentistica di impianti di ascensori;
- ✓ Interventi di adeguamento ai condotti di scarico per centrali termiche e per impianti di riscaldamento singoli;
- ✓ Interventi di impermeabilizzazioni di manti di copertura e rinnovo tinteggiature delle facciate;
- ✓ In generale a programmi di adeguamento tecnologico, qualificazione energetica manutenzione straordinaria di alloggi ERP.

Con la nuova organizzazione delle attività manutentive si persegue inoltre l'obiettivo di ottimizzare i lavori per i quali è possibile richiedere il contributo del Conto Termico, che incentiva interventi per l'incremento dell'efficienza energetica e la produzione di energia termica da fonti rinnovabili per impianti di piccole dimensioni.

Le risorse reperite con il Conto Termico implementeranno un Fondo per la copertura di morosità per i consumi energetici degli immobili più dispendiosi, già implementato nel corso del 2021.

Nel corso del 2021 le attività di manutenzione che hanno riguardato in maniera specifica l'efficientamento energetico degli edifici sono state sottoposte a verifica da parte del G.S.E. consentendo il riconoscimento dei seguenti incentivi, per un totale di € 78.414

- € 13.052 per incentivi per produzione di energia termica da fonti rinnovabili varie localizzazioni Unione della Bassa Romagna;
- € 19.567 per incentivi per produzione di energia termica da fonti rinnovabili varie localizzazioni Unione della Romagna Faentina;
- € 38.709 i per incentivi per produzione di energia termica da fonti rinnovabili varie localizzazioni Comune di Ravenna;

- € 4.206 per incentivi per produzione di energia termica da fonti rinnovabili varie localizzazioni Comune di Cervia;
- € 2.880 per incentivi per produzione di energia termica da fonti rinnovabili varie localizzazioni Comune di Russi.

Il compenso gestionale medio complessivo è stimato in via previsionale in € 43,40 importo largamente inferiore al massimale stabilito dalla Regione Emilia Romagna di € 47,00.

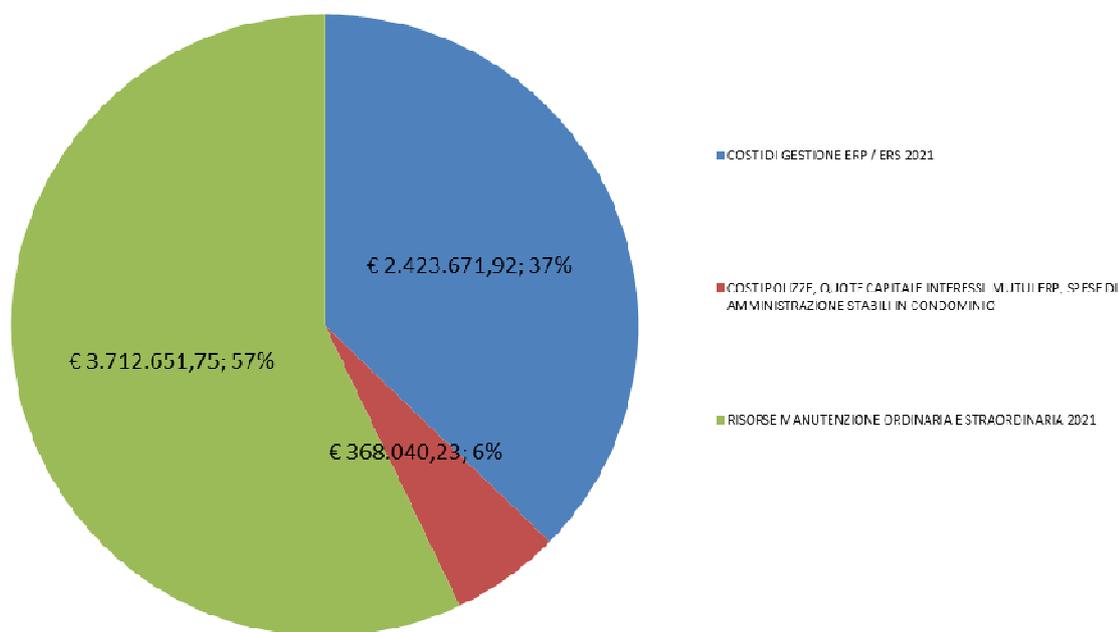
Si riepiloga all'**Allegato 1** l'impiego previsionale per l'anno 2022 delle risorse art. 36 delle Legge regionale nr. 24/2001 derivante dai canoni E.r.p. degli alloggi di proprietà dei comuni, illustrato in formato sintetico dal seguente grafico:

