



**Bilancio di Previsione
Anno 2017**

**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 2017

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

Allegati:

- **Allegato 1 Utilizzo Canoni di locazione E.r.p. (art. 36 L.R. 24/2001)**
- **Allegato 2 Programma delle acquisizioni 2017**
- **Relazione del Collegio dei Revisori dei Conti**

Bilancio di Previsione esercizio 2017
Conto economico ex art. 2425 C.C.

	PREVISIONE 2017 Euro	PREVISIONE 2016 Euro	PREVISIONE 2015 Euro	PREVISIONE 2014 Euro
A) Valore della produzione:				
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni;	7.382.173	6.961.020	7.539.800	7.473.000
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:	200.106	175.251	172.800	170.800
<i>a) rimborsi e proventi diversi</i>	<i>200.106</i>	<i>175.251</i>	<i>172.800</i>	<i>170.800</i>
<i>b) rimborsi dalla Gestione Speciale</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>c) contributi in c/esercizio</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Totale valore della produzione.	7.582.279	7.136.271	7.712.600	7.643.800
B) Costi della produzione:				
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci;	0	0	0	0
7) per servizi;	4.947.820	4.678.330	5.276.731	5.247.521
8) per godimento di beni di terzi;	20.300	31.800	30.800	30.020
9) per il personale:	1.888.807	1.787.400	1.754.410	1.756.320
<i>a) salari e stipendi;</i>	<i>1.402.400</i>	<i>1.299.850</i>	<i>1.266.000</i>	<i>1.273.670</i>
<i>b) oneri sociali;</i>	<i>385.807</i>	<i>389.950</i>	<i>379.410</i>	<i>365.000</i>
<i>c) trattamento di fine rapporto;</i>	<i>97.600</i>	<i>95.600</i>	<i>103.000</i>	<i>114.150</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>3.000</i>	<i>2.000</i>	<i>6.000</i>	<i>3.500</i>
10) ammortamenti e svalutazioni:	350.600	312.600	305.700	304.500
<i>a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali;</i>	<i>42.400</i>	<i>43.600</i>	<i>17.000</i>	<i>16.000</i>
<i>b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali;</i>	<i>197.200</i>	<i>189.000</i>	<i>188.700</i>	<i>188.500</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>111.000</i>	<i>80.000</i>	<i>100.000</i>	<i>100.000</i>
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci;	0	0	0	0
12) accantonamenti per rischi;	30.000	0	0	0
13) altri accantonamenti;	0	0	0	0
14) oneri diversi di gestione.	190.900	191.700	207.344	169.400
Totale costi della produzione.	7.428.427	7.001.830	7.574.985	7.507.761
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B).	153.852	134.441	137.615	136.039
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:	4.000	35.000	55.000	76.000
<i>a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni;</i>	0	0	0	0
<i>b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni;</i>	0	0	0	0
<i>c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni;</i>	0	0	0	0
<i>d) proventi diversi dai precedenti;</i>	4.000	35.000	55.000	76.000
17) interessi e altri oneri finanziari:	87.450	79.300	92.000	103.000
<i>a) verso imprese controllate</i>	0	0	0	0
<i>b) verso imprese collegate</i>	0	0	0	0
<i>c) altri</i>	7.000	7.000	15.000	20.000
<i>d) interessi su mutui</i>	80.450	72.300	77.000	83.000
17-bis) utili e perdite su cambi.	0	0	0	0
Totale (15+16-17+/-17-bis).	-83.450	-44.300	-37.000	-27.000
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);	70.402	90.141	100.615	109.039
22) imposte sul reddito dell'esercizio;	70.000	90.000	100.000	109.000
<i>a) imposte correnti</i>	70.000	90.000	100.000	109.000
<i>b) imposte differite</i>	0	0	0	0
<i>c) imposte anticipate</i>	0	0	0	0
23) Utile (perdita) dell'esercizio	402	141	615	39

RELAZIONE GESTIONALE E AMMINISTRATIVA

Il presente Bilancio di Previsione per l'anno 2017 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 e proseguirà per la durata di anni 9 fino al 31 dicembre 2022, sulla base delle convenzioni siglate con 17 Comuni della Provincia di Ravenna in regime di gestione in concessione.

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

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

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

- I costi inerenti le spese di 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 2017 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 2017 presenta un utile al lordo delle imposte di € 70.402 e un utile al netto delle imposte di € 402.

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

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

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

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

Con riferimento alle competenze tecniche le nuove concessioni prevedono:

- **INTERVENTI DI RIPRISTINO:** Nessuna applicazione di competenze tecniche per gli interventi di ripristino alloggi, intesi come gli interventi effettuati sugli alloggi riconsegnati per finita locazione o altre cause;
- **INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA:** le competenze tecniche verranno applicate in base agli scaglioni previsti dalla delibera di Conferenza degli Enti Nr. 53 del 12/11/2013 e di seguito riportati:
 - fino a euro 30.000 10% dell'importo delle opere eseguite
 - da euro 30.001 a euro 100.000 8% dell'importo delle opere eseguite
 - da euro 100.001 a euro 500.000 7% dell'importo delle opere eseguite
 - da euro 500.001 a euro 1.000.000 6% dell'importo delle opere eseguite
 - oltre euro 1.000.000 5% dell'importo delle opere eseguite

- **SERVIZI TECNICI AFFERENTI PROGRAMMI DI INVESTIMENTO E/O RIQUALIFICAZIONE ED INNOVAZIONE:** le competenze tecniche sulle opere eseguite verranno applicate in base agli scaglioni previsti dalla delibera di Conferenza degli Enti Nr. 53 del 12/11/2013 e di seguito riportati:
- fino a euro 30.000 10% dell'importo delle opere eseguite
 - da euro 30.001 a euro 100.000 8% dell'importo delle opere eseguite
 - da euro 100.001 a euro 500.000 7% dell'importo delle opere eseguite
 - da euro 500.001 a euro 1.000.000 6% dell'importo delle opere eseguite
 - oltre euro 1.000.000 5% dell'importo delle opere eseguite
- con esclusione degli oneri conseguenti a specifiche prestazioni specialistiche, eventualmente necessarie e da concordarsi.

Di seguito si forniscono i commenti alle principali voci contabili del Bilancio di previsione 2017.

Ricavi delle vendite e delle prestazioni.

