



Bilancio di Previsione Anno 2019

**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 2019

- 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 triennale dei lavori pubblici 2019-2021 ed Elenco annuale 2019
Programma Biennale degli acquisti di beni e servizi 2019-2020**
- **Relazione del Collegio dei Revisori dei Conti**

Bilancio di Previsione esercizio 2019
Conto economico ex art. 2425 C.C.

	PREVISIONE 2019 Euro	PREVISIONE 2018 Euro	PREVISIONE 2017 Euro	PREVISIONE 2016 Euro
A) Valore della produzione:				
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni;	7.455.825	7.811.400	7.382.173	6.961.020
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:	201.851	195.817	200.106	175.251
<i>a) rimborsi e proventi diversi</i>	<i>201.851</i>	<i>195.817</i>	<i>200.106</i>	<i>175.251</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.	7.657.676	8.007.217	7.582.279	7.136.271
B) Costi della produzione:				
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci;	500	0	0	0
7) per servizi;	4.994.852	5.348.353	4.947.820	4.678.330
8) per godimento di beni di terzi;	16.900	19.010	20.300	31.800
9) per il personale:	1.941.580	1.982.529	1.888.807	1.787.400
<i>a) salari e stipendi;</i>	<i>1.414.600</i>	<i>1.462.500</i>	<i>1.402.400</i>	<i>1.299.850</i>
<i>b) oneri sociali;</i>	<i>417.880</i>	<i>410.229</i>	<i>385.807</i>	<i>389.950</i>
<i>c) trattamento di fine rapporto;</i>	<i>107.100</i>	<i>107.800</i>	<i>97.600</i>	<i>95.600</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>3.000</i>	<i>2.000</i>
10) ammortamenti e svalutazioni:	363.110	330.700	350.600	312.600
<i>a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali;</i>	<i>50.200</i>	<i>38.900</i>	<i>42.400</i>	<i>43.600</i>
<i>b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali;</i>	<i>208.910</i>	<i>206.800</i>	<i>197.200</i>	<i>189.000</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>104.000</i>	<i>85.000</i>	<i>111.000</i>	<i>80.000</i>
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci;	0	0	0	0
12) accantonamenti per rischi;	50.000	0	30.000	0
13) altri accantonamenti;	0	0	0	0
14) oneri diversi di gestione.	175.700	191.950	190.900	191.700
Totale costi della produzione.	7.542.642	7.872.542	7.428.427	7.001.830
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B).	115.034	134.675	153.852	134.441
C) Proventi e oneri finanziari:				
15) proventi da partecipazioni:	0	0	0	0
<i>b) in imprese collegate</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>c) in altre partecipazioni</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>

16) altri proventi finanziari:	1.000	1.000	4.000	35.000
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni;	0	0	0	0
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni;	0	0	0	0
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni;	0	0	0	0
d) proventi diversi dai precedenti;	0	0	4.000	35.000
17) interessi e altri oneri finanziari:	65.700	75.000	87.450	79.300
a) verso imprese controllate	0	0	0	0
b) verso imprese collegate	0	0	0	0
c) altri	2.000	3.000	7.000	7.000
d) interessi su mutui	63.700	72.000	80.450	72.300
17-bis) utili e perdite su cambi.	0	0	0	0
Totale (15+16-17+/-17-bis).	-64.700	-74.000	-83.450	-44.300
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie:	0	0	0	0
18) rivalutazioni:	0	0	0	0
a) di partecipazioni;	0	0	0	0
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni;	0	0	0	0
c) di titoli iscritti all'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni;	0	0	0	0
19) svalutazioni:	0	0	0	0
a) di partecipazioni;	0	0	0	0
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni;	0	0	0	0
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni.	0	0	0	0
Totale delle rettifiche (18-19).				
E) Proventi e oneri straordinari:				
20) proventi straordinari:	0	0	0	0
a) plusvalenze patrimoniali da alienazioni	0	0	0	0
b) sopravvenienze attive/insussistenze attive	0	0	0	0
c) altri proventi straordinari	0	0	0	0
21) oneri straordinari:	0	0	0	0
a) minusvalenze patrimoniali da alienazione	0	0	0	0
b) sopravvenienze passive/insussistenze passive	0	0	0	0
c) altri oneri straordinari	0	0	0	0
Totale delle partite straordinarie (20-21).	0	0	0	0
Risultato prima delle imposte (A-B+/-C+/-D+/-E);	50.334	60.675	70.402	90.141
22) imposte sul reddito dell'esercizio;	50.000	60.000	70.000	90.000
a) imposte correnti	50.000	60.000	70.000	90.000
b) imposte differite			0	0
c) imposte anticipate			0	0
23) Utile (perdita) dell'esercizio	334	675	402	141

RELAZIONE GESTIONALE E AMMINISTRATIVA

Il presente Bilancio di Previsione per l'anno 2019 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 2019 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 2019 presenta un utile al lordo delle imposte di € 50.334 e un utile al netto delle imposte di € 334.

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 o seguito di convenzioni specifiche;

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 2019.

Ricavi delle vendite e delle prestazioni.

Per il 2019 nel suo complesso la voce per € 7.455.825 risulta, sulla base delle stime e previsioni effettuate e commentate in seguito, così composta:

<i>Descrizione</i>	<i>Previsione 2019</i>	<i>Previsione 2018</i>
Canoni unità extra abitative di proprietà Acer	€ 166.957	€ 170.000
Canoni alloggi proprietà Acer	€ 18.606	€ 18.500
Canoni alloggi ERP comuni	€ 6.658.800	€ 7.080.200
Canoni alloggi Acer Locazione Permanente ed emergenza abitativa	€ 33.000	€ 32.000
Canoni alloggi servizi sociali	€ 10.500	€ 15.200
Canoni alloggi Località Belricetto (ex Luma S.r.l.)	€ 21.000	€ 18.000
Corrispettivi e rimborsi per amministrazione stabili	€ 313.701	€ 311.000
Quote amministrazione per gestioni conto terzi	€ 61.000	€ 64.000
Ricavi per competenze tecniche	€ 172.261	€ 102.500
Totale Ricavi delle vendite e delle Prestazioni	€ 7.455.825	€ 7.811.400

Canoni di locazione alloggi ERP.

Dal 1[^] 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[^] ottobre di ciascun anno.

Pertanto la stima delle Voce Ricavi per Canoni ERP di Acer Ravenna ai fini della redazione del Bilancio di previsione 2019 è stata determinata secondo la seguente metodologia:

- Previsione canoni ERP periodo 01/01/2019 – 30/09/2019: la previsione è stata effettuata sulla base delle nuove modalità di calcolo considerando i canoni dell'ultimo trimestre 2018 con un abbattimento percentuale progressivo da gennaio 2019 del 3% fino ad un massimo del 7% a settembre 2019, al fine di tenere conto del processo di erosione dei canoni per abbassamento fisiologico del reddito medio degli assegnatari in corso d'anno determinato anche dal turnover degli utenti, più accentuato nel corso del 2018 rispetto al trend storico;
- Previsione canoni ERP periodo 01/10/2019 – 31/12/2019 : la previsione è stata effettuata ipotizzando una stabilità dei nuovi ISEE che verranno presentati nel corso dell'anno e sulla base dei quali verrà calcolato il nuovo canone di ottobre 2019; si ipotizza quindi una "tenuta" dei canoni nel mese di ottobre 2019 per effetto degli utenti con redditi non documentati ed un successivo calo, più accentuato rispetto agli altri mesi dell'anno, in novembre e dicembre 2019 per effetto, appunto, degli utenti che documentano in ritardo. Tale calo, derivante dai redditi non documentati a ottobre, si va a sommare all'usuale abbassamento fisiologico del reddito medio degli assegnatari conseguente il turnover dei nuovi

assegnatari che si vanno a collocare in fasce di reddito mediamente più basse rispetto a coloro che escono dagli alloggi ERP.

