



Bilancio di Previsione Anno 2023

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

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

Consiglio di Amministrazione

Collegio dei Revisori dei Conti

Lina Taddei

(Presidente)

Paolo Lazzarini
(Vice Presidente)

Daniele Meluzzi

Valentina Pellicciari

(Presidente)

Paola Ranieri

Luigi Bettoli

INDICE

Bilancio di previsione esercizio 2023

- 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 2023-2025 e Elenco annuale 2023**
- **Allegato 3 Programma biennale degli acquisti di beni e servizi 2023-2024**
- **Relazione del Collegio dei Revisori dei Conti**

Bilancio di Previsione esercizio 2023
Conto economico ex art. 2425 C.C.

	PREVISIONE 2023 Euro	PREVISIONE 2022 Euro	PREVISIONE 2021 Euro	PREVISIONE 2020 Euro
A) Valore della produzione:				
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni;	7.103.527	7.267.176	7.045.258	7.263.820
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:	152.116	242.064	262.831	215.385
<i>a) rimborsi e proventi diversi</i>	<i>152.116</i>	<i>242.064</i>	<i>262.831</i>	<i>215.385</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.	7.255.643	7.509.240	7.308.089	7.479.205
B) Costi della produzione:				
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci;	4.900	2.500	1.220	500
7) per servizi;	4.511.971	4.794.812	4.628.009	4.808.939
8) per godimento di beni di terzi;	13.780	14.500	16.226	15.800
9) per il personale:	2.018.938	1.995.105	1.960.080	1.935.239
<i>a) salari e stipendi;</i>	<i>1.444.550</i>	<i>1.457.100</i>	<i>1.428.445</i>	<i>1.409.900</i>
<i>b) oneri sociali;</i>	<i>415.388</i>	<i>420.005</i>	<i>419.355</i>	<i>415.539</i>
<i>c) trattamento di fine rapporto;</i>	<i>156.000</i>	<i>116.000</i>	<i>110.280</i>	<i>107.800</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>2.000</i>	<i>2.000</i>
10) ammortamenti e svalutazioni:	411.296	414.066	424.120	374.900
<i>a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali;</i>	<i>59.866</i>	<i>59.966</i>	<i>47.500</i>	<i>47.500</i>
<i>b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali;</i>	<i>203.730</i>	<i>209.300</i>	<i>207.400</i>	<i>210.400</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>147.700</i>	<i>144.800</i>	<i>169.220</i>	<i>117.000</i>
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci;	0	0	0	0
12) accantonamenti per rischi;	25.000	25.000	0	55.000
13) altri accantonamenti;	0	0	0	0
14) oneri diversi di gestione.	199.420	188.420	173.320	174.220
Totale costi della produzione.	7.185.305	7.434.403	7.202.975	7.542.642
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B).	70.338	74.837	105.114	115.034
C) Proventi e oneri finanziari:				
15) proventi da partecipazioni:	0	0	0	0
<i>b) in imprese collegate</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>