Nel suo complesso la voce per € 7.382.173 risulta così composta:

<i>Descrizione</i>	<i>Previsione 2017</i>	<i>Previsione 2016</i>
Canoni unità extra abitative di proprietà Acer	€ 162.578	€ 148.000
Canoni alloggi proprietà Acer	€ 18.480	€ 8.520
Canoni alloggi ERP comuni	€ 6.612.150	€ 6.242.700
Canoni alloggi Acer Locazione Permanente ed emergenza abitativa	€ 32.461	€ 35.100
Canoni alloggi servizi sociali	€ 15.500	€ 16.000
Canoni alloggi Località Belricetto (ex Luma S.r.l.)	€ 23.000	€ 21.600
Corrispettivi e rimborsi per amministrazione stabili	€ 275.446	€ 300.700
Quote amministrazione per gestioni conto terzi	€ 63.000	€ 53.000
Altri ricavi delle vendite e delle prestazioni per competenze tecniche	€ 179.558	€ 135.400
Totale Ricavi delle vendite e delle Prestazioni	€ 7.382.173	€ 6.961.020

➤ **Canoni di locazione alloggi ERP.**

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

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

Nell'anno 2015 è andato a regime il nuovo sistema di calcolo dell'ISEE, definito dal D.P.C.M. n. 159/2013, tendente a rendere più corretta la misurazione della condizione economica delle famiglie. La regione Emilia Romagna ha avviato un lavoro di aggiornamento della metodologia di elaborazione con un apposito gruppo a cui ha partecipato anche Acer Ravenna. Il percorso di studio sul nuovo sistema di determinazione dei canoni di permanenza negli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica ha portato alla predisposizione e successiva approvazione della Delibera di Giunta Regionale nr. 894/2016 avente ad oggetto "Determinazione dei requisiti economici per l'accesso e la permanenza degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica e delle modalità di calcolo e l'applicazione dei canoni" con lo scopo di realizzare i seguenti principi cardine:

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

Tuttavia tale deliberazione non è stata ad oggi resa esecutiva a seguito dei ritardi sia da parte di diverse amministrazioni comunali nell'applicazione delle nuove modalità di calcolo del canone ERP stabilito dalla D.G.R 894/2016, sia nella presentazione dei nuovi ISEE da parte degli utenti.

Queste difficoltà non si sono rilevate nel nostro territorio, infatti nella provincia di Ravenna il Tavolo Territoriale di Concertazione, presieduto dall'Assessore del Comune di Ravenna era pervenuto, sulla base dei dati e delle simulazioni fornite da Acer e con l'assenso delle forze sociali, ad una proposta di regolamento uniforme per tutti i comuni,

per l'applicazione della Delibera di Giunta Regionale nr. 894/2016, regolamento già approvato da numerosi Consigli Comunali del territorio.

La Giunta Regionale è pervenuta ad una nuova proposta posticipando al 1[^] luglio 2017 l'applicazione delle nuove modalità di calcolo dei canoni ERP stabilite dalla DGR nr. 894/2016, specificando inoltre che dal 1[^] gennaio 2017 al 30 giugno 2017, ai fini del calcolo del canone ERP debba trovare applicazione la precedente disciplina regionale di cui alla DCR nr. 395/2002, con riferimento al valore aggiornato dell'ISEE.

La proroga non trova però applicazione relativamente alla disciplina stabilita dalla DGR nr. 894/2016 in merito al requisito del reddito del nucleo avente diritto e ai nuovi limiti di reddito e decadenza dall'assegnazione, operante sin dalla data di entrata in vigore della medesima deliberazione regionale.

Pertanto la previsione delle Voce Ricavi per Canoni E.r.p. di Acer Ravenna ai fini della redazione del Bilancio di previsione 2017 e tenuto conto delle attuali disposizioni normative sul sistema di calcolo è stata determinata secondo la seguente metodologia:

- Previsione canoni ERP primo semestre 2017 dal 1[^] gennaio al 30 giugno: previsione applicando i nuovi limiti per accesso e decadenza, ma applicando al tempo stesso le precedenti regole di calcolo di cui alla DCR nr. 395/2002, e sulla base dei valori di reddito ad oggi aggiornati derivanti dalle dichiarazioni ISEE, con un abbattimento percentuale del 3% sulla previsione al fine di tenere conto del processo di erosione dei canoni per abbassamento fisiologico del reddito medio degli assegnatari in corso d'anno;
- Previsione canoni ERP secondo semestre 2017 dal 1[^] luglio al 31 dicembre 2017: previsione sulla base delle nuove modalità di calcolo, con un abbattimento percentuale del 5% al fine di tenere conto sia del processo di erosione dei canoni per abbassamento fisiologico del reddito medio degli assegnatari in corso d'anno, sia dei nuovi meccanismi di calcolo, sia infine dei nuovi ISEE che verranno utilizzati a partire da luglio 2017 e relativi ai redditi 2015.

Anche per l'anno 2017 verrà utilizzato il servizio telematico di consultazione delle banche dati dell'anagrafe tributaria per la verifica reddituale degli assegnatari degli alloggi di edilizia popolare con l'obiettivo di procedere ad un controllo delle dichiarazioni sostitutive

presentate dai soggetti. In particolare la verifica riguarderà i dati fiscali degli anni 2012-2013 a valere sui canoni emessi negli esercizi 2014-2015.

- I canoni relativi alle unità commerciali di proprietà ACER sono stati previsti sulla base dell'emesso a consuntivo nel mese di dicembre 2016. Per gli alloggi dei servizi sociali di emergenza abitativa ubicati nel Comune di Ravenna e gli alloggi di locazione permanente di proprietà di Acer la stima dei ricavi del 2016 è stata effettuata sulla base dell'emesso a dicembre 2016. I ricavi per gli alloggi di edilizia agevolata in locazione permanente di proprietà di Acer e relativi al fabbricato Casetta del '400 ubicato in via Bertolazzi a Faenza, sono stati conteggiati sulla base dell'emesso a dicembre 2015. Le stime relative alla locazione per gli alloggi destinati ai servizi sociali risultano in linea con la previsione dell'anno precedente. Per la locazione antenne l'importo è stato stimato sulla base dei contratti in essere per l'anno 2016. Inoltre è previsto un incremento di circa € 10.000 rispetto alla previsione dell'esercizio 2016, per i ricavi derivanti da canoni di alloggi di proprietà di Acer, ubicati a Faenza, e relativi a due nuove locazioni decorse nel 2016 e di durata triennale.
- Le quote di amministrazione degli alloggi per conto terzi previste per € 63.000 derivano dai corrispettivi di gestione previsti dalle convenzioni con i Comuni firmatari e per conto dei quali Acer effettua la gestione. In particolare a decorrere dal 01/07/2015 sino al 31/12/2022 Acer provvederà in virtù della concessione siglata con l'Azienda Servizi alla Persona della Romagna Faentina, a gestire 42 unità residenziali destinate per 34 unità a Edilizia Residenziale Pubblica e 8 unità a Edilizia Residenziale Sociale. A fronte degli obblighi gestionali derivanti dalla convenzione è previsto un corrispettivo alloggio/mese pari a € 35,00 per 34 alloggi E.r.p e € 30,00 per 8 alloggi E.r.s. La voce inoltre comprende anche i corrispettivi per le altre convenzioni in essere e in particolare: convenzione per la gestione degli alloggi di emergenza abitativa del Comune di Cervia, convenzione per la gestione degli alloggi di emergenza abitativa del Comune di Faenza, convenzione per la gestione degli alloggi gestiti per conto del Comune di Ravenna nell'ambito del Progetto Sprar, corrispettivo per la gestione dei locali commerciali di proprietà del Comune di Cotignola, corrispettivo per la gestione degli alloggi destinati a Edilizia sociale residenziale ubicati nel Comune di Cotignola.