A seguito dell'utilizzo negli scorsi anni del servizio telematico di consultazione delle banche dati dell'anagrafe tributaria per la verifica reddituale degli assegnatari degli alloggi di edilizia popolare, nel corso del 2019 terminerà l'attività di controllo e accertamento relativa ai 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 € 6.658.800 del Bilancio 2019, è comprensiva della voce recupero canoni e della voce sanzione stimata per un importo di € 120.600.

- I canoni relativi alle unità commerciali di proprietà ACER sono stati previsti sulla base dell'emesso a consuntivo nel mese di ottobre 2018 e simulando la previsione per i mesi dell'anno 2019 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 2018 è stata effettuata prudenzialmente sulla base dell'emesso e degli alloggi affittati a ottobre 2018. 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 2018. Le stime relative alla locazione per gli alloggi destinati ai servizi sociali risultano in calo rispetto alla previsione dell'anno precedente per la presenza di alloggi sfitti a ottobre 2018. Per la locazione antenne l'importo è stato stimato sulla base dei contratti in essere per l'anno 2018 e con durata a tutto il 2019. In complesso la voce relativa alla locazione dei locali commerciali risulta in linea con la previsione dell'anno 2018.
- 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 2019 risulta in aumento rispetto alla previsione 2018 per la presenza di alloggi sfitti nel corso del 2018, che si prevede comunque di affittare con maggiore tempestività e celerità rispetto al passato a

seguito dell'adozione, con delibera di CDA nr. 122 del 17/10/2018, del nuovo Regolamento per la locazione permanente degli alloggi siti in Lugo località Belricetto.

- Le quote di amministrazione degli alloggi per conto terzi sono previste per € 61.000 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.
- La previsione 2019 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 2019. In particolare questi ultimi cantieri oggetto di convenzione con i Comuni e Acer sono di seguito elencati:
 - ✓ 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 di progettazione, direzione lavori e assistenza tecnico amministrativa;
 - ✓ l'intervento di Via Alfonsine nr. 4-6-8-10 avente ad oggetto la fornitura di servizi tecnici relativi alla progettazione, affidamento ed attuazione del progetto di messa in sicurezza del fabbricato e la cui convenzione, seppure non siglata, è in corso di redazione di concerto con il Comune di Alfonsine.

- ✓ intervento ad Alfonsine nr. 8/10 finanziato da fondi del Comune e Piano casa per l'attività di progettazione, direzione lavori e assistenza tecnico amministrativa;
- ✓ intervento edilizio di Ravenna Via Caorle 14 per attività di progettazione, direzione lavori e responsabilità del procedimento.

Si rimanda all'**Allegato 2** della presente Relazione per l'elenco dei lavori pubblici 2019.

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.

Si riporta in tabella la previsione dei canoni da alloggi E.r.p. per il 2019 distinti per i 17 comuni:

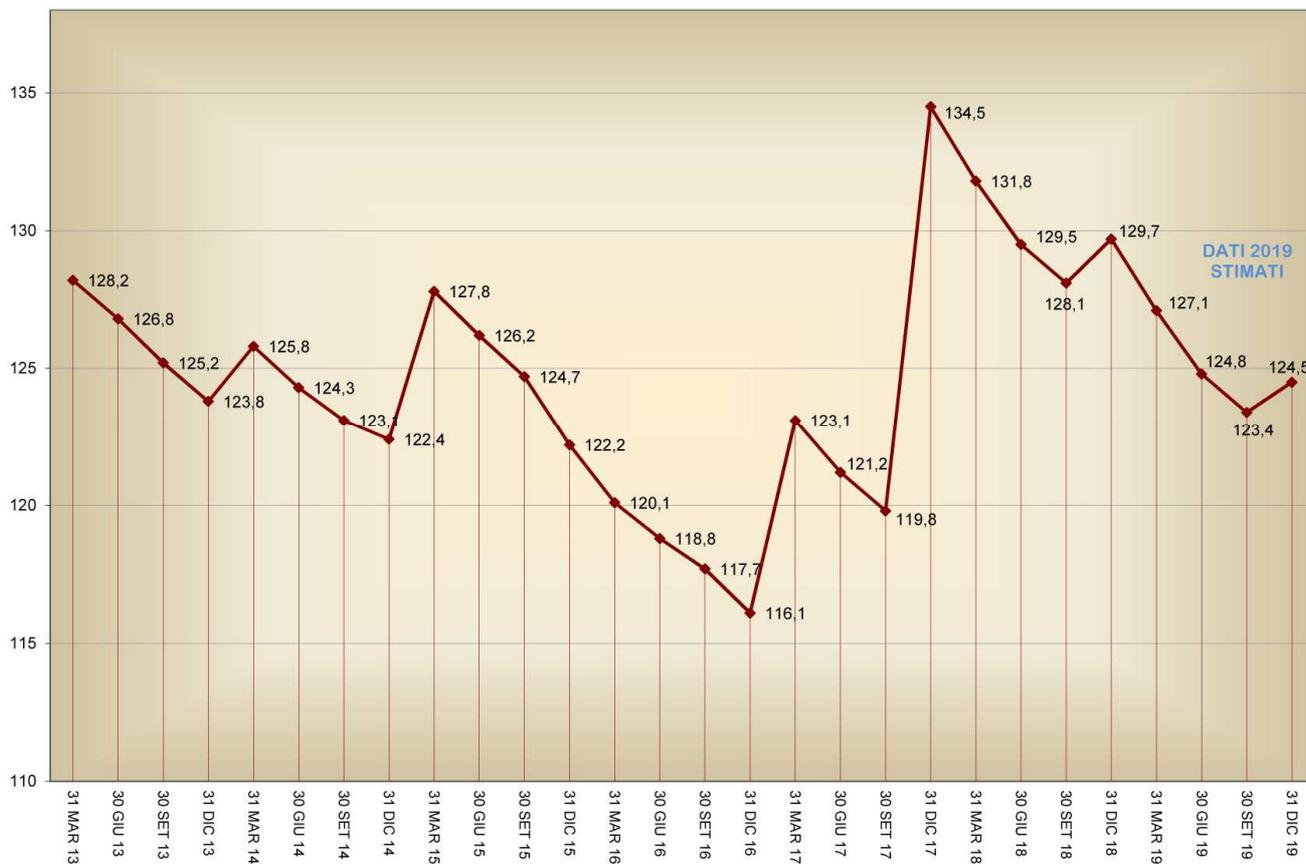
<i>Ubicazione alloggi</i>	<i>Previsione Canoni 2019</i>	<i>Previsione Canoni 2018</i>
Alfonsine	€167.800	€203.500
Bagnacavallo	€ 316.300	€ 343.500
Bagnara di Romagna	€ 20.600	€ 22.700
Brisighella	€ 169.000	€ 180.400
Casola Valsenio	€ 93.200	€ 101.900
Castel Bolognese	€ 81.900	€ 88.200
Cervia	€ 177.800	€ 182.000
Conselice	€ 99.800	€ 94.800
Cotignola	€ 133.800	€ 139.900
Faenza	€ 1.124.600	€ 1.184.000
Fusignano	€ 161.900	€ 152.700
Lugo	€ 401.900	€ 442.700
Massa Lombarda	€ 136.100	€ 154.900
Ravenna	€ 3.362.400	€ 3.574.800
Riolo Terme	€ 36.200	€ 32.000
Russi	€ 108.500	€ 105.200
Solarolo	€ 67.000	€ 77.000
Totale	€ 6.658.800	€ 7.080.200