<i>c) in altre partecipazioni</i>	0	0	0	0
16) altri proventi finanziari:	0	0	0	0
<i>a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni;</i>	0	0	0	0
<i>b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni;</i>	0	0	0	0
<i>c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni;</i>	0	0	0	0
<i>d) proventi diversi dai precedenti;</i>	0	0	0	0
17) interessi e altri oneri finanziari:	34.864	39.300	64.600	63.650
<i>a) verso imprese controllate</i>	0	0	0	0
<i>b) verso imprese collegate</i>	0	0	0	0
<i>c) altri</i>	8.000	3.500	7.000	3.000
<i>d) interessi su mutui</i>	26.864	35.800	57.600	60.650
17-bis) utili e perdite su cambi.	0	0	0	0
Totale (15+16-17+/-17-bis).	-34.864	-39.300	-64.600	-63.650
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie:	0	0	0	0
18) rivalutazioni:	0	0	0	0
<i>a) di partecipazioni;</i>	0	0	0	0
<i>b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni;</i>	0	0	0	0
<i>c) di titoli iscritti all'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni;</i>	0	0	0	0
19) svalutazioni:	0	0	0	0
<i>a) di partecipazioni;</i>	0	0	0	0
<i>b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni;</i>	0	0	0	0
<i>c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni.</i>	0	0	0	0
Totale delle rettifiche (18-19).				
E) Proventi e oneri straordinari:				
20) proventi straordinari:	0	0	0	0
<i>a) plusvalenze patrimoniali da alienazioni</i>	0	0	0	0
<i>b) sopravvenienze attive/insussistenze attive</i>	0	0	0	0
<i>c) altri proventi straordinari</i>	0	0	0	0
21) oneri straordinari:	0	0	0	0
<i>a) minusvalenze patrimoniali da alienazione</i>	0	0	0	0
<i>b) sopravvenienze passive/insussistenze passive</i>	0	0	0	0
<i>c) altri oneri straordinari</i>	0	0	0	0
Totale delle partite straordinarie (20-21).	0	0	0	0
Risultato prima delle imposte (A-B+/-C+/-D+/-E);	35.474	35.537	40.514	50.957
22) imposte sul reddito dell'esercizio;	15.000	15.000	40.000	50.000
<i>a) imposte correnti</i>	20.000	20.000	40.000	50.000
<i>b) imposte differite</i>				
<i>c) imposte anticipate</i>				
23) Utile (perdita) dell'esercizio	474	537	514	957

RELAZIONE GESTIONALE E AMMINISTRATIVA

Il presente Bilancio di Previsione per l'anno 2023 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 decorreva dal 01 gennaio 2014 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, è in fase di rinnovo per il periodo 01 gennaio 2023 fino al 31 dicembre 2031.

Il Comune di Sant'Agata inoltre sta stipulando una nuova convenzione, che decorrerà dal 1 gennaio 2023, per la gestione da parte di Acer, di 18 alloggi.

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

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

- Le concessioni producono costi e ricavi nel conto economico di Acer; i ricavi sono rappresentati dai canoni di locazione emessi nei confronti degli assegnatari, mentre i costi sono relativi alla gestione del patrimonio immobiliare (es. costi di manutenzione, costi della gestione immobiliare etc.). I compensi di gestione di ACER sono rendicontati a

parte, alla fine di ogni esercizio, in base alle disposizioni della Legge Regionale n. 24/2001, nel limite del massimo regionale, pari ad oggi a € 47,00 ad alloggio.

➤ Le convenzioni in essere per la gestione di patrimonio extra E.r.p. vengono fatturate sulla base del corrispettivo mensile concordato con il Comune controparte e generano ricavi rilevati nel conto economico.

➤ I costi inerenti le spese di 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 2023 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.

La redazione del Bilancio di Previsione 2023 ha cercato di tenere conto della delicata e imprevedibile congiuntura economica sfavorevole legata al conflitto bellico tra Russia e Ucraina.

Il conflitto, tuttora in corso, ha determinato difficoltà nell’approvvigionamento di risorse energetiche, in particolare nei combustibili, in primis, nel gas naturale, con la relativa impennata dei loro costi. Tutto questo ha determinato anche un aumento generale dell’inflazione, con relativi effetti negativi sui prezzi al consumo che si riflettono, maggiormente, sulle fasce più deboli della popolazione come gli utenti di Acer.

Pertanto c’è preoccupazione che il “caro bollette” dia le proprie ripercussioni proprio nei prossimi mesi invernali, con il forte timore che esso possa generare un aumento della morosità della voce spese e servizi nonché dei canoni in generale, questi ultimi principale voce di autofinanziamento dell’Ente per le manutenzioni di carattere programmatico di cui si parlerà nel prossimo paragrafo dedicato.

Il preventivo 2023 presenta un utile al lordo delle imposte di € 35.474 e un utile al netto delle imposte di € 474.