- I ricavi per canoni alloggi località Belricetto ineriscono gli affitti delle unità abitative facenti parte dell'intervento realizzato nel Comune di Lugo frazione Belricetto dalla società Luma S.r.l. A seguito dell'estinzione a decorrere dal 15/09/2015 della società Luma S.r.l. avvenuta per effetto della fusione per incorporazione in Acer a seguito dell'atto notarile repertorio nr. 9643, il ricavo è stato previsto nel Bilancio di Acer, ente incorporante.
- I ricavi per competenze tecniche riguardano proventi che derivano dai servizi tecnici di progettazione e prestazioni di direzione lavori che Acer rende in qualità di stazione appaltante per i cantieri in essere nell'esercizio in corso e quelli a decorrere dal 2017. In particolare i lavori riguarderanno in generale gli interventi da programmi di investimento, costruzione di nuovi alloggi e/o riqualificazione ed innovazione, programma di sostituzione infissi, finanziati nell'ambito del programma di reinvestimento della delibera regionale 501/2003, dei Fondi derivanti dal Piano Casa e dal finanziamento contratto per il completamento dell'intervento edilizio residenziale e social-housing ubicato in Ravenna località Filetto. La stima è stata effettuata sulla base della percentuale di avanzamento dei lavori alla data del 31/12/2017. La previsione comprende anche le competenze che si prevede matureranno a fronte degli interventi di manutenzione straordinaria, non direttamente connessi al ripristino funzionale degli alloggi e secondo le misure determinate dalla Conferenza degli Enti con delibera nr. 53 del 12/11/2013.

Si rimanda all'**Allegato 2** della presente Relazione per l'elenco dei lavori pubblici 2017.

Le voci relative ai corrispettivi e rimborsi di amministrazione di stabili sono state quantificate sulla base della media storica degli anni precedenti per quanto riguarda le voci di corrispettivo che saranno percepite a titolo di compenso per l'attività di rendicontazione dei servizi e delle utenze direttamente gestite da Acer e a titolo di rimborsi dagli utenti per la stipulazione dei contratti di locazione, bollettazione e riscossione canoni. Rispetto alla previsione dell'anno precedente è stata prevista una nuova voce a titolo di corrispettivo per attività di rendicontazione delle spese per servizi degli alloggi amministrati direttamente con amministratore esterno. Tale incremento rispetto al Bilancio di Previsione 2016 è pari a € 48.096 ed è stato determinato sulla base delle tariffe definite dal Regolamento di Acer per il numero degli alloggi amministrati direttamente con amministratore esterno.

Si riporta in tabella la previsione dei canoni da alloggi E.r.p. per il 2017 distinti per i 17 comuni:

<i>Ubicazione alloggi</i>	<i>Previsione Canoni 2017</i>	<i>Previsione Canoni 2016</i>
Alfonsine	€ 169.350	€ 154.100
Bagnacavallo	€ 309.050	€ 311.300
Bagnara di Romagna	€ 21.750	€ 21.900
Brisighella	€ 167.875	€ 160.500
Casola Valsenio	€ 88.500	€ 91.400
Castel Bolognese	€ 79.700	€ 69.600
Cervia	€ 162.900	€ 186.700
Conselice	€ 79.750	€ 81.500
Cotignola	€ 116.950	€ 151.300
Faenza	€ 1.147.300	€ 1.049.300
Fusignano	€ 146.125	€ 134.700
Lugo	€ 416.600	€ 377.200
Massa Lombarda	€ 133.400	€ 141.000
Ravenna	€ 3.372.650	€ 3.133.600
Riolo Terme	€ 30.875	€ 25.500
Russi	€ 98.100	€ 87.600
Solarolo	€ 71.275	€ 65.500
Totale	€ 6.612.150	€ 6.242.700

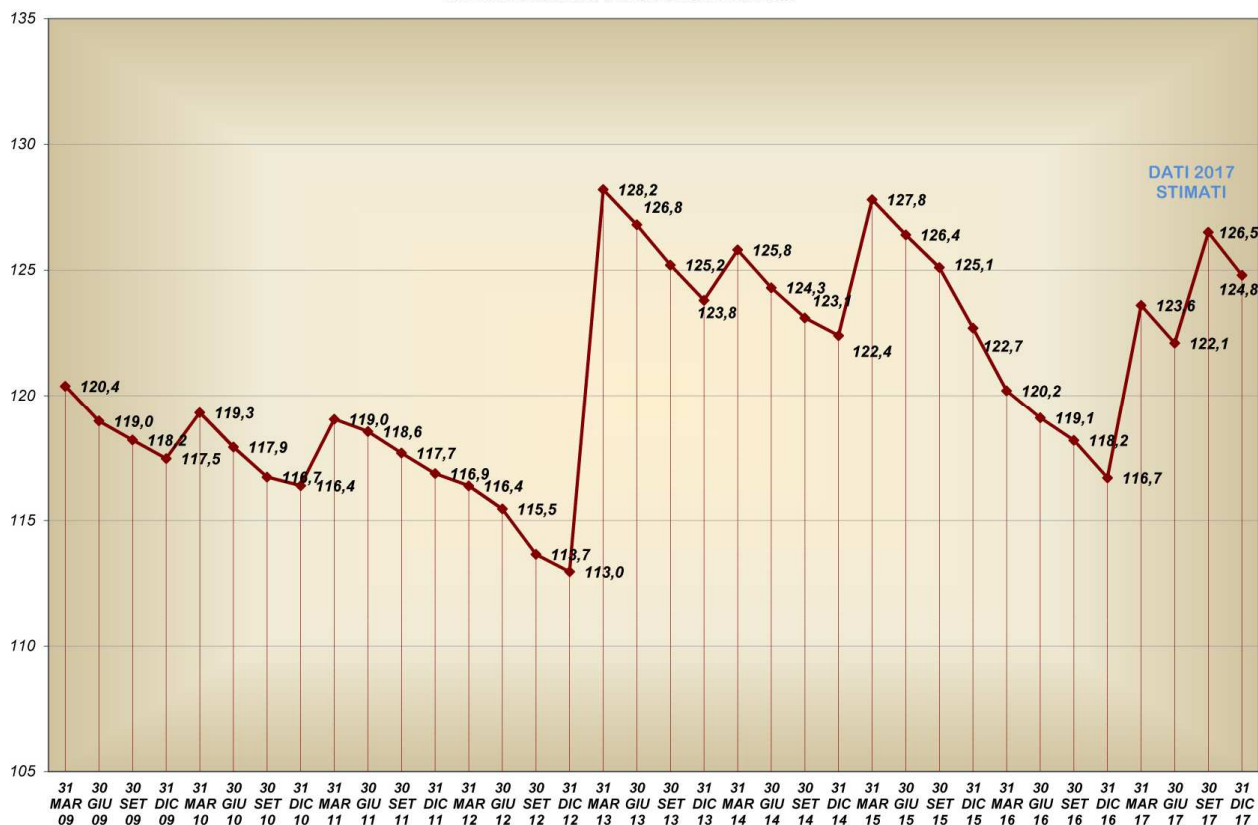
Si riportano nella tabella successiva i ricavi per Canoni di locazione distinti per tipologia di unità, comprensivi dei canoni derivanti da alloggi di proprietà e da unità extra residenziali, nonché degli alloggi di emergenza abitativa ubicati nel Comune di Ravenna.