Si riepiloga nella tabella seguente il costo di gestione a preventivo degli ultimi 4 anni, dal 2019 al 2022, con indicazione del costo gestionale a preventivo per l'esercizio 2022 pari a € 43,40 previsto in aumento rispetto alla previsione 2021 e sensibilmente al di sotto del massimale previsto dalla Delibera Regionale 391 del 2002.

	2022	2021	2020	2019
costo gestionale preventivo	€43,40	€42,08	€ 41,86	€ 41,91

BILANCIO DI PREVISIONE 2022

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



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

UBICAZIONE	Alloggi proprietà comunale - canone sociale	Proprietà ACER (solo alloggi)	Totale complessivo alloggi gestiti nella provincia di Ravenna
Acer	-	43	43
Alfonsine	129		129
Bagnacavallo	220		220
Bagnara di Romagna	17		17
Brisighella	123		123
Casola Valsenio	63		63
Castelbolognese	65		65
Cervia	133		133
Conselice	64		64
Cotignola	90		90
Faenza	823		823
Fusignano	115		115
Lugo	329		329
Massa Lombarda	104		104
Ravenna	2.223		2.223
Riolo Terme	28		28
Russi/OO.PP Russi	80		80
Solarolo	48		48
Totali	4.654	43	4.697

Costi per godimento per beni di terzi

La previsione dei costi per godimento dei beni di terzi ammonta per l'esercizio 2022 a € 14.500. Tale voce riguarda canoni noleggio di stampanti e canoni di noleggio per autovetture destinate principalmente ai servizi manutenzione e gestione immobiliare.

Costi del personale

Il costo di previsione del personale per l'esercizio 2022 è stato stimato in € 1.995.105 con un incremento rispetto alla previsione 2021 di € 35.025 e risulta così ripartito:

Descrizione	ANNO 2022	ANNO 2021
Salari e stipendi	€ 1.457.100	€ 1.428.445
Oneri sociali	€ 420.005	€ 419.355
Trattamento di fine rapporto	€ 116.000	€ 110.280
Altri costi del personale	€ 2.000	€ 2.000
Totale Costo del Personale	€ 1.995.105	€ 1.960.080

La previsione dell'incremento del costo del personale rispetto alla previsione 2021 è determinata dall'evoluzione dell'organizzazione aziendale, definita dal C.d.A nel corso del 2020 e 2021 ed inoltre tiene conto dell'evoluzione dell'assetto aziendale del nuovo C.d.A nominato dalla Conferenza degli Enti in data 02.12.2021.

In seguito alle dimissioni di un quadro, Responsabile del Servizio Ragioneria, la scelta del C.d.A. è stata quella di valorizzare i propri dipendenti, in particolare di promuovere una risorsa interna del servizio di ragioneria come rispettivo Responsabile e di creare una nuova Area "Controllo di gestione/attività e servizi Erp, risorse umane e finanziarie" con relativo responsabile ed attribuzione di maggiori funzioni.