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>anno 2019</i>	<i>anno 2018</i>
Canoni negozi/altri locali di proprietà Acer	€ 166.957	€ 170.000
Canoni alloggi proprietà Acer	€ 18.606	€ 18.500
Canoni alloggi comuni*	€ 6.658.800	€ 7.080.200
Canoni alloggi Acer Locazione Permanente	€ 33.000	€ 32.000
Canoni alloggi servizi sociali	€ 10.500	€ 15.200
Canoni diversi (conduzione antenne telefoniche)	€ 24.300	€ 24.000
Canoni alloggi Località Belricetto (ex Luma S.r.l.)	€ 21.000	€ 18.000
Canoni altre unità residenziali extra Erp proprietà comuni	€ 3.000	-
Totale	€ 6.936.163	€ 7.357.900

Si illustra di seguito l'andamento storico del canone medio dal 2013 al 2018, con una previsione di massima per il 2019. Tale previsione è stata predisposta utilizzando la metodologia sopra indicata: canoni dei primi tre trimestri 2019 calcolati partendo da quelli applicati nell'ultimo trimestre 2018, con un lieve abbattimento percentuale progressivo dovuta alla fisiologica erosione dei canoni in corso d'anno, mentre per l'ultimo trimestre è stata ipotizzata una situazione di "stabilità", con il solo lieve 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 - dovuto ai non documentati.

Canone Medio da inizio 2013 a fine 2019



La tabella seguente illustra invece la ipotetica collocazione a gennaio 2019 (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 nelle ultime settimane del 2018) degli utenti ERP nelle fasce con il rispettivo canone medio per fascia, confrontata con la analoga situazione di gennaio 2018.

Fasce	Gennaio 2018		Gennaio 2019 (stima)	
	Utenti	Canone medio	Utenti	Canone medio
Protezione	2464	€ 71,2	2459	€ 71,4
Accesso	1438	€ 180,3	1475	€ 182,1
Permanenza	304	€ 318,1	233	€ 303,8
Decadenza	96	€ 371,2	65	€ 373,6
Non documentati	42	€ 232,9	61	€ 253,2
Senza titolo	24	€ 341,8	22	€ 340,1

➤ **Altri ricavi**

La voce Altri ricavi risulta così composta:

Descrizione	Previsione 2019	Previsione 2018
Rimborso comando dipendenti presso altri Enti	€ 77.500	€ 78.766
Rimborsi dai Comuni rate mutui alloggi emergenza abitativa	€ 87.600	€ 84.400
Sanzioni utenti e rimborsi vari da utenti	€ 800	€ 500
Canoni diversi (conduzione antenne telefoniche)	€ 24.300	€ 24.000
Altri ricavi e proventi	€ 7.000	€ 3.500
Contributo canoni alloggi Belricetto (ex Luma S.r.l.)	€ 4.651	€ 4.651
Totale Altri Ricavi	€ 201.851	€ 195.817

La voce altri ricavi è composta dal ricavo di € 77.500, 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 a livello A1 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 2019 del personale per le due unità di personale.

Nella voce sono compresi Altri ricavi per € 87.600 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 2019 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.

Costi della produzione

I costi della produzione, previsti per l'anno 2019 per un ammontare di € 7.542.642 sono stati prudenzialmente indicati nel presente bilancio preventivo, comprensivi dell'importo della relativa Iva, data la percentuale di indetraibilità dell'imposta che nell'anno 2017 si è attestata all'92%. I costi della produzione sono identificabili per natura e destinazione delle voci di costo nelle seguenti voci parziali di aggregazione. In particolare i costi per servizi ammontano a € 4.994.852 e sono distinti in:

➤ **Spese generali: € 509.602**

Le spese generali ammontano a € 509.602 e sono così composte:

Descrizione	ANNO 2019	ANNO 2018
Indennità, compensi e rimborsi amministratori e sindaci	€ 161.300	€ 161.300
Spese di rappresentanza e promozionali	€ 2.800	€ 2300
Affitti, spese, servizi, manutenzione uffici (sede)	€ 81.200	€ 81.100
Postali e telefoniche	€ 56.900	€ 53.500
Buoni pasto, corsi formazione personali e altri oneri personale	€ 76.150	€ 47.430
Consulenze e prestazioni professionali	€ 82.002	€ 61.130
Gestione sistema informatico	€ 41.550	€ 29.276
Altre spese generali	€ 7.700	€ 8.800
Totale Spese Generali	€ 509.602	€ 444.836

La previsione delle Spese Generali del Bilancio 2019 risulta maggiore di € 64.766 rispetto all'esercizio precedente ed è in parte effetto, per € 23.000, della riclassifica dal Costo del Personale ai Costi per servizi dei costi per diarie e trasferte del personale. L'ulteriore incremento delle spese generali è dovuto a maggiori previsioni di costo come di seguito dettagliato:

- Maggiori oneri derivanti dai canoni annui di gestione degli applicativi forniti da intermediari esterni al fine di gestire i flussi XML da e verso il Sistema di Interscambio, come previsto dalla normativa di cui all'art. 1 comma 909, della legge 27 dicembre 2017 che ha reso obbligatoria da 01 gennaio 2019 la fatturazione elettronica per tutti i soggetti IVA che effettuano cessioni di beni o prestazioni di servizi nel territorio nazionale;
- Maggiori oneri per circa € 3.400 per spese postali stimate sulla base del costo consuntivo 2018.
- Maggiori oneri per circa € 28.720 per buoni pasto, corsi di formazione e altri oneri personale, di cui € 23.000 dovuti alla riclassifica dal Costo del Personale ai Costi per

servizi dei costi per diarie e trasferte del personale e la quota rimanente per la maggiore previsione per costi relativi a rimborsi chilometrici riconosciuti ai dipendenti addetti all'Ufficio Casa dell'Unione della Romagna Faentina. 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 dalla previsione per i corsi di formazione del personale.