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 capitolato prestazionale contenute nelle convenzioni in essere dal 01 gennaio 2014 e che si presume vengano mantenute anche nelle prossime in vigore dal prossimo anno:

- 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. Nel rinnovo delle Concessioni si proporrà l'integrazione dell'attività di Mediazione sociale con l'attività di Mediazione culturale e linguistica, considerata di aiuto essenziale nel processo di comprensione e integrazione all'utenza, che comprende l'accompagnamento degli assegnatari in nuovi contesti culturali, la diffusione delle informazioni relative alle tradizioni culturali, come percorso per facilitare l'accettazione e la più semplice convivenza. Si tratta di attività da considerarsi come completamento di quanto già affidato in concessione ad Acer. Il c.d.a. di Acer ha deliberato in data 04.11.2022 di proporre alla Conferenza degli Enti la seguente modalità di copertura del compenso prestazionale aggiuntivo: per l'attività di mediazione culturale e linguistica i costi saranno rendicontati ai Comuni con la stessa modalità e la stessa metodologia prevista dalla delibera 391/2022 per determinare il costo di gestione dei servizi e già utilizzata nelle vigenti concessioni in scadenza al

31.12.2022 e di rispettare, pur con i nuovi servizi, il massimale fissato dalla delibera 391/2002 per la categoria di appartenenza dell'Acer Ravenna (da 4.000 a 6.000 alloggi) pari a € 47 mensili per alloggio;

- Attestazioni di certificazione e prestazione energetica degli edifici: l'attività risponde all'obbligo di allegazione dell'attestato di prestazione / certificazione energetica degli edifici ai contratti di locazione;
- Gestione Uffici Casa dei diciassette Comuni con presenza sul territorio (che diventeranno 18 a partire dal 2023 con il Comune di Sant'Agata);

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

Con riferimento alle competenze tecniche le concessioni prevedono:

- **INTERVENTI DI RIPRISTINO:** Nessuna applicazione di competenze tecniche per gli interventi di ripristino alloggi, intesi come gli interventi effettuati sugli alloggi riconsegnati per finita locazione o altre cause;
- **INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA:** le competenze tecniche verranno applicate in base agli scaglioni previsti dalla delibera di Conferenza degli Enti Nr. 53 del 12/11/2013, che si presume verranno mantenute anche per l'anno prossimo, 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, che si presume verranno mantenute anche per l'anno prossimo, 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.

L'attività edilizia prevista per il 2023 sarà caratterizzata da una ripresa significativa di interventi di manutenzione. In particolare tale attività sarà finanziata sia dai fondi derivanti dalla gestione degli alloggi ERP, che da nuovi significativi finanziamenti, che saranno:

- i fondi del Programma straordinario regionale 2020-2022 per l'assegnazione e il recupero degli alloggi ERP. La Regione ha dato attuazione al programma per le prime due annualità (per un importo pari a € 1.127.851,44), un provvedimento analogo è previsto per il 2022 per un importo sicuramente inferiore.
- Interventi con SuperBonus di cui al c.d. Decreto Rilancio (Legge n. 77/2020) e successive modifiche. Gli interventi di efficientamento energetico riguarderanno l'immobile di Via Lacchini 69-71 presso il Comune di Faenza (per un importo stimato pari a € 742.087,44).
- Infine i finanziamenti ottenuti su quattro Comuni: Faenza, via Ponte Romano 30, Lugo viale Europa 120-122-124-126, Ravenna via Missiroli 1-5-9 e Russi Via Croce 10, nell'ambito delle risorse dedicate alla riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica dal fondo complementare al Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (Progetto c.d. "Sicuro Verde e Sociale") per un importo complessivo pari a € 4.950.000. I comuni di Faenza e Russi hanno concesso la delega ad Acer per la richiesta e l'incasso diretto dei finanziamenti concessi.

- Interventi finanziati con Programma PIERS Ravenna – Ambito S. Biagio Nord: Rigenerazione sociale, ambientale , architettonica e funzionale- in Via Dorese 73-75 e Via Cicognani 15 Ravenna :
 - Via Dorese n. 73 Finanziamento Comunale € 1.000.0000
 - Via Dorese n. 75 Finanziamento Comunale € 1.124.883,17
 - Via Dorese n. 75 Finanziamento Piers € 275.116,83
 - Via Cicognani n.15 e aree comuni Finanziamento Piers € 5.048.000

Di seguito si forniscono i commenti alle principali voci contabili del Bilancio di Previsione 2023.

Ricavi delle vendite e delle prestazioni.