Nel corso del 2021 c'è stata un'assunzione, a tempo indeterminato, di un'unità di personale di livello B3 in relazione al pensionamento di un livello A3 nell'ambito dell'Ufficio Casa dell'Unione della Bassa Romagna. Per tale assunzione l'azienda gode dell'esonero contributivo, di cui si è tenuto conto, ai sensi dell'Art. 1, commi da 10 a 15, della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (legge di Bilancio 2021).

In seguito al pensionamento del responsabile del servizio programmi di intervento e di riqualificazione immobili si è ritenuto di ipotizzare, nell'anno 2022, la dinamica del costo del personale considerando l'istituzione di una nuova Area tecnica che comprende oltre al servizio di manutenzione e pronto intervento anche il servizio programmi di intervento e riqualificazione. In questa ipotesi si è valorizzato il proprio personale interno, attribuendo al Responsabile Servizio Manutenzione, maggiori funzioni e pertanto la qualifica di quadro Q1.

Inoltre, considerando i numerosi finanziamenti in arrivo dalla Regione per i ripristini degli alloggi, nonché gli incentivi in essere relativi al bonus facciate, superbonus, ecc.... destinati a riqualificare il patrimonio di edilizia popolare, si rende necessario, nel corso del 2022, prevedere due nuove assunzioni, a seguito di selezione, una relativa al profilo A1, come progettista e l'altra B3 come perito termotecnico.

Sempre nell'ottica di ottimizzare le proprie risorse interne, sono stati previsti due passaggi di dipendenti facenti parte dell'area tecnica, il primo da B1 a A3 e l'altro da B2 a B1 con relativa attribuzione di maggiori funzioni per entrambi.

Nel previsionale si sono considerate anche due assunzioni a tempo determinato di livello B3. La prima assunta nel corso del 2021 per far fronte alle esigenze riguardanti la gestione immobiliare e l'ufficio ragioneria, la seconda, prevista nel corso del 2022, a seguito di sostituzione per maternità di una dipendente del servizio gestione immobiliare.

I costi del personale dipendente riguardano, in conformità con il Contratto Collettivo Nazionale di Federcasa e del Contratto Collettivo Nazionale per i dirigenti di C.C.N.L. Dirigenti Federcasa/Federmanager e le leggi vigenti, le retribuzioni corrisposte al personale, gli incentivi alla produttività del personale, le retribuzioni differite, gli accantonamenti per il trattamento di fine rapporto, ferie maturate e non godute, i costi accessori del personale e gli oneri previdenziali e assicurativi a carico dell'Azienda.

La previsione del costo del personale per l'anno 2022 è stata effettuata calcolando il costo per salari e stipendi al lordo degli oneri riflessi per TFR, contributi previdenziali e assicurazioni obbligatorie per nr. **41** unità di personale, di cui 39 inquadrato a tempo indeterminato, e due ipotizzate a tempo determinato.

La pianta organica dei dipendenti in servizio presso ACER nel 2022 risulta così determinata:

	DIRIGENTI QUADRI									TOTALE
	A 1	A 2	A 3	B 1	B 2	B 3	C 2			
DIPENDENTI A TEMPO DETERMINATO								2		2
DIPENDENTI A TEMPO INDETERMINATO	1	7	2	1	1	9	15	2	1	39
TOTALE	1	7	2	1	1	9	15	4	1	41

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

L'organico previsto per l'anno 2022 tiene conto dell'evoluzione dell'organizzazione aziendale definita dal nuovo CdA in conformità alle prospettive di sviluppo delle attività dell'azienda e alle esigenze di miglioramento operativo e gestionale che si sono evidenziate già nel corso del 2021 e che seguiranno nel 2022, tenendo conto anche delle dinamiche del personale per collocamenti a riposo e nuove assunzioni.

Il costo del personale, previsto alla voce B.9 del Conto economico previsionale 2022, rappresenta la spesa complessiva che l'Azienda sosterrà, tenendo conto della

decontribuzione, ai sensi della legge 30 dicembre 2020 n. 178, per l'assunzione a tempo indeterminato di un'unità di personale avvenuta nel 2021.