- Maggiori costi per consulenze derivanti dalla previsione degli oneri per designazione del Responsabile della Protezione dei Dati come previsto dal Regolamento UE 2016/79 e dalla previsione dei costi previsti per l'aggiornamento del Modello Organizzativo 231 e il mantenimento e aggiornamento del sito Aziendale in particolare con riferimento alla sezione trasparenza. In generale le spese per consulenze riguardano principalmente costi in materia legale, fiscale e amministrativa, 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 e certificazione della qualità per il servizio tecnico.

Il costo per le spese per servizi, utenze e manutenzione dello stabile sede degli uffici di Acer, riflette il trend storico registrato negli esercizi precedenti e tiene conto prudenzialmente di incrementi nelle spese per utenze e per polizze assicurative inerenti l'immobile.

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.

- ***Le spese di amministrazione stabili ammontano a € 479.610 e sono così composte:***

Descrizione	ANNO 2019	ANNO 2018
Assicurazione polizza globale fabbricati E.r.p.	€ 153.000	€ 125.000
Assicurazione alloggi in condominio	€ 31.110	€ 26.550
Bollettazione e riscossione canoni	€ 70.000	€ 66.000
Istruttoria e pratiche diverse	€ 30.000	€ 40.000
Procedimenti legali	€ 26.000	€ 30.000
Quote amministrazione alloggi in condominio	€ 159.000	€ 147.600
Spese varie a carico dei comuni	€ 10.500	€ 6.000
Totale Spese Amministrazione Stabili	€ 479.610	€ 441.150

Le spese di amministrazione previste per l'anno 2019 ammontano a € 479.610, con un incremento rispetto alla previsione del 2018 di € 38.460 imputabili principalmente a maggiori oneri per polizze assicurative sugli alloggi ERP. Il costo complessivo per oneri assicurativi relativi alla polizza globale fabbricati ammonta a € 153.000, incrementato rispetto agli esercizi precedenti a seguito della ricontrattualizzazione del premio assicurativo avvenuto per effetto del nuovo affidamento per la copertura assicurativa globale fabbricati per il patrimonio immobiliare ERP gestito per conto dei comuni e del patrimonio di proprietà, resosi necessario a seguito del recesso esercitato da UnipolSai Assicurazioni S.p.A. per sinistrosità.

La previsione della voce Istruttoria e Pratiche diverse registra un decremento di € 10.000 ed è stata stimata sulla base del costo registrato a consuntivo nel corso del 2017 e sulla base del dato di stima del costo in prechiusura per l'anno 2018. 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 aumento rispetto alla previsione 2018 e riguardano i costi per l'attività di canalizzazione dei flussi Mav e RID o altre comunicazioni all'utenza relativa all'emissione delle bollette canoni, nonché l'attività di stampa e invio degli stessi agli utenti.

➤ **Spese di manutenzione degli stabili: € 4.005.640**

L'importo totale da destinare alla manutenzione degli stabili è stimato in previsione per l'anno 2019 in € 3.911.640 di cui € 204.000 per quote di manutenzione degli alloggi in condominio e € 3.707.640 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, 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 2019 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 finalizzati all'installazione di impianti elevatori, finanziati oltre che con il fondo canoni dei comuni previsto per il 2019, anche con il co-finanziamento di cui alle delibere di Giunta Regionale nr. 743 del 21.05.2018 e nr. 1626 del 01.10.2018 nell'ambito del programma per il miglioramento dell'accessibilità degli edifici ERP promosso dalla Regione Emilia Romagna al fine di migliorare la qualità dell'offerta degli alloggi pubblici;

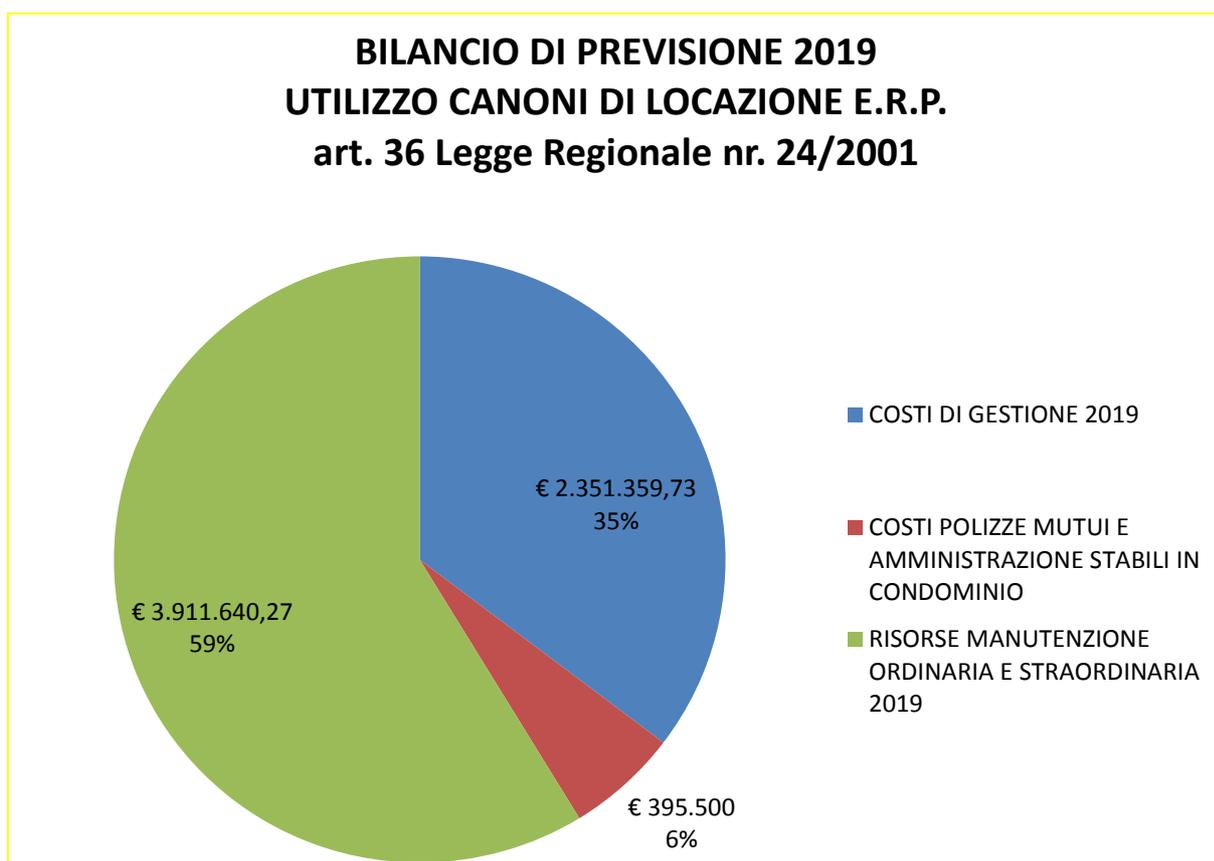
Si prevede inoltre di reimpiegare i fondi derivanti da canoni residui al 31/12/2018 principalmente su:

- ✓ 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 compenso gestionale medio complessivo è stimato in via previsionale in € 41,91 importo largamente inferiore al massimale stabilito dalla Regione Emilia Romagna di € 47,00.

Si riepiloga all'**Allegato 1** l'impiego previsionale per l'anno 2019 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 3 anni, dal 2017 al 2019, previsto con un leggero incremento e comunque sensibilmente al di sotto del massimale previsto dalla delibera regionale 391 del 2002.