<i>Descrizione</i>	<i>Previsione canoni</i>	<i>Previsione canoni</i>
	<i>anno 2017</i>	<i>anno 2016</i>
Canoni negozi/altri locali di proprietà Acer	€ 162.578	€ 148.000
Canoni alloggi proprietà Acer	€ 18.480	€ 8.520
Canoni alloggi comuni*	€ 6.612.150	€ 6.242.700
Canoni alloggi Acer Locazione Permanente	€ 32.461	€ 35.100
Canoni alloggi servizi sociali	€ 15.500	€ 16.000
Canoni diversi (conduzione antenne telefoniche)	€ 24.000	€ 24.000
Canoni alloggi Località Belricetto (ex Luma S.r.l.)	€ 23.000	€ 21.600
Totale	€ 6.888.169	€ 6.495.920

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

Si illustra di seguito l'andamento storico del canone medio dal 2009 al 2016, con una previsione di massima per il 2017. Tale previsione è stata predisposta utilizzando la metodologia sopra indicata: canoni del primo semestre calcolati in base ai nuovi ISEE utilizzando i limiti nuovi per la permanenza ma le vecchie formule di calcolo e le vecchie fasce ISE/ISEE mentre per il secondo semestre è stata ipotizzata l'entrata in vigore della nuova normativa, chiaramente con un fattore di cautela dovuto alle eventuali modifiche che verranno apportate ed ai nuovi ISEE redditi 2015 che verranno documentati nei primi mesi del 2017.

Canone Medio da inizio 2009 a fine 2017



Risulta utile analizzare anche l'evolversi dei redditi dei nuclei ERP nei Comuni della Provincia; nella tabella seguente vengono confrontati i redditi ISEE, calcolati con la nuova normativa entrata in vigore nel corso del 2015, relativi ai redditi 2013 (ISEE mai utilizzati per il calcolo canoni in seguito al "congelamento" dei canoni deciso dalla regione per l'anno 2016) con quelli relativi ai redditi 2014 che vengono ora utilizzati per i canoni 2017, presentati al momento della predisposizione di questo bilancio (ci sono ancora circa 100 nuclei inadempienti).

<i>COMUNE</i>	<i>ISEE redditi 2013</i>	<i>ISEE redditi 2014</i>	<i>Differenza %</i>
Alfonsine	7.884	8.258	4,7%
Bagnacavallo	8.088	7.720	-4,6%
Bagnara di Romagna	9.019	8.801	-2,4%
Brisighella	8.938	9.293	4,0%
Casola Valsenio	11.332	10.903	-3,8%
Castel Bolognese	7.991	7.732	-3,2%
Cervia	7.416	7.010	-5,5%
Conselice	7.725	7.798	0,9%
Cotignola	8.142	8.014	-1,6%
Faenza	8.704	8.652	-0,6%
Fusignano	8.138	8.798	8,1%
Lugo	6.897	7.013	1,7%
Massa Lombarda	8.907	8.753	-1,7%
Ravenna	7.528	7.600	1,0%
Riolo Terme	8.132	8.577	5,5%
Russi	7.870	7.456	-5,3%
Solarolo	10.065	9.865	-2,0%
Totale Dato medio	7.928	7.940	0,2%

La tabella seguente illustra invece la collocazione a gennaio 2017 degli utenti ERP nelle fasce con il rispettivo canone medio per fascia, confrontata con la analoga situazione di gennaio 2015, come detto ultima volta in cui la vecchia normativa è stata applicata.

Fasce	Gennaio 2017		Gennaio 2015	
	Utenti	Canone medio	Utenti	Canone medio
Protezione	2593	€ 67,4	2495	€ 69,9
Accesso	1405	€ 172,6	1476	€ 176,8
Permanenza	216	€ 312,8	336	€ 319,5
Decadenza	118	€ 313,9	18	€ 342,9
Non documentati	95	€ 301,6	80	€ 284,5
Senza titolo	17	€ 434,7	24	€ 352,7

➤ **Altri ricavi**

La voce Altri ricavi risulta così composta:

<i>Descrizione</i>	<i>Previsione 2017</i>	<i>Previsione 2016</i>
Rimborso comando dipendenti presso altri Enti	€ 77.855	€ 64.300
Rimborsi dai Comuni rate mutui alloggi emergenza abitativa	€ 81.400	€ 78.500
Sanzioni utenti	€ 800	€ 800
Canoni diversi (conduzione antenne telefoniche)	€ 24.000	€ 24.000
Altri ricavi e proventi	€ 11.400	€ 3.000
Contributo canoni alloggi Belricetto (ex Luma S.r.l.)	€ 4.651	€ 4.651
Totale Altri Ricavi	€ 200.106	€ 175.251

La voce altri ricavi è composta dal ricavo di € 77.855, che sarà percepito a titolo di rimborso del costo del personale di due unità di personale comandate presso i Comuni di Ravenna e di Bagnacavallo, e in particolare una unità Q1 comandata presso il Comune di Ravenna e per la quale l'Azienda procede con fatture semestrali ed una unità inquadrata a livello A3 e per la quale verrà rimborsato il costo del personale per permessi retribuiti e goduti per finalità connesse all'espletamento della funzione di assessore, riconosciuti sulla base del disposto normativo di cui alla Legge 267/2000, articolo 79. La quantificazione del ricavo è direttamente correlata al costo di previsione 2017 del personale per le due unità di personale.

Nella voce sono compresi Altri ricavi per € 81.400 per le quote di capitale derivanti dai contratti di mutuo contratti da Acer per l'acquisizione degli alloggi di emergenza abitativa nel Comune di Ravenna e di Bagnacavallo.

Alla voce Contributo canoni alloggi Belricetto è stata prevista per l'anno 2017 la quota di contributo in conto canoni pari a € 4.651 che il Comune di Lugo ha riconosciuto a Luma S.r.l. per il periodo di validità della concessione per la gestione degli interventi edilizi, al fine di integrare la riduzione dei canoni e la cui applicazione si è resa necessaria per promuovere la richiesta e assegnazione degli alloggi. A seguito dell'estinzione a decorrere dal 15/09/2015 della società Luma S.r.l. avvenuta per effetto della fusione per

incorporazione in Acer a seguito dell'atto notarile repertorio nr. 9643, il ricavo è stato previsto nel Bilancio di Acer, ente incorporante.