A fronte del costo complessivo del personale di Euro 1.995.105 si rileva un ricavo pari ad Euro 77.631 relativo al rimborso di un'unità di personale in comando presso il Comune di Ravenna per l'intero esercizio e un ricavo pari a Euro 7.000 per rimborso per permessi retribuiti concessi a fronte di cariche elettorali esercitate presso il Comune di Bagnacavallo e riconosciute ai sensi dell'Art. 79 del D.Lgs. 267/2000.

Ammortamenti delle immobilizzazioni materiali e immateriali e svalutazioni.

Gli ammortamenti sono stati previsti nella misura fiscale di legge e riguardano per € 59.966 le immobilizzazioni immateriali il cui valore è stato previsto sulla base dei programmi di investimento in implementazione delle procedure informatiche aziendali già esistenti e di nuova implementazione e la cui utilità pluriennale comporterà l'ammortamento del costo sostenuto sulla base del presunta vita utile. Nella voce ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali è inoltre compreso l'importo di € 27.400 a titolo di ammortamento di altre immobilizzazioni immateriali Luma S.r.l per l'esercizio 2022 e derivante dai costi sostenuti per la realizzazione dell'intervento edilizio di Lugo frazione Belricetto e immobilizzati a bilancio quali migliorie su beni di terzi.

L'ammortamento dei fabbricati in proprietà e dei mobili ed attrezzature elettroniche ammonta ad € 209.300. La quota calcolata in previsione per il 2022 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 2022 un accantonamento di € 144.800.

A fronte delle cause legali in corso è stato stimato un fondo rischi per cause legali di € 25.000.

Oneri diversi di gestione

La previsione degli oneri diversi di gestione per il 2022 è di € 188.420, dato in aumento rispetto alla previsione 2021. Gli oneri diversi di gestione riguardano principalmente per € 179.000 imposte indirette e tasse. In particolare risulta in aumento la previsione dell'imposta di registro, da versare a fronte dei rinnovi contrattuali che saranno numerosi nel corso del 2022 a causa delle scadenze previste e dei nuovi contratti da stipularsi per gli immobili E.r.p. e pari a € 100.000. La previsione del costo per IMU è stato calcolato sulla

base delle aliquote deliberate dai Comuni per l'anno 2021 ed è relativo al patrimonio extra E.r.p., comprendente le unità immobiliari di proprietà commerciali e l'edificio adibito a sede.

Proventi e oneri finanziari

La gestione finanziaria dell'Azienda presenta un saldo netto negativo di € 39.300 derivante dalla previsione di oneri finanziari pari a € 35.800 e relativi agli interessi passivi di competenza per l'anno 2022, calcolati sulla base dei piani di ammortamento in essere nel corso del prossimo esercizio per mutui contratti per la costruzione, manutenzione di alloggi ERP e l'acquisto di alloggi destinati alla locazione permanente ed all'emergenza abitativa. La previsione di ulteriori € 3.500 è relativa agli interessi passivi che si prevede matureranno sui depositi cauzionali versati dagli utenti in fase di sottoscrizione dei contratti di affitto degli alloggi.

Imposte sul reddito dell'esercizio

Per l'esercizio sono state stimati prudenzialmente costi per imposte dell'esercizio per Ires ed Irap pari ad € 35.000 in base al carico fiscale ad oggi vigente e conseguente alla normativa e alle aliquote fiscali Ires e Irap previste in vigore per l'esercizio di imposta 2022 sulla base dell'attuale assetto normativo.