Per il 2023 nel suo complesso la voce per € 7.103.527 risulta, sulla base delle stime e previsioni effettuate e commentate in seguito, così composta:

<i>Descrizione</i>	<i>Previsione 2023</i>	<i>Previsione 2022</i>
Canoni unità extra abitative di proprietà Acer	€ 160.716	€ 160.241
Canoni alloggi proprietà Acer	€ 18.671	€ 19.175
Canoni alloggi ERP comuni	€ 6.323.994	€ 6.504.364
Canoni alloggi Acer Locazione Permanente ed emergenza abitativa	€ 30.000	€ 30.000
Canoni alloggi servizi sociali	€ 11.000	€ 11.000
Canoni alloggi Località Belricetto (ex Luma S.r.l.)	€ 11.100	€ 12.017
Corrispettivi e rimborsi per amministrazione stabili	€ 344.100	€ 308.400
Quote amministrazione per gestioni conto terzi	€ 65.000	€ 63.735
Ricavi per competenze tecniche	€ 112.006	€ 131.304
Ricavi per servizi rifatturati	€ 26.940	€ 26.940
Totale Ricavi delle vendite e delle Prestazioni	€ 7.103.527	€ 7.267.176

Canoni di locazione alloggi ERP.

Dal 1[^] ottobre 2017 è entrata completamente a regime la 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.

Analogamente a quanto avvenuto lo scorso anno, la stima delle Voce Ricavi per Canoni ERP di Acer Ravenna ai fini della redazione del Bilancio di previsione 2023 è stata determinata secondo la seguente metodologia:

- Previsione canoni ERP periodo 01/01/2023 – 30/09/2023: la previsione è stata effettuata considerando i canoni dell'ultimo trimestre 2022 (in particolare quello di ottobre, disponibile al momento della redazione del presente bilancio preventivo, sul quale è stato fatto un lavoro di analisi e sistemazione per costituire base affidabile per le stime successive) con un abbattimento percentuale progressivo da gennaio 2023 del 3% fino ad un massimo del 7% a settembre 2023, al fine di tenere conto del processo di erosione dei canoni per abbassamento fisiologico del reddito medio degli assegnatari in corso d'anno, determinato sia dalla ripresa degli sfratti che produrrà un incremento del turnover dei nuovi assegnatari che si vanno a collocare in fasce di reddito mediamente più basse rispetto a coloro che escono dagli alloggi ERP, che dalla presentazione di un numero maggiore di ISEE correnti;
- Previsione canoni ERP periodo 01/10/2023 – 31/12/2023: la previsione è stata effettuata stimando una "tenuta" dei canoni nel mese di ottobre 2023 per effetto degli utenti con redditi non documentati ed un successivo calo, più accentuato rispetto agli altri mesi dell'anno, in novembre e dicembre 2023 per effetto di un

incremento degli utenti che presenteranno la documentazione del reddito con ISEE correnti. In particolare il conteggio dei canoni effettuati in ottobre 2023 sarà effettuato sulla base degli ISEE 2023 con riferimento anno redditi del 2021.

Il dato stimato per il 2023 relativo ai canoni di locazione alloggi ERP registra un decremento rispetto al bilancio di previsione 2022 di € 180.370 questo è dovuto principalmente ad una diminuzione del canone medio ed ad un aumento del numero degli alloggi sfitti.

I canoni relativi alle unità commerciali di proprietà ACER sono stati previsti sulla base dell'emesso a consuntivo nel mese di ottobre 2022, simulando la previsione per i mesi dell'anno 2023 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 2023 è stata effettuata prudenzialmente sulla base dell'emesso e degli alloggi affittati a ottobre 2022. 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 2022. 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 2023 risulta in diminuzione rispetto alla previsione 2022 in quanto il ricavo a Bilancio di previsione 2023 è stato prudenzialmente ridotto, al fine di tenere conto del rischio di insolvenza da parte dei conduttori, sulla base della percentuale di morosità corrente conteggiata a settembre 2022 per tale specifica conduzione.