Costi della produzione

I costi della produzione, previsti per l'anno 2017 per un ammontare di € 7.428.427 sono stati prudenzialmente indicati nel presente bilancio preventivo, comprensivi dell'importo della relativa Iva, data la percentuale di indetraibilità dell'imposta che nell'anno 2015 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 € 4.947.820 e sono distinti in:

➤ **Spese generali: € 434.330**

Le spese generali ammontano a € 434.330 in decremento rispetto al Bilancio di Previsione 2016 di circa € 7.020, sono così composte:

Descrizione	ANNO 2017	ANNO 2016
Indennità, compensi e rimborsi amministratori e sindaci	€ 157.450	€ 162.600
Spese di rappresentanza e promozionali	€ 3.800	€ 3.540
Affitti, spese, servizi, manutenzione uffici (sede)	€ 81.000	€ 86.000
Postali e telefoniche	€ 36.800	€ 42.650
Buoni pasto, corsi formazione personali e altri oneri personale	€ 42.300	€ 42.700
Consulenze e prestazioni professionali	€ 77.000	€ 68.100
Gestione sistema informatico	€ 29.000	€ 28.760
Altre spese generali	€ 6.980	€ 7.000
Totale Spese Generali	€ 434.330	€ 441.350

La previsione delle spese generali per l'anno 2017 risulta decrementata rispetto alla previsione dell'esercizio 2016 per effetto di minori costi previsti per le indennità da

corrispondere ai componenti del Consiglio di Amministrazione e di minori costi per spese postali e telefoniche. L'incremento dei costi alla voce consulenze è determinato da maggiori costi stimati per vertenze legali.

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

I costi per spese postali e telefoniche registrano un decremento rispetto alla previsione 2016 per effetto della razionalizzazione delle linee telefoniche resasi possibile anche grazie all'utilizzo delle fibra ottica attraverso il gestore Lepida.

I costi relativi agli altri oneri dipendenti risultano in linea con la Previsione 2016 e sono rappresentati prevalentemente dal costo dei buoni pasto da riconoscere ai dipendenti.

Le altre spese per consulenze riguardano principalmente costi per assistenza legale e tributaria, l'attività di elaborazione dei cedolini paga, certificazione bilancio di esercizio obbligatoria ai sensi della Legge 24/2001, oneri derivanti dalla normativa sulla sicurezza del lavoro, certificazione della qualità per il servizio tecnico.

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

➤ ***Le spese di amministrazione stabili ammontano a € 400.850 e sono così composte:***

Descrizione	ANNO 2017	ANNO 2016
Assicurazione polizza globale fabbricati E.r.p.	€ 142.850	€ 122.700
Bollettazione e riscossione canoni	€ 70.000	€ 90.000
Istruttoria e pratiche diverse	€ 31.000	€ 40.900
Procedimenti legali	€ 15.000	€ 60.000
Quote amministrazione alloggi in condominio	€ 140.000	€ 139.900
Spese varie a carico dei comuni	€ 2.000	€ 2.000
Totale Spese Amministrazione Stabili	€ 400.850	€ 455.500

Le spese di amministrazione in previsione ammontano a € 400.850, con un decremento rispetto alla previsione del 2016 di € 54.650 imputabili principalmente ai minori oneri per Istruttoria e pratiche diverse, Bollettazione e riscossione canoni e Procedimenti legali per pratiche inerenti il recupero della morosità degli utenti. In particolare la previsione del costo per le spese sostenute per procedure legali nei confronti di utenti morosi risulta in netto decremento rispetto alle previsioni degli anni precedenti vista la procedura sulla decadenza decorsa dall'esercizio 2012 e per effetto della quale si è verificata una diminuzione degli incarichi ai legali esterni.

Il costo complessivo per oneri assicurativi ammonta a € 142.850. La stima è stata effettuata sulla base dei premi offerti dalla compagnia aggiudicatrice della gara pubblica esperita da Acer. La sottoscrizione della polizza garantisce l'Azienda Acer – Ravenna dai rischi derivanti da incendio, scoppio, perdite d'acqua, ed in genere da danni a terzi riguardanti tutte le unità immobiliari gestite da Acer per conto dei Comuni. Tale costo previsto per il 2017 per € 15.000 viene recuperato tramite rifatturazione agli utenti ed è rettificato da ricavi iscritti alla voce Ricavi delle vendite e delle prestazioni per € 13.500.

La previsione della voce Istruttoria e Pratiche diverse registra un decremento derivante dalla decisione gestionale dell'Azienda di procedere a decorrere dall'01/01/2017 con l'internalizzazione del servizio di visita e consegna alloggi, rappresentanza per l'esecuzione degli sfratti, lettura contatori acqua e rendicontazione agli utenti, affidato ad oggi ad un operatore esterno. L'assolvimento in capo all'Azienda di tali funzioni avverrà tramite l'assunzione di unità di personale dedicata all'espletamento di tale servizio.

I costi per Bollettazione e Riscossione canoni sono previsti in diminuzione rispetto alla previsione 2017 in quanto a seguito dell'espletamento della gara per l'affidamento del servizio di cassa per l'anno 2017 sono state ridefinite in diminuzione rispetto alla precedente convenzione le commissioni per la riscossione degli affitti tramite mav e procedura SEPA Direct Debit su filiali dell'Istituto Cassiere.

➤ **Spese di manutenzione degli stabili: € 4.112.640**

L'importo totale da destinare alla manutenzione degli stabili è stimato in previsione per l'anno 2017 in € 4.072.640 di cui € 277.000 per quote di manutenzione degli alloggi in condominio e € 3.795.640 per gestione della manutenzione a canone, extra canone, come previsto nel contratto per il servizio di Global Service in corso (**vedi dettaglio Allegato 1**).

Il suddetto importo viene determinato, come previsto dall'art. 36 della Legge Regionale 24/2001, per differenza tra i canoni riscossi del periodo ed i relativi costi gestionali sostenuti dall'azienda per la gestione del suddetto patrimonio. Il programma manutentivo per il patrimonio ERP in concessione viene definito dall'Acer sulla base dei programmi di intervento con le indicazioni prioritarie approvati dai Comuni e si sviluppa secondo le seguenti linee programmatiche:

- ✓ Manutenzione ordinaria e straordinaria su chiamata per rotture e guasti;
- ✓ Manutenzione ordinaria e straordinaria degli alloggi lasciati sfitti;
- ✓ Completamento degli interventi finanziati con delibera regionale nr. 501/2003 a seguito di una futura approvazione da parte della Regione della rimodulazione del finanziamento stesso a seguito di economie verificatesi sugli interventi conclusi.
- ✓ Completamento degli interventi inerenti il programma di manutenzione denominato "Nessun alloggio pubblico sfitto 2" seconda tranche di finanziamento previsto dal D.L. 159/2007 convertito con modificazioni, dalla legge 29 novembre 2007 nr. 222.