Comuni convenzionati nr.			17	
Alloggi in gestione			4.722	
di cui acer			68	
proprietà comuni			<u>4.654,00</u>	
Risorse derivanto dagli alloggi E.r.p.				
PREVISIONE CANONI 2021	-		6.504.363,90	
Risorse nette derivanti da alloggi di e.r.p.	A		<u>6.504.363,90</u>	
Costi di gestione				
Costo / mese gestione alloggi € 43,16 x 12 mesi x 4654 alloggi			2.423.671,92	
Totale costi di gestione	B		2.423.671,92	
costi polizze assicurative fabbricati		€ 169.140,23		
rate mutui alloggi erp quota interessi		€ 28.900,00		
amministratore alloggi in condominio		€ 170.000,00		
Totale costi inerenti la proprietà degli alloggi	C	<u>€ 368.040,23</u>		
TOTALE COSTI (B+C)	B+C		€ 2.791.712,15	43%
TOTALE RISORSE NETTE DA DESTINARE ALL'ERP PREVISIONE ANNO 2022	A-(B+C)		€ 3.712.651,75	57%

**RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI
DELL'ACER DELLA PROVINCIA DI RAVENNA
AL BILANCIO PREVISIONALE
ALL'ESERCIZIO 2022**

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 2022 è stata consegnata al Collegio dei Revisori dei conti dal Consiglio di amministrazione durante la seduta tenutasi il giorno 17 febbraio 2022.

Tale bozza è costituita dal seguente documento:

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

Si specifica, preliminarmente, che il bilancio di previsione non è stato redatto dal Consiglio di Amministrazione entro il mese di novembre 2021, come previsto dal regolamento di contabilità e, pertanto, non presentato per l'approvazione statutaria alla Conferenza degli Enti della Provincia di Ravenna entro il 31/12/2021; la circostanza è conseguente alla delibera assunta dalla Conferenza degli Enti del 2 dicembre scorso con la quale è stata definita una proroga di tre mesi per il completamento della detta incombenza. La decisione è stata assunta in considerazione del fatto che il nuovo consiglio di amministrazione è entrato in carica solamente con la nomina avvenuta, appunto, il 2 dicembre 2021 ed è stato ritenuto opportuno concedere ai nuovi amministratori il tempo necessario per entrare nel merito delle questioni ed effettuare le opportune valutazioni per la redazione del preventivo 2022.

Il Bilancio di Previsione 2022 presenta in sintesi le seguenti principali risultanze:

VALORE DELLA PRODUZIONE	(+)	Euro	7.509.240
COSTI DELLA PRODUZIONE	(-)	Euro	7.434.403
PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	(-)	Euro	39.300
PROVENTI E ONERI STRAORDINARI	(-)	Euro	0
IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO	(-)	Euro	35.000
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	(+)	Euro	537

Il preventivo 2022, pertanto, presenta un utile al lordo delle imposte di € 35.537 e un utile al netto delle imposte di € 537. Le principali voci esposte presentano valori in linea con quelli dell'esercizio precedente.

Anche nel Bilancio preventivo per l'esercizio 2022, si può confermare che l'Ente tende prioritariamente ad una condizione di equilibrio del bilancio, assicurando tramite i ricavi della propria attività la copertura dei relativi costi di gestione e garantendo la continuità del servizio sociale reso.

Le singole voci di ricavo e di costo sono adeguatamente illustrate nella Relazione al Budget e vengono fornite idonee motivazioni in merito alla quantificazione economica delle stesse e degli eventuali scostamenti rispetto alle previsioni sull'esercizio precedente. La struttura del bilancio di previsione non risulta modificata rispetto a quella normalmente in uso e conforme ai dettami di legge.

In particolare, si richiama l'attenzione sulle ipotesi di ricavo per canoni di locazione ERP utilizzate per la redazione del budget 2022 (vedi paragrafo "Canoni di locazione alloggi ERP" della relazione al bilancio di previsione), in quanto questa voce rappresenta quella quantitativamente più rilevante.