- Le quote di amministrazione degli alloggi per conto terzi sono previste per € 65.000 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 il corrispettivo degli alloggi E.r.p. in gestione, previsto dalla convenzione siglata con l'Azienda Servizi alla Persona della Romagna Faentina al momento in fase di rinnovo, 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 (in fase di rinnovo), 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 Siproimi (in fase

di rinnovo), 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 (in fase di rinnovo). A partire dal 24 novembre 2020 è stata siglata la convenzione con il Comune di Ravenna per la gestione di 8 alloggi di emergenza abitativa e/o in progetti di co-housing, con data scadenza 23 novembre 2022 e si sta procedendo al rinnovo per l'anno 2023.

- La previsione 2023 dei ricavi per competenze tecniche comprende sia le competenze tecniche che si prevede matureranno a fronte degli interventi di manutenzione straordinaria non direttamente connessi al ripristino funzionale degli alloggi e determinati secondo le misure fissate dalla Conferenza degli Enti con la delibera nr. 53 del 12/11/2013, sia proventi che derivano dai servizi tecnici di progettazione di fattibilità, definitiva ed esecutiva, le attività tecniche ed amministrative, l'affidamento dei lavori, la direzione dei lavori, assistenza, misura e contabilità dei lavori per i cantieri in essere nell'esercizio in corso e quelli che decorreranno dal 2023. In particolare tali tipologia di competenze nella previsione 2023 si riferisce ai seguenti cantieri:
 - ✓ intervento edilizio ubicato in Faenza Via Ponte Romano 29 per il recupero edilizio e la riqualificazione edilizia del fabbricato, finanziato dalla delibera regionale C.R. 501/2003, fondi Comune e Piano casa e per il quale il Comune di Faenza con delibera di Giunta Comunale nr. 198 del 23/10/2019 ha approvato lo schema di convenzione per la fornitura da parte di Acer di servizi tecnici relativi alla progettazione ed attuazione del progetto di riqualificazione edilizia e residenziale di Via Ponte Romano 29;
 - ✓ intervento di riqualificazione energetica del fabbricato sito in via Gino Gatta 11-13 a Ravenna finanziato con fondi regionali Contributi da bando POR FERS 2014-2020 e da fondi Acer ex legge 560/1993;
 - ✓ intervento relativo al fabbricato sito in Alfonsine Via Tranvia nr. 4-6-8-10 avente ad oggetto la fornitura di servizi tecnici relativi alla progettazione, affidamento ed attuazione del progetto di manutenzione straordinaria del fabbricato e la cui convenzione siglata ad aprile del 2020 è in corso di esecuzione;
 - ✓ intervento di recupero edilizio e funzionale di fabbricato sito a Ravenna in Via Caorle 14, per la realizzazione di 6 alloggi di edilizia residenziale pubblica.
 - ✓ interventi relativi al Bando Programma Verde Sicuro parte del piano nazionale per gli investimenti complementari DGR 1851/2021, che verranno realizzati in via Ponte

Romano 30 Faenza, Via Missiroli 1-5-9 Ravenna, Via Croce 10 Godo di Russi e Viale Europa 120-122-124-126 Lugo.

Le voci relative ai corrispettivi e rimborsi di amministrazione di stabili sono state quantificate sulla base della media storica degli anni precedenti e tenendo conto dell'aggiornamento del regolamento delle tariffe dell'Azienda approvato con Delibera 40 del 13.04.2022. Sono state considerate le voci di corrispettivo che saranno percepite a titolo di compenso per l'attività di rendicontazione dei servizi e delle utenze direttamente gestite da Acer e a titolo di rimborsi dagli utenti per la stipulazione dei contratti di locazione, bollettazione e riscossione canoni.

La previsione di Euro 26.940 per il 2022 si riferisce ai ricavi ottenuti dalla rifatturazione all'aggiudicatario del contratto di appalto, per l'appalto di affidamento dei servizi a canone e a misura occorrenti per il mantenimento del patrimonio E.r.p. gestito da Acer e riferiti al recupero dei costi per l'utilizzo dei locali adibiti a call-center per le richieste da parte dell'utenza, installazione e configurazione del software, in uso presso Acer per la gestione dell'appalto, ed infine ai costi sostenuti per l'affidamento dell'incarico di coordinatore della sicurezza del medesimo appalto.