	2019	2018	2017	2016
costo gestionale preventivo	€ 41,91	€ 41,55	€ 41,26	€ 41,25

In sede di analisi preventiva per l'esercizio 2019 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 01/01/2019 sino al 31/12/2019. 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	Totale complessivo alloggi gestiti nella provincia di Ravenna
Acer	-	68*	68
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	2.209		2.209
Riolo Terme	28		28
Russi/OO.PP Russi	80		80
Solarolo	48		48
Totali	4.676	68	4.744

***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 2019 a € 16.900. 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 2019 è stato stimato in € 1.941.580 con un decremento rispetto alla previsione 2018 di € 40.949 e risulta così ripartito:

Descrizione	ANNO 2019	ANNO 2018
Salari e stipendi	€ 1.414.600	€ 1.462.500
Oneri sociali	€ 417.880	€ 410.229
Trattamento di fine rapporto	€ 107.100	€ 107.800
Altri costi del personale	€ 2.000	€ 2.000
Totale Costo del Personale	€ 1.941.580	€ 1.982.529

La variazione in decremento del costo del personale rispetto alla previsione 2018 deriva dal collocamento in pensione di un'unità di personale inquadrata al livello B1e per la quale non si è proceduto alla sostituzione. L'effetto decrementativo derivante dalla mancata sostituzione della unità di personale collocata a riposo, è compensato in parte, per l'anno 2019, dall'esaurimento dell'effetto positivo sui costi per contributi previdenziali della decontribuzione, derivante dalla conclusione del periodo di esonero contributivo riconosciuto all'Ente ai sensi della Legge 190 del 23 dicembre 2014 e delle Circolari INPS numero 17/2015 e numero 178/2015 per nr. 6 dipendenti per gli anni 2015-2018.

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 2019 è stata effettuata calcolando il costo per salari e stipendi al lordo degli oneri riflessi per TFR, contributi previdenziali e assicurazioni obbligatorie per nr. **38** unità di personale, inquadrato a tempo indeterminato, cui si aggiungono **2** unità a tempo determinato, delle quali un dirigente a tempo parziale.

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
DIPENDENTI A TEMPO DETERMINATO	1 (part time)									1		2
DIPENDENTI A TEMPO INDETERMINATO		3	6	1	1	1	8	9	8		1	38
TOTALE	1	3	6	1	1	1	8	9	8	1	1	40

L'organico previsto per l'anno 2019 tiene conto dell'evoluzione dell'organizzazione aziendale definita dal CdA in conformità alle prospettive di sviluppo delle attività dell'azienda e alle esigenze di miglioramento operativo e gestionale che si sono evidenziate nel corso del 2018, tenendo conto anche delle dinamiche del personale per collocamenti a riposo e nuove assunzioni. Pertanto, al fine di garantire la continuità dell'espletamento delle funzioni amministrative dell'Ufficio Casa dell'Unione della Romagna Faentina, e vista la convenzione siglata per la gestione dell'edilizia residenziale del comprensorio afferente all'Unione stessa, si è proceduto nel corso del 2018 alla trasformazione a tempo indeterminato di una unità di personale di livello B3, già adibita alle mansioni attinenti il Servizio Politiche Abitative di Faenza.

Il servizio di supporto al CdA e alla Presidenza per la direzione operativa dell'Azienda si è esaurito nel corso del 2017. Conseguentemente il costo del personale previsionale tiene conto per l'anno 2019, della spesa per l'assunzione avvenuta nel corso del 2018 della figura

del direttore generale, inquadrato part-time, e con un incarico a tempo determinato, così come previsto dalla delibera di CdA nr. 16 del 28 febbraio 2018.

Il costo del personale previsto alla voce B.9 del Conto economico previsionale 2019 rappresenta la spesa complessiva che l'Azienda sosterrà, tenendo conto che nell'esercizio 2019 la decontribuzione riguarderà solo un'unità di personale assunta a tempo indeterminato nel corso del 2018, in quanto l'esonero contributivo, al quale l'azienda è stata ammessa nel corso degli esercizi precedenti ai sensi della Legge 190 del 23 dicembre 2014 e delle Circolari INPS numero 17/2015 e numero 178/2015, si è esaurito nel corso del 2018.

Ammortamenti delle immobilizzazioni materiali e immateriali e svalutazioni.

Gli ammortamenti sono stati previsti nella misura fiscale di legge e riguardano per € 50.200 le immobilizzazioni immateriali il cui valore è stato previsto in aumento rispetto alla previsione dell'anno precedente, al fine di tenere conto dei programmi di investimento in implementazione delle procedure informatiche aziendale già esistenti 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 tre immobilizzazioni immateriali Luma S.r.l per l'esercizio 2019 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 € 208.910. La quota calcolata in previsione per il 2019 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 2019 un accantonamento di € 104.000.

Accantonamenti per rischi

In via prudenziale è stato stimato per il 2019 un accantonamento per rischi e passività potenziali di € 50.000 derivanti da contenziosi in essere.

Oneri diversi di gestione

La previsione degli oneri diversi di gestione per il 2019 è di € 175.700 registrando un decremento rispetto alla previsione 2018 di € 16.250 e conseguente alla previsione di una minor spesa per quote associative. Gli oneri diversi di gestione riguardano principalmente per € 169.100 imposte indirette e tasse. In particolare € 87.300 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 2019. La previsione del costo per IMU è stato calcolato sulla base delle aliquote deliberate dai Comuni per l'anno 2018 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 € 64.700 in quanto a fronte di un risultato positivo di € 1.000 derivanti dalla voce indennità di mora su canoni scaduti, nel Bilancio di Previsione 2019 sono stati previsti oneri finanziari per € 65.700. In particolare € 63.700 rappresentano gli interessi passivi di competenza per l'anno 2019 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 stimati prudenzialmente costi per imposte dell'esercizio per Ires ed Irap pari ad € 50.000 in base al carico fiscale ad oggi vigente e conseguente alla normativa e alle aliquote fiscali Ires e Irap in vigore per l'esercizio di imposta 2019.

Comuni convenzionati nr.		17	
Alloggi in gestione		4.744	
di cui acer		68	
proprietà comuni		4.676,00	

Risorse derivanto dagli alloggi E.r.p.