Queste le considerazioni in merito alle principali stime di ricavi e costi contenuti nel bilancio di previsione:

- **Previsione canoni ERP periodo 01/01/2022 – 30/09/2022:** la previsione è stata effettuata sulla base delle nuove modalità di calcolo considerando i canoni dell'ultimo trimestre 2021 con un abbattimento percentuale progressivo da gennaio

2022 del 3% fino ad un massimo del 7% a settembre 2022; il Consiglio ha ritenuto di dover tenere conto del processo di erosione dei canoni per abbassamento fisiologico del reddito medio degli assegnatari in corso d'anno, determinato sia dalla ripresa degli sfratti che potrebbe produrre un incremento del turnover dei nuovi assegnatari che si vanno a collocare in fasce di reddito mediamente più basse rispetto a coloro che escono dagli alloggi ERP che dalla presentazione di un numero maggiore di ISEE correnti;

- Previsione canoni ERP periodo 01/10/2022 – 31/12/2022: il Consiglio ha effettuato la previsione stimando una “tenuta” dei canoni nel mese di ottobre 2022 per effetto degli utenti con redditi non documentati ed un successivo calo, più accentuato rispetto agli altri mesi dell'anno, in novembre e dicembre 2022 per effetto di un incremento degli utenti che presenteranno la documentazione del reddito con ISEE correnti. La motivazione del redattore del bilancio risiede nella circostanza che il conteggio dei canoni effettuati in ottobre 2022 sarà effettuato sulla base degli ISEE 2022 con riferimento anno redditi del 2020 e questo dovrebbe rilevare un calo della capacità reddituale degli assegnatari dovuta alla pandemia.
- I canoni relativi alle unità commerciali, per gli alloggi di edilizia agevolata e di locazione permanente di proprietà di Acer la stima dei ricavi del 2022 è stata effettuata sulla base dell'emesso e degli alloggi affittati a ottobre 2021, in alcuni casi, tenendo in considerazione il rischio di insolvenza da parte dei conduttori, sulla base della percentuale di morosità corrente conteggiata a settembre 2021, per le specifiche conduzioni di riferimento.
- Spese di manutenzione degli stabili, ovvero l'importo totale delle risorse da destinare alla manutenzione degli stabili è stimato in previsione per l'anno 2022 in € 3.712.652 di cui € 213.000 per quote di manutenzione degli alloggi in condominio e € 3.499.652 per gestione della manutenzione ordinaria e straordinaria degli alloggi Erp/Ers gestiti in concessione. Il suddetto importo viene determinato, come previsto dall'art. 36 della Legge Regionale 24/2001, per differenza tra i canoni riscossi del periodo ed i relativi costi gestionali sostenuti dall'azienda per la gestione del suddetto patrimonio, comprese le quote per ammortamento mutui contratti per completamento interventi sul patrimonio di edilizia residenziale pubblica di proprietà comunale.

- Il costo di previsione del personale per l'esercizio 2022 è stato stimato in € 1.995.105, in aumento rispetto alla previsione 2021; la scelta è motivata dall'evoluzione dell'organizzazione aziendale, definita dal C.d.A nel corso del 2020 e 2021 e tiene conto dell'evoluzione dell'assetto aziendale del nuovo C.d.A nominato dalla Conferenza degli Enti in data 02.12.2021. La Relazione contiene dettagliato report sull'evoluzione di tale voce di costo.
- Le Imposte sul reddito dell'esercizio sono state stimate per € 35.000 in base al carico fiscale ad oggi vigente e conseguente alla normativa e alle aliquote fiscali Ires e Irap previste in vigore per l'esercizio di imposta 2022 sulla base dell'attuale assetto normativo.

La relazione tecnico-amministrativa, redatta in conformità alla Legge e al Regolamento interno, illustra adeguatamente per le fasi di gestione 2022 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 2022 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 2022 posto alla loro attenzione a cura del Consiglio di amministrazione.

Letto, confermato e sottoscritto.

Ravenna, 25 febbraio 2022

PER IL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI

F.TO Dott. GAETANO CIRILLI (Il Presidente)