Si riporta in tabella la previsione dei canoni da alloggi E.r.p. per il 2023 distinti per i 18 comuni:

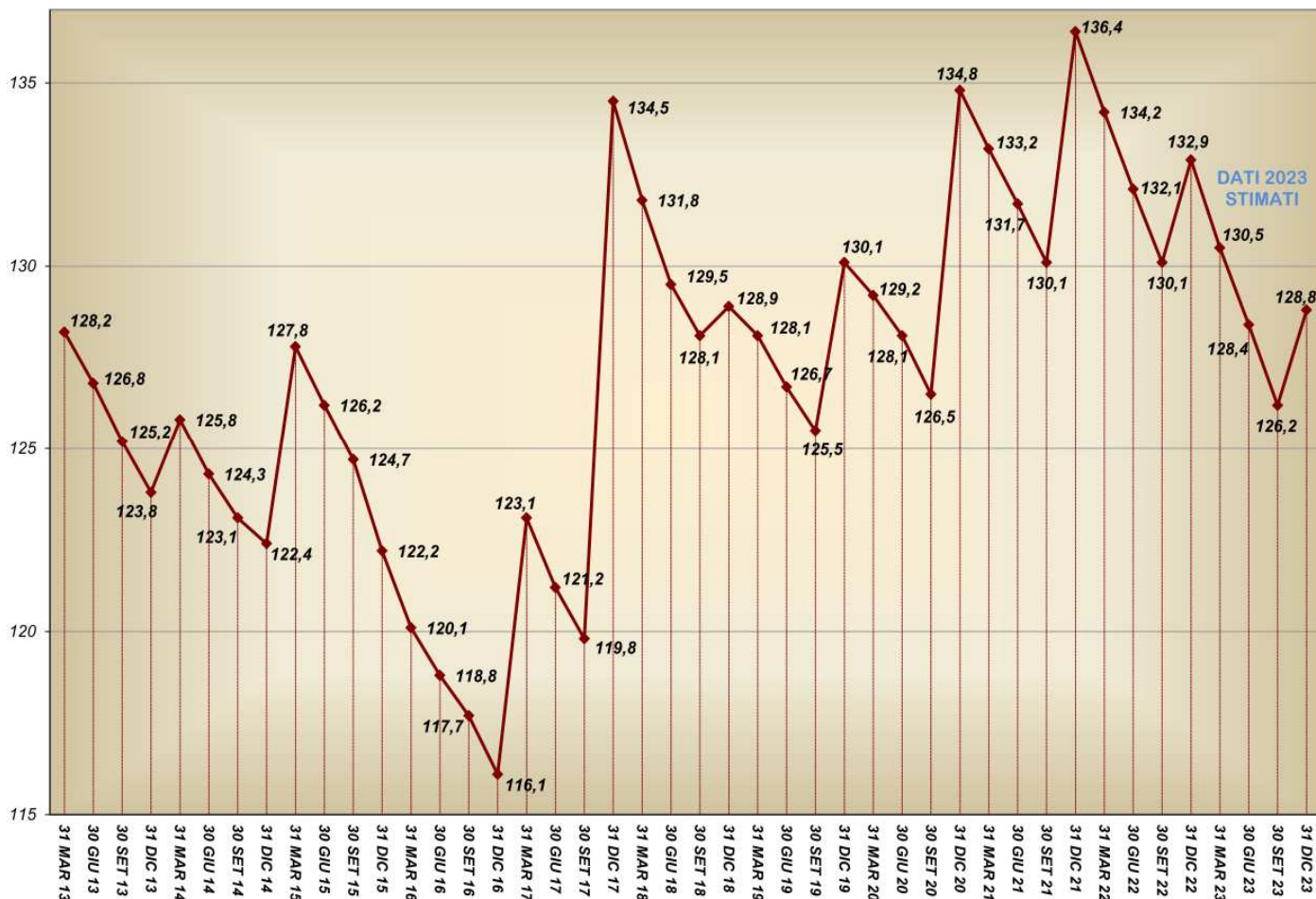
<i>Ubicazione alloggi</i>	<i>Previsione Canoni 2023</i>	<i>Previsione Canoni 2022</i>
Alfonsine	€ 152.349	€ 166.356
Bagnacavallo	€ 301.015	€ 308.658
Bagnara di Romagna	€ 22.195	€ 21.732
Brisighella	€ 136.679	€ 164.783
Casola Valsenio	€ 91.404	€ 100.682
Castel Bolognese	€ 82.976	€ 82.002
Cervia	€ 176.719	€ 159.455
Conselice	€ 80.708	€ 88.301
Cotignola	€ 122.424	€ 112.347
Faenza	€ 1.028.528	€ 1.087.092
Fusignano	€ 147.697	€ 153.282
Lugo	€ 388.101	€ 384.902
Massa Lombarda	€ 127.589	€ 137.031
Ravenna	€ 3.267.419	€ 3.359.831
Riolo Terme	€ 32.734	€ 34.415
Russi	€ 80.045	€ 80.916
S. Agata	€ 28.013	
Solarolo	€ 57.399	€ 62.579
Totale	€ 6.323.994	€ 6.504.364