PREVISIONE INCASSI 2019	-	6.658.800,00	
Risorse nette derivanti da alloggi di e.r.p.	A	6.658.800,00	

Costi di gestione

Costo / mese gestione alloggi € 41,91 x 12 mesi x 4676 alloggi

2.351.659,73

Totale costi di gestione	B	2.351.659,73	
---------------------------------	----------	---------------------	--

costi polizze assicurative fabbricati	€ 181.000,00
rate mutui alloggi erp quota interessi	€ 55.500,00
amministrazione alloggi in condominio	€ 159.000,00
Totale costi inerenti la proprietà degli alloggi	€ 395.500,00

TOTALE COSTI (B+C)	B+C	€ 2.747.159,73	41,26%
---------------------------	------------	-----------------------	---------------

TOTALE RISORSE NETTE DA DESTINARE ALL'ERP PREVISIONE ANNO 2019	A-(B+C)	€ 3.911.640,27	58,74%
---	----------------	-----------------------	---------------

FONTI FINANZIAMENTO DA CONTRIBUTO REGIONALE

legge 457/78	€ 433.255,59		
D.G.R. 743/2018	€ 108.075,00		
D.G.R. 743/2018	€ 119.411,20		
D.G.R. 1626/2018	€ 392.469,91		
	€ 1.053.211,70	€ 4.964.851,97	64,38%



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

Allegato 2

**Programma Triennale dei Lavori Pubblici 2019-2021 ed
Elenco annuale 2019**

**Programma Biennale degli acquisti di beni e servizi
2019-2020**

ALLEGATO I - SCHEDA A : PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE 2019/2021

DELL'AMMINISTRAZIONE ACER RAVENNA

QUADRO DELLE RISORSE NECESSARIE ALLA REALIZZAZIONE DEL PROGRAMMA (1)

TIPOLOGIA RISORSE	Arco temporale di validità del programma			Importo Totale
	Disponibilità finanziaria			
	Primo anno	Secondo anno	Terzo anno	
risorse derivanti da entrate aventi destinazione vincolata per legge	29 600,00	7 400,00	0,00	37 000,00
risorse derivanti da entrate acquisite mediante contrazione di mutuo	0,00	0,00	0,00	0,00
risorse acquisite mediante apporti di capitali privati	0,00	0,00	0,00	0,00
stanziamenti di bilancio	0,00	0,00	0,00	0,00
finanziamenti acquisibili ai sensi dell'articolo 3 del decreto-legge 31 ottobre 1990, n. 310, convertito con modificazioni dalla legge 22 dicembre 1990, n. 403	0,00	0,00	0,00	0,00
risorse derivanti da trasferimento di immobili ex art.191 D.Lgs. 50/2016	0,00	0,00	0,00	0,00
Altra tipologia	170 400,00	42 600,00	0,00	213 000,00
Totale	200 000,00	50 000,00	importo	250 000,00

Il referente del
programma
(.....)

Note

(1) I dati del quadro delle risorse sono calcolati come somma delle informazioni elementari relative a ciascun intervento di cui alla scheda E e alla scheda C. Dette informazioni sono acquisite dal sistema (software) e rese disponibili in banca dati ma non visualizzate nel programma.

ALLEGATO I - SCHEDA D: PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE 2019/2021

DELL'AMMINISTRAZIONE ACER RAVENNA

ELENCO DEGLI INTERVENTI DEL PROGRAMMA

Numero intervento CUI (1)	Cod. Int. Amm.ne (2)	Codice CUP (3)	Annuale nella quale si prevede di dare avvio alla procedura di affidamento	Responsabile del procedimento (4)	lotto funzionale (5)	lavoro complesso (6)	codice ISTAT			localizzazione - codice NUTS	Tipologia	Settore e sottosettore intervento	Descrizione dell'intervento	Livello di priorità (7)	STIMA DEI COSTI DELL'INTERVENTO (8)								Intervento aggiunto o variato a seguito di modifica programma (12)		
							Reg	Prov	Com						Primo anno	Secondo anno	Terzo anno	Costi su annualità successive	Importo complessivo (9)	Valore degli eventuali immobili di cui alla scheda C collegati all'intervento (10)	Scadenza temporale ultima per l'utilizzo dell'eventuale finanziamento derivante da contrazione di mutuo	Apporto di capitale privato (11)			
																						Importo		Tipologia	
numero intervento CUI	testo	J6718000040002	2019	Ing. Salvatore Pillitteri	no	no	3	90	14	ITD57	Ristrutturazione con efficientamento energetico	Infrastrutture Sociali - Abitative	Riquilibrata energetica in Ravenna via Gatta n. 11-13	2	200 000,00	50 000,00	valore	valore	250 000,00	valore	data	valore	Tabella D.4	Tabella D.5	
															somma	somma	somma	somma	somma	somma	somma		somma		

Note

- (1) Numero intervento = cf amministrazione + prima annualità del primo programma nel quale l'intervento è stato inserito + progressivo di 5 cifre dalla prima annualità del primo programma
- (2) Numero interno liberamente indicato dall'amministrazione in base a proprio sistema di codifica
- (3) Indica il CUP (cf. articolo 3 comma 5)
- (4) Riportare nome e cognome del responsabile del procedimento
- (5) Indica se lotto funzionale secondo la definizione di cui all'art.3 comma 1 lettera qq) del D.Lgs.50/2016
- (6) Indica se lavoro complesso secondo la definizione di cui all'art.3 comma 1 lettera oo) del D.Lgs.50/2016
- (7) Indica il livello di priorità di cui all'articolo 3 commi 11, 12 e 13
- (8) Ai sensi dell'art.4 comma 6, in caso di demolizione di opera incompiuta l'importo comprende gli oneri per lo smantellamento dell'opera e per la rinaturalizzazione, riqualificazione ed eventuale bonifica del sito.
- (9) Importo complessivo ai sensi dell'articolo 3, comma 6, ivi incluse le spese eventualmente sostenute antecedentemente alla prima annualità
- (10) Riporta il valore dell'eventuale immobile trasferito di cui al corrispondente immobile indicato nella scheda C
- (11) Riportare l'importo del capitale privato come quota parte del costo totale
- (12) Indica se l'intervento è stato aggiunto o è stato modificato a seguito di modifica in corso d'anno ai sensi dell'art.5 commi 9 e 11. Tale campo, come la relativa nota e tabella, compaiono solo in caso di modifica del programma

Il referente del programma
(.....)

Tabella D.1

Cfr. Classificazione Sistema CUP: codice tipologia intervento per natura intervento 03= realizzazione di lavori pubblici (opere e impiantistica)

Tabella D.2

Cfr. Classificazione Sistema CUP: codice settore e sottosettore intervento

Tabella D.3

1. priorità massima
2. priorità media
3. priorità minima

Tabella D.4

1. finanza di progetto
2. concessione di costruzione e gestione
3. sponsorizzazione
4. società partecipate o di scopo
5. locazione finanziaria
6. altro

Tabella D.5

1. modifica ex art.5 comma 9 lettera b)
2. modifica ex art.5 comma 9 lettera c)
3. modifica ex art.5 comma 9 lettera d)
4. modifica ex art.5 comma 9 lettera e)
5. modifica ex art.5 comma 11

Ulteriori dati (campi da compilare non visualizzati nel Programma triennale)				
Responsabile del procedimento		Ing. Salvatore Pillitteri		
Codice fiscale del responsabile del procedimento	formato cf	PLLSV174D27G273H		
Quadro delle risorse necessarie per la realizzazione dell'intervento				
tipologia di risorse	primo anno	secondo anno	terzo anno	annualità successive
risorse derivanti da entrate aventi destinazione vincolata per legge	29 600,00	7 400,00	importo	importo
risorse derivanti da entrate acquisite mediante contrazione di mutuo	importo	importo	importo	importo
risorse acquisite mediante apporti di capitali privati	importo	importo	importo	importo
stanziamenti di bilancio	importo	importo	importo	importo
finanziamenti ai sensi dell'articolo 3 del DL 310/1990 convertito dalla L. 403/1990	importo	importo	importo	importo
risorse derivanti da trasferimento di immobili ex art.191 D.Lgs. 50/2016	importo	importo	importo	importo
Altra tipologia	170 400,00	42 600,00	importo	importo