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

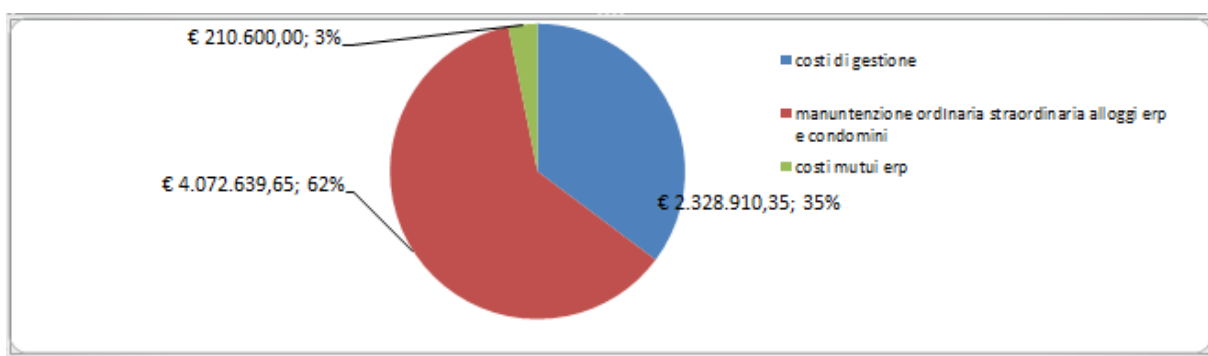
- ✓ Interventi di riqualificazione energetica riconducibili principalmente a coibentazioni;
- ✓ Sostituzione di infissi;
- ✓ Rimodulazione di impianti di riscaldamento di acqua sanitaria;
- ✓ Impianti fotovoltaici;

- ✓ Interventi di rinnovo e rifacimento di aree esterne;
- ✓ Interventi di rinnovo di componentistica di impianti di ascensori;
- ✓ Interventi di adeguamento ai condotti di scarico per centrali termiche e per impianti di riscaldamento singoli;
- ✓ Interventi di impermeabilizzazioni di manti di copertura e rinnovo tinteggiature delle facciate;
- ✓ In generale a programmi di adeguamento tecnologico, qualificazione energetica manutenzione straordinaria di alloggi ERP.

Il costo medio di struttura (che comprende il costo del personale e le spese generali) per la gestione del patrimonio ERP previsto per l'esercizio 2017 è pari ad € 36,13 mentre il compenso gestionale medio complessivo è stimato in via previsionale in € 41,26 importo largamente inferiore al massimale stabilito dalla Regione Emilia Romagna di € 47,00.

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

Si riepiloga all'**Allegato 1** l'impiego previsionale per l'anno 2017 delle risorse derivante dai canoni degli alloggi di proprietà dei comuni, illustrato in formato sintetico da seguente grafico:



Nella seguente tabella si indica il costo di struttura per gli anni dal 2011 al 2015. L'andamento evidenzia che l'obiettivo di contenimento del suddetto parametro nei limiti di un aumento massimo 5% del costo medio di struttura del periodo 2013-2015 è stato conseguito.

	2011	2012	2013	2014	2015	Media triennio 2013-2014-2015	Incremento 5%
costo di struttura consuntivo	€ 34,68	€ 35,30	€ 35,35	€ 35,55	€ 35,78	€ 35,56	€ 37,34

La stima del costo medio di struttura previsionale per l'esercizio 2017 pari a € **36,13** risulta del tutto in linea con la media triennale degli esercizi precedenti.

Si riepiloga nella tabella seguente il costo di gestione rilevato a consuntivo degli ultimi 6 anni, dal 2011 al 2015:

	2011	2012	2013	2014	2015
costo gestionale consuntivo	€ 39,20	€ 39,65	€ 41,75	€ 40,42	€ 41,32

In sede di analisi preventiva per l'esercizio 2017 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 01/01/2017 sino al 31/12/2017. 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 ERP gestiti nella provincia di Ravenna
Acer	-	67*	67
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	91		91
Faenza	828		828
Fusignano	115		115
Lugo	355		355
Massa Lombarda	104		104
Ravenna	2171		2171
Riolo Terme	28		28
Russi/OO.PP Russi	79		79
Solarolo	48		48
Totali	4.637	67	4.704

*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 2017 a € 20.300 in decremento rispetto alla con la previsione 2016 di circa € 11.500. Tale voce riguarda canoni noleggio di stampanti e canoni di noleggio per autovetture destinate al Servizio di manutenzione. Il decremento è determinato, a seguito della stipula dei nuovi contratti di noleggio, dalla diminuzione dei relativi canoni di noleggio.

Costi del personale

Il costo di previsione del personale per l'esercizio 2017 è stato stimato in € 1.888.807 e risulta così ripartito:

Descrizione	ANNO 2017	ANNO 2016
Salari e stipendi	€ 1.402.400	€ 1.299.850
Oneri sociali	€ 385.807	€ 389.950
Trattamento di fine rapporto	€ 97.600	€ 95.600
Altri costi del personale	€ 3.000	€ 2.000
Totale Costo del Personale	€ 1.888.807	€ 1.787.400

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

La previsione del costo del personale per l'anno 2017 è stata effettuata calcolando il costo al lordo degli oneri riflessi, TFR e contributi previdenziali per nr. 39 unità di personale, inquadrate e ripartite tra le varie aree funzionali come di seguito riportato in tabella:

SERVIZI*	Q 1	Q 2	A 1	A 3	B 1	B 2	B3	TOTALE
Area Amministrativa/Gestionale		3	1	2	3	6	7 1** T.D.	23
Area Servizi Finanziari/Controllo Gestione/Risorse Umane/Patrimonio		2			2	2	1	7
Area manutenzione		1	1		3		1	6
Area Servizi Tecnici ed Energetici	1	1					1	3
TOTALE	1	7	2	2	8	8	11	39

*Una unità di personale non compresa nella tabella è inquadrata al livello Q1 e risulta in comando presso

l'Amministrazione Comunale di Ravenna.

** nel costo dell'organico sono ricomprese un'unità a tempo determinato livello B3 assunta per sostituzione di maternità

L'organico alla data del 01/01/2017 rappresenta la situazione del personale di ACER a seguito del completamento del progetto di riorganizzazione societaria avallato dalla Conferenza degli Enti della Provincia di Ravenna in data 20/12/2012 e delle dinamiche del personale per collocamenti a riposo, nuove assunzioni e sostituzioni di maternità.