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 2023</i>	<i>anno 2022</i>
Canoni negozi/altri locali di proprietà Acer	€ 160.716	€ 160.241
Canoni alloggi proprietà Acer	€ 18.671	€ 19.175
Canoni alloggi comuni	€ 6.323.994	€ 6.504.364
Canoni alloggi Acer Locazione Permanente	€ 30.000	€ 30.000
Canoni alloggi servizi sociali	€ 11.000	€ 11.000
Canoni alloggi Località Belricetto (ex Luma S.r.l.)	€ 11.100	€ 12.017
Canoni altre unità residenziali extra Erp proprietà comuni	€ 3.000	€ 3.000
Totale	€ 6.558.481	€ 6.739.797

Si illustra di seguito l'andamento storico del canone medio dal 2013 al 2022, con una previsione di massima per il 2023. Tale previsione è stata predisposta utilizzando la metodologia sopra indicata: canoni dei primi tre trimestri 2023 calcolati partendo da quelli applicati nell'ultimo trimestre 2022, con un abbattimento percentuale progressivo dovuto alla fisiologica erosione dei canoni in corso d'anno come precedentemente esposto. Infine per l'ultimo trimestre 2023 è stata ipotizzata una situazione di "stabilità" iniziale e un successivo calo più accentuato nei mesi di novembre e dicembre:

Canone Medio da inizio 2013 a fine 2023



La tabella seguente illustra invece la ipotetica collocazione a gennaio 2023 degli utenti ERP nelle fasce con il rispettivo canone medio per fascia, confrontata con l'analoga situazione di gennaio 2022.

Fasce	Gennaio 2022		Gennaio 2023 (stima)	
	Utenti	Canone medio	Utenti	Canone medio
Protezione	2349	€ 76,3	2373	€ 77,1
Accesso	1517	€ 183,9	1489	€ 182,2
Permanenza	240	€ 306,2	223	€ 315,4
Decadenza	79	€ 399,3	60	€ 396,9
Non documentati	30	€ 238,7	37	€ 244,7
Senza titolo	17	€ 323,4	11	€ 325,6

- **Altri ricavi**

La voce Altri ricavi risulta così composta:

<i>Descrizione</i>	<i>Previsione 2023</i>	<i>Previsione 2022</i>
Rimborso comando dipendenti presso altri Enti	€ 0	€ 84.631
Rimborsi dai Comuni rate mutui alloggi emergenza abitativa	€ 115.265	€ 97.682
Sanzioni utenti e rimborsi vari da utenti	€ 1.500	€ 1.500
Canoni diversi (conduzione antenne telefoniche)	€ 22.200	€ 22.100
Altri ricavi e proventi	€ 3.500	€ 3.500
Contributo canoni alloggi Belricetto (ex Luma S.r.l.)	€ 4.651	€ 4.651
Contributi produzione energia	€ 5.000	€ 28.000
Totale Altri Ricavi	€ 152.116	€ 242.064

A partire dal 01.01.2023 è previsto il pensionamento del dipendente, con inquadramento livello Q1, in comando presso il Comune di Ravenna, che determinerà la perdita del rimborso del costo del personale per la quale l'Azienda procedeva con fatture semestrali. Il minor rimborso è direttamente correlato ad un minor costo del personale di previsione 2023.