**ALLEGATO I - SCHEDA E: PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE 2019/2021
DELL'AMMINISTRAZIONE ACER RAVENNA**

INTERVENTI RICOMPRESI NELL'ELENCO ANNUALE

CODICE UNICO INTERVENTO - CUI	CUP	DESCRIZIONE INTERVENTO	RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO	Importo annualità	IMPORTO INTERVENTO	Finalità	Livello di priorità	Conformità Urbanistica	Verifica vincoli ambientali	LIVELLO DI PROGETTAZIONE	CENTRALE DI COMMITTENZA O SOGGETTO AGGREGATORE AL QUALE SI INTENDE DELEGARE LA PROCEDURA DI AFFIDAMENTO		Intervento aggiunto o variato a seguito di modifica programma (*)
											codice AUSA	denominazione	
Codice	J67J18000040002	Riqualificazione energetica in Ravenna via Gatta n. 11-13	ING. Salvatore Pillitteri	200000	250000	MIS	2	SI	SI	3	codice	testo	Ereditato da scheda D

(*) Tale campo compare solo in caso di modifica del programma

Tabella E.1

- ADN - Adeguamento normativo
- AMB - Qualità ambientale
- COP - Completamento Opera Incompiuta
- CPA - Conservazione del patrimonio
- MIS - Miglioramento e incremento di servizio
- URB - Qualità urbana
- VAB - Valorizzazione beni vincolati
- DEM - Demolizione Opera Incompiuta
- DEOP - Demolizione opere preesistenti e non più utilizzabili

Il referente del programma

(.....)

Tabella E.2

1. progetto di fattibilità tecnico - economica: "documento di fattibilità delle alternative progettuali".
2. progetto di fattibilità tecnico - economica: "documento finale".
3. progetto definitivo
4. progetto esecutivo

ALLEGATO II - SCHEDA A : PROGRAMMA BIENNALE DEGLI ACQUISTI DI FORNITURE E SERVIZI 2019/2020**DELL'AMMINISTRAZIONE ACER RAVENNA****QUADRO DELLE RISORSE NECESSARIE ALLA REALIZZAZIONE DEL PROGRAMMA (1)**

TIPOLOGIA RISORSE	Arco temporale di validità del programma		
	Disponibilità finanziaria		Importo Totale
	Primo anno	Secondo anno	
risorse derivanti da entrate aventi destinazione vincolata per legge	0,00	0,00	0,00
risorse derivanti da entrate acquisite mediante contrazione di mutuo	0,00	0,00	0,00
risorse acquisite mediante apporti di capitali privati	0,00	0,00	0,00
stanziamenti di bilancio	493.800,00	1.397.400,00	1.891.200,00
finanziamenti acquisibili ai sensi dell'articolo 3 del decreto-legge 31 ottobre 1990, n. 310, convertito con modificazioni dalla legge 22 dicembre 1990, n. 403	0,00	0,00	0,00
risorse derivanti da trasferimento di immobili ex art.191 D.Lgs. 50/2016	0,00	0,00	0,00
altro	0,00	0,00	0,00
totale	493.800,00	1.397.400,00	1.891.200,00

Il referente del programma
(.....)

Note

(1) I dati del quadro delle risorse sono calcolati come somma delle informazioni elementari relative a ciascun intervento di cui alla scheda B. Dette informazioni sono acquisite dal sistema (software) e rese disponibili in banca dati ma non visualizzate nel programma.

**ALLEGATO II - SCHEDA B : PROGRAMMA BIENNALE DEGLI ACQUISTI DI FORNITURE E SERVIZI 2019/2020
DELL'AMMINISTRAZIONE ACER RAVENNA
ELENCO DEGLI ACQUISTI DEL PROGRAMMA**

NUMERO intervento CUI (1)	Codice Fiscale Amministrazione	Prima annualità del primo programma nel quale l'intervento è stato inserito	Annualità nella quale si prevede di dare avvio alla procedura di affidamento	Codice CUP (2)	Acquisto ricompreso nell'importo complessivo di un lavoro o di altra acquisizione presente in programmazione di lavori, forniture e servizi	CUI lavoro o altra acquisizione nel cui importo complessivo l'acquisto è ricompreso (3)	lotto funzionale (4)	Ambito geografico di esecuzione dell'acquisto Codice NUTS	Settore	CPV (5)	DESCRIZIONE DELL'ACQUISTO	Livello di priorità (6)	Responsabile del Procedimento (7)	Durata del contratto	L'acquisto è relativo a nuovo affidamento di contratto in essere	STIMA DEI COSTI DELL'ACQUISTO					CENTRALE DI COMMITTENZA O SOGGETTO AGGREGATORE AL QUALE SI FARA' RICORSO PER L'ESPLETAMENTO DELLA PROCEDURA DI AFFIDAMENTO (10)		Acquisto aggiunto o variato a seguito di modifica programma (11)	
																Primo anno	Secondo anno	Costi su annualità successive	Totale (8)	Apporto di capitale privato (9)		codice AUSA		denominazione
																				Importo	Tipologia			
codice		data (anno)	data (anno)	codice	si/no	codice	si/no	Testo	forniture / servizi	Tabella CPV	testo	Tabella B.1	testo	numero (mesi)	si/no	valore	valore	valore	valore	valore	testo	codice	testo	Tabella B.2
	00080700396	2019	2019		no		no	ITH57	servizi	66510000-8	Servizi assicurativi aziendali	1	Marika Camelliani	60	si	200.000,00	200.000,00	600.000,00	1.000.000,00	0,00				
	00080700396	2019	2019		no		no	ITH57	servizi	90910000-9	Pulizia della Sede Acer	2	Angelo Saiani	36	si	6.800,00	20.400,00	34.000,00	61.200,00	0,00	0000246017	INTERCENT-ER		
	00080700396	2019	2019		no		no	ITH57	forniture	65210000-8	Fornitura di gas naturale nelle utenze condominiali in gestione	1	Silvia Bagnari	12	si	287.000,00	510.000,00	0,00	797.000,00	0,00	0000246017	INTERCENT-ER		
	00080700396	2020	2019		no		no	ITH57	forniture	65310000-9	Fornitura di energia elettrica nelle utenze condominiali in gestione	1	Salvatore Pillitteri	12	si	0,00	380.000,00	0,00	380.000,00	0,00	0000246017	INTERCENT-ER		
	00080700396	2020	2020		no		no	ITH57	forniture	65210000-8	Fornitura di gas naturale nelle utenze condominiali in gestione	1	Silvia Bagnari	12	si	0,00	287.000,00	510.000,00	797.000,00	0,00	0000246017	INTERCENT-ER		
																493.800,00	1.397.400,00	1.144.000,00	3.035.200,00	0,00				