Il costo del personale previsto alla voce B.9 del Conto economico previsionale 2017 rappresenta la spesa complessiva che l'Azienda sosterrà, e si presenta in aumento in rapporto alla previsione del 2016, a seguito del percorso di affiancamento e formazione per le attività di rendicontazione condominiale del Servizio della Gestione Immobiliare, in vista dell'implementazione informatica delle procedure e del pensionamento a fine 2017 dell'unità di personale dedicata e all'ampliamento del Servizio Manutenzione con una unità di personale aggiuntiva, finalizzato al perseguimento dell'efficienza gestionale e dello sviluppo dei compiti affidati dai Comuni ad Acer attraverso la sigla delle nuove concessioni e dei programmi manutentivi straordinaria del patrimonio E.r.p. di proprietà comunale concordati annualmente. Si precisa che per la copertura di tali attività dell'Azienda per l'anno 2017 si è operata la stabilizzazione di due unità di personale attraverso la trasformazione di contratti di lavoro in precedenza a tempo determinato in contratti a tempo indeterminato anche al fine di beneficiare degli sgravi contributivi ai sensi della Legge di stabilità 2016 nr. 208/2015.

Ai sensi della Legge 190 del 23 dicembre 2014 e delle Circolari INPS numero 17/2015 e numero 178/2015, l'Azienda quale ente pubblico economico, è stata ammessa all'esonero contributivo triennale per le assunzioni a tempo indeterminato perfezionate entro il 31/12/2015, nel limite massimo di € 8.060 annui e alle condizioni previste dalla Legge 190/2014. Il costo del personale previsionale 2017 è stimato al netto di tale decontribuzione di cui l'Acer beneficia.

La tabella dell'organico riporta la distinzione del personale diviso per aree funzionali così come definite, in via sperimentale, dal Consiglio di Amministrazione di Acer in: Area manutenzione, Area servizi tecnici ed energetici, Area servizi finanziari/controllo gestione/risorse umane e Area amministrativo gestionale.

L'istituzione delle aree funzionali, rientra nell'ambito di un processo sperimentale, diretto a migliorare i livelli di efficienza, economicità e produttività nonché a perseguire obiettivi di uniformità di sviluppo degli indirizzi proposti dagli organi di governo e di direzione delle attività e dei servizi svolti da Acer, mediante il coordinamento di servizi aggregati per aree; favorirne il raccordo tra organo di governo e singoli servizi nell'attuazione dei programmi di lavoro assegnati e sviluppare sinergie, nell'ambito delle attività di gestione operativa e dell'utilizzo delle risorse e del personale assegnati a singoli servizi.

Nel corso del 2017 il C.d.A. valuterà gli esiti di questa sperimentazione e determinerà il conseguente nuovo assetto organizzativo dell'Azienda.

Il costo del personale di Acer alla voce B.9 del Bilancio di previsione 2017 è comprensivo anche di tale processo di riorganizzazione, al momento di natura esclusivamente sperimentale.

Ammortamenti delle immobilizzazioni materiali e immateriali e svalutazioni.

Gli ammortamenti sono stati previsti nella misura fiscale di legge e riguardano per € 42.400 le immobilizzazioni immateriali il cui valore è in linea con la previsione dell'anno precedente. L'ammortamento dei fabbricati in proprietà e dei mobili ed attrezzature elettroniche ammonta ad € 197.200. La quota calcolata in previsione per il 2017 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 2017 un accantonamento di € 111.000

Nella voce ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali è compreso l'importo di € 27.600 a titolo di ammortamento di altre immobilizzazioni immateriali Luma S.r.l per l'esercizio 2017 e derivante dai costi sostenuti per la realizzazione dell'intervento edilizio di Lugo frazione Belricetto e immobilizzati a bilancio quali migliorie su beni di terzi.

Oneri diversi di gestione

La previsione degli oneri diversi di gestione per il 2017 è di € 190.900 e sono inerenti per € 25.000 a contributi associativi diversi e per € 165.900 principalmente a imposte indirette e tasse e dei quali € 83.000 si riferiscono alla previsione dell'imposta di registro da versare a fronte dei rinnovi contrattuali e dei nuovi contratti da stipularsi per gli immobili E.r.p. nel corso del 2017. La previsione del costo per IMU ha tenuto conto per quanto concerne il

patrimonio extra E.r.p., comprendente le unità immobiliari di proprietà commerciali e l'edificio adibito a sede, delle aliquote deliberate dai Comuni per l'anno 2016.

Gli Oneri diversi di gestione risultano in linea con la previsione 2016.

Proventi e oneri finanziari

La gestione finanziaria dell'Azienda presenta un saldo netto negativo di € 83.450 in quanto a fronte di un risultato positivo di € 4.000 derivanti dalla voce indennità di mora su canoni scaduti, nel Bilancio di Previsione 2017 sono stati previsti oneri finanziari per € 87.450. In particolare € 80.450 rappresentano gli interessi passivi di competenza per l'anno 2017 e calcolati sulla base dei piani di ammortamento in essere a fronte dei mutui contratti per la costruzione e la manutenzione di alloggi ERP e l'acquisto di alloggi destinati alla locazione permanente ed all'emergenza abitativa.

Imposte sul reddito dell'esercizio

Per l'esercizio sono state previsti costi per imposte dell'esercizio per Ires ed Irap pari ad € 70.000 in base al carico fiscale ad oggi vigente e conseguente alla normativa e alle aliquote fiscali Ires e Irap stabilite per l'esercizio di imposta 2017.

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

Comuni convenzionati nr.	17
Alloggi in gestione	4.704
di cui acer	67
proprietà comuni	4.637

Risorse derivanto dagli alloggi E.r.p.

PREVISIONE INCASSI 2017	-	6.612.150,00
-------------------------	---	--------------

Risorse nette derivanti da alloggi di e.r.p.	A	<u><u>6.612.150,00</u></u>
---	----------	-----------------------------------

Costi di gestione

Costo / mese gestione alloggi € 41,26 x 12 mesi x 4704 alloggi

2.328.910,35

Totale costi di gestione	B	2.328.910,35
---------------------------------	----------	---------------------

costi polizze assicurative fabbricati	€ 140.200,00
rate mutui alloggi erp quota interessi	€ 70.400,00

Totale costi inerenti la proprietà degli alloggi	C	<u><u>€ 210.600,00</u></u>
---	----------	-----------------------------------

TOTALE COSTI (B+C)	B+C	€ 2.539.510,35	38,41%
---------------------------	------------	-----------------------	---------------

TOTALE RISORSE NETTE DA DESTINARE ALL'ERP PREVISIONE ANNO 2017	A-(B+C)	€ 4.072.639,65	61,59%
---	----------------	-----------------------	---------------

DESTINAZIONE RISORSE

Fondo da canoni per pronto intervento alloggi	€ 964.496,00
Fondo da canoni per interventi straordinaria e ripristini	€ 2.831.143,65
manutenzione alloggi in condominio	€ 277.000,00
	<u><u>€ 4.072.639,65</u></u>