Note

- (1) Codice CUI = cf amministrazione + prima annualità del primo programma nel quale l'intervento è stato inserito + progressivo di 5 cifre dalla prima annualità del primo programma
(2) Indica il CUP (cfr. articolo 6 comma 4)
(3) Compilare se nella colonna "Acquisto ricompreso nell'importo complessivo di un lavoro o di altra acquisizione presente in programmazione di lavori, forniture e servizi" si è risposto "SI" e se nella colonna "Codice CUP" non è stato riportato il CUP in quanto non presente
(4) Indica se lotto funzionale secondo la definizione di cui all'art.3 comma 1 lettera qq) del D.Lgs.50/2016
(5) Relativa a CPV principale. Deve essere rispettata la coerenza, per le prime due cifre, con il settore: F= CPV<45 o 48; S= CPV>48
(6) Indica il livello di priorità di cui all'articolo 6 commi 10 e 11
(7) Riportare nome e cognome del responsabile del procedimento
(8) Importo complessivo ai sensi dell'articolo 6, comma 5, ivi incluse le spese eventualmente sostenute precedentemente alla prima annualità
(9) Riportare l'importo del capitale privato come quota parte dell'importo complessivo
(10) Dati obbligatori per i soli acquisti ricompresi nella prima annualità (Cfr. articolo 8)
(11) Indica se l'acquisto è stato aggiunto o è stato modificato a seguito di modifica in corso d'anno ai sensi dell'art.7 commi 8 e 9. Tale campo, come la relativa nota e tabella, compaiono solo in caso di modifica del programma
(12) La somma è calcolata al netto dell'importo degli acquisti ricompresi nell'importo complessivo di un lavoro o di altra acquisizione presente in programmazione di lavori, forniture e servizi

Il referente del programma

(.....)

Ulteriori dati (campi da compilare non visualizzate nel Programma biennale)			
Responsabile del procedimento			codice fiscale
Quadro delle risorse necessarie per la realizzazione dell'acquisto			
tipologia di risorse	primo anno	anno	annualità successive
risorse derivanti da entrate aventi destinazione vincolata per legge	importo	importo	importo
risorse acquisite mediante apporti di capitali privati	importo	importo	importo
stanziamenti di bilancio	importo	importo	importo
finanziamenti ai sensi dell'art. 3 del DL 310/1990 convertito dalla L. 403/1990	importo	importo	importo
risorse derivanti da trasferimento di immobili ex art.191 D.Lgs. 50/2016	importo	importo	importo
Altra tipologia	importo	importo	importo

Tabella B.1

1. priorità massima
2. priorità media
3. priorità minima

Tabella B.2

1. modifica ex art.7 comma 8 lettera b)
2. modifica ex art.7 comma 8 lettera c)
3. modifica ex art.7 comma 8 lettera d)
4. modifica ex art.7 comma 8 lettera e)
5. modifica ex art.7 comma 9

**ALLEGATO II - SCHEDA C: PROGRAMMA BIENNALE DEGLI ACQUISTI DI FORNITURE E SERVIZI 2019/2020
DELL'AMMINISTRAZIONE ACER RAVENNA**

**ELENCO DEGLI INTERVENTI PRESENTI NELLA PRIMA ANNUALITA'
DEL PRECEDENTE PROGRAMMA BIENNALE E NON RIPROPOSTI E NON AVVIATI**

CODICE UNICO INTERVENTO - CUI	CUP	DESCRIZIONE ACQUISTO	IMPORTO INTERVENTO	Livello di priorità	Motivo per il quale l'intervento non è riproposto (1)
codice	Ereditato da precedente programma	Ereditato da precedente programma	Ereditato da precedente programma	Ereditato da scheda B	testo

Il referente del programma
(.....)

Note

(1) breve descrizione dei motivi

**RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI
DELL'ACER DELLA PROVINCIA DI RAVENNA
AL BILANCIO PREVISIONALE
ALL'ESERCIZIO 2019**

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 2019 è stata consegnata al Collegio dei Revisori dei conti dal Consiglio di amministrazione durante la seduta tenutasi il giorno 28 novembre 2018.

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 2019 presenta in sintesi le seguenti principali risultanze:

VALORE DELLA PRODUZIONE	(+)	Euro	7.657.676
COSTI DELLA PRODUZIONE	(-)	Euro	7.542.642
PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	(-)	Euro	64.700
PROVENTI E ONERI STRAORDINARI	(-)	Euro	0
IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO	(-)	Euro	50.000
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO		Euro	334

Il preventivo 2019, pertanto, presenta un utile al lordo delle imposte di € 50.334 e un utile al netto delle imposte di € 334.



Anche nel Bilancio preventivo per l'esercizio 2019, 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 2019 (vedi paragrafo "Canoni di locazione alloggi ERP"), anche in considerazione delle evoluzioni normative in atto, non ancora completamente in esecuzione. 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 2019 è effettuata con la seguente modalità:

- Previsione canoni ERP periodo 01/01/2019 – 30/09/2019: previsione sulla base delle nuove modalità di calcolo considerando i canoni dell'ultimo trimestre 2018 con un abbattimento percentuale progressivo al fine di tenere conto del processo di erosione dei canoni per abbassamento fisiologico del reddito medio degli assegnatari in corso d'anno determinato anche dal turnover degli utenti;
- Previsione canoni ERP periodo 01/10/2019 – 31/12/2019: previsione di stabilità dei nuovi ISEE che verranno presentati nel corso dell'anno e sulla base dei quali verrà calcolato il nuovo canone di ottobre 2019;

La relazione tecnico-amministrativa, redatta in conformità alla Legge e al Regolamento interno, illustra adeguatamente per le fasi di gestione 2019 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 2019 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.



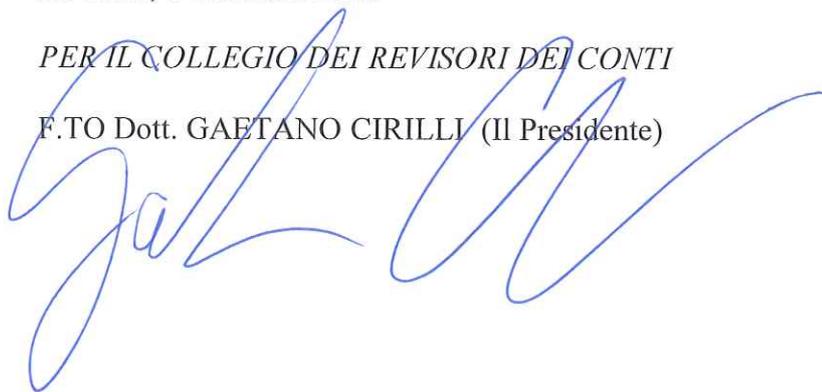
Il Collegio, al termine della sua attività e viste le considerazioni più sopra esposte, invita i rappresentanti della Conferenza degli Enti ad approvare il Bilancio previsionale all'esercizio 2019 posto alla loro attenzione a cura del Consiglio di amministrazione.

Letto, confermato e sottoscritto.

Ravenna, 3 dicembre 2018

PER IL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI

F.TO Dott. GAETANO CIRILLI (Il Presidente)

A large, stylized handwritten signature in blue ink, likely belonging to Gaetano Cirilli, the President of the Collegio dei Revisori dei Conti. The signature is fluid and cursive, with a long horizontal stroke extending to the right.