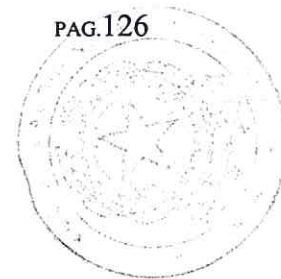
PROGRAMMA DELLE ACQUISIZIONI

PROGRAMMA TRIENNALE LAVORI PUBBLICI 2017-2019					
Finanziamento	INTERVENTO	Finanziamenti previsti	Finanziamenti totali	RUP	ANNO
Fondi Canonici E.R.P.	Faenza, via Orto S. Agnese 5 – M.S. Servizi comuni	138.415,00	138.415,00	GEOM. MARCHINI	2017
Fondi Canonici E.R.P.	Ravenna, Fabbricati vari – Sostituzione contacalorie	250.000,00	250.000,00	GEOM. MARCHINI	2017
D.M. 16/03/2015	Ravenna – via Caorle 14 –	300.000,00	750.000,00	ING. GRAMANTIERI	2017
Fondi Comune di Ravenna	Ristrutturazione e riqualificazione alloggi	450.000,00			
D.I. 16/03/2015	Lugo via Toscana – riqualificazione energetica	600.000,00	630.000,00	GEOM. MARCHINI	2017
Fondi Comune di Lugo		30.000			
Fondi Canonici E.R.P.	Global service lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria immobili gestiti 2018-2022	23.000.000,00	23.000.000,00	ING. GRAMANTIERI	2017
	TOTALE ANNO 2017	24.768.415,00	24.768.415,00		
Fondi Canonici E.R.P.	Ravenna – S. Zaccaria – via Casadei – Risanamento calcestruzzo e riqualificazione energetica facciate	200.000,00	200.000,00	GEOM. MARCHINI	2018
	TOTALE ANNO 2018	200.000,00	200.000,00		
	TOTALE ANNO 2019	0	0		
	TOTALE PROGRAMMA	24.968.415,00	24.968.415,00		

ELENCO ANNUALE LAVORI PUBBLICI 2017					
Finanziamento	INTERVENTO	Finanziamenti previsti	Finanziamenti totali	RUP	ANNO
Fondi Canonici E.R.P.	Faenza, via Orto S. Agnese 5 – M.S. Servizi comuni	138.415,00	138.415,00	GEOM. MARCHINI	2017
Fondi Canonici E.R.P.	Ravenna, Fabbricati vari – Sostituzione contacalorie	250.000,00	250.000,00	GEOM. MARCHINI	2017
D.M. 16/03/2015	Ravenna – via Caorle 14 –	300.000,00	750.000,00	ING. GRAMANTIERI	2017
Fondi Comune di Ravenna	Ristrutturazione e riqualificazione alloggi	450.000,00			
D.I. 16/03/2015	Lugo via Toscana – riqualificazione energetica	600.000,00	630.000,00	GEOM. MARCHINI	2017
Fondi Comune di Lugo		30.000			
Fondi Canonici E.R.P.	Global service lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria immobili gestiti 2018-2022	23.000.000,00	23.000.000,00	ING. GRAMANTIERI	2017
	TOTALE ANNO 2017	24.768.415,00	24.768.415,00		

Programma biennale degli acquisti di beni e servizi 2017-2018

Oggetto acquisto	2017 Importo presunto	2018 Importo presunto	RUP
Fornitura di energia elettrica immobili gestiti	€ 50.000,00	€ 50.000,00	Pillitteri
Noleggio autovetture aziendali	€ 45.000,00		Saiani
Fornitura di gas naturale immobili gestiti	€ 220.000,00	€ 220.000,00	Bagnari
Fornitura di servizi postali	€ 50.000,00		Saiani
Servizio paghe	€ 50.000,00		Cameliani
Servizio antintrusione	€ 45.000,00		Bagnari



**RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI
DELL'ACER DELLA PROVINCIA DI RAVENNA
AL BILANCIO PREVISIONALE
ALL'ESERCIZIO 2017**

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 2017 è stata consegnata al Collegio dei Revisori dei conti dal Consiglio di amministrazione durante la seduta tenutasi il giorno 21 dicembre 2016.

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 2017 presenta in sintesi le seguenti principali risultanze:

VALORE DELLA PRODUZIONE	(+)	Euro	7.582.279
COSTI DELLA PRODUZIONE	(-)	Euro	7.428.427
PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	(-)	Euro	83.450
PROVENTI E ONERI STRAORDINARI	(-)	Euro	0
IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO	(-)	Euro	70.000
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO		Euro	402

Il preventivo 2017, pertanto, presenta un utile al lordo delle imposte di € 70.402 e un utile al netto delle imposte di € 402,00.



Anche nel Bilancio preventivo per l'esercizio 2017, si può confermare che l'Ente tende prioritariamente ad una condizione di equilibrio del bilancio, assicurando tramite i ricavi della propria attività la copertura dei relativi costi di gestione e garantendo la continuità del servizio sociale reso.

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

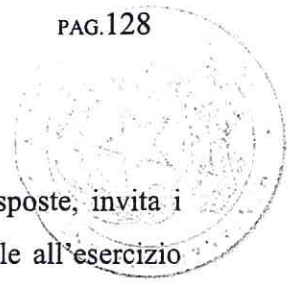
In particolare, si richiama l'attenzione sulle ipotesi di ricavo per canoni di locazione ERP utilizzate per la costruzione del budget 2017 (vedi paragrafo "Canoni di locazione alloggi ERP"), anche in considerazione delle evoluzioni normative in atto, non ancora completamente in esecuzione.

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 2017 è effettuata con la seguente modalità:

- Per il primo semestre 2017 dal 1[^] gennaio al 30 giugno, applicando i nuovi limiti per accesso e decadenza, ma applicando al tempo stesso le precedenti regole di calcolo di cui alla DCR nr. 395/2002, e sulla base dei valori di reddito ad oggi aggiornati derivanti dalle dichiarazioni ISEE, con un abbattimento percentuale del 3% sulla previsione al fine di tenere conto del processo di erosione dei canoni per abbassamento fisiologico del reddito medio degli assegnatari in corso d'anno;
- Per il secondo semestre 2017 dal 1[^] luglio al 31 dicembre 2017: previsione sulla base delle nuove modalità di calcolo, con un abbattimento percentuale del 5% al fine di tenere conto sia del processo di erosione dei canoni per abbassamento fisiologico del reddito medio degli assegnatari in corso d'anno, sia dei nuovi meccanismi di calcolo, sia infine dei nuovi ISEE che verranno utilizzati a partire da luglio 2017 e relativi ai redditi 2015.

La relazione tecnico-amministrativa, redatta in conformità alla Legge e al Regolamento interno, illustra adeguatamente per le fasi di gestione 2017 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 2017 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 2017 posto alla loro attenzione a cura del Consiglio di amministrazione.

Letto, confermato e sottoscritto.

Ravenna, 9 gennaio 2017

PER IL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI

F.TO Dott. GAETANO CIRILLI (Il Presidente)

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Gaetano Cirilli', written over the printed name of the President of the Collegio Revisori Conti.