Nella voce sono compresi Altri ricavi per € 115.265 per le quote di capitale derivanti dai contratti di mutuo contratti da Acer per l'acquisizione degli alloggi di emergenza abitativa nel Comune di Ravenna.

Alla voce Contributo canoni alloggi Belricetto è stata prevista per l'anno 2023 la quota di contributo in conto canoni pari a € 4.651 che il Comune di Lugo ha riconosciuto alla ex Luma S.r.l., cessata per effetto della incorporazione per fusione in Acer, per il periodo di validità della concessione, al fine di integrare la riduzione dei canoni e la cui applicazione si è resa necessaria per promuovere la richiesta e assegnazione degli alloggi. La voce Canoni Diversi si riferisce alla locazione degli spazi per le antenne telefoniche e il cui importo è stato stimato sulla base dei contratti in essere per l'anno 2022 e con durata a tutto il 2023.

Costi della produzione

I costi della produzione, previsti per l'anno 2023 per un ammontare di € 7.185.305 sono stati prudenzialmente indicati nel presente bilancio preventivo, comprensivi dell'importo della relativa Iva, data la percentuale di indetraibilità dell'imposta che nell'anno 2021 si è attestata all'90%. I costi della produzione sono identificabili per natura e destinazione delle voci di costo nelle seguenti voci parziali di aggregazione. In particolare i costi per servizi ammontano a € 4.511.971 e sono distinti in:

➤ **Spese generali: € 613.569**

Le spese generali ammontano a € 613.569 e sono così composte:

Descrizione	ANNO 2023	ANNO 2022
Indennità, compensi e rimborsi amministratori e sindaci	€ 151.400	€ 154.700
Spese di rappresentanza e promozionali	€ 1.600	€ 1.600
Affitti, spese, servizi, manutenzione uffici (sede)	€ 104.729	€ 79.908
Postali e telefoniche	€ 56.900	€ 57.100
Buoni pasto, corsi formazione personali e altri oneri personale	€ 95.450	€ 77.210
Consulenze e prestazioni professionali	€ 124.400	€ 102.912
Gestione sistema informatico	€ 64.590	€ 59.434
Altre spese generali (Cancelleria e gestione mezzi di trasporto)	€ 14.500	€ 8.600
Totale Spese Generali	€ 613.569	€ 541.464

La previsione delle Spese Generali del Bilancio 2023 risulta maggiore rispetto a quella della previsione dell'esercizio precedente, di seguito le varie tipologie di spesa:

- I compensi per i componenti del Consiglio di Amministrazione sono stati determinati con delibera di C.d.E. nr. 83 del 02.12.2021. I compensi dei membri del Collegio dei Revisori

dei Conti sono stati determinati in ottemperanza a quanto stabilito dalle delibere di Giunta Regionale nr. 2283/2001 e nr. 2082/2004, ridotti del 10% ai sensi della legge nr. 122 del 30 luglio 2010;

- Il costo di € 104.729 si riferisce alle spese per servizi, utenze e manutenzione dello stabile sede degli uffici di Acer e risulta in aumento rispetto al trend storico registrato negli esercizi precedenti, poiché si è tenuto conto degli aumenti nel settore dell'energia che si rifletteranno sulle utenze della sede.
- Oneri per circa € 56.900 per spese postali e telefoniche sono stati stimati sulla base del costo consuntivo 2021. Le spese postali sono riferite prevalentemente al costo del servizio di invio all'utente delle fatture di affitto con allegati i bollettini di pagamento, dei bollettini prestampati per il pagamento delle rate relative a piani di rientro e le comunicazioni periodiche inviate al domicilio degli utenti. Le spese telefoniche si riferiscono alle linee fisse dell'azienda, ai numeri verdi per l'utenza e alle linee mobili di servizio aziendale.
- Oneri per circa € 95.450 per buoni pasto, corsi di formazione, diarie e trasferte extra-urbane e altri oneri personale. Il costo per buoni pasto da riconoscere ai dipendenti, previsto per € 36.000, è stato stimato sulla base del trend storico e del numero medio di buoni pasto maturato annualmente dai dipendenti in servizio. Il costo per diarie e trasferte previsto per € 21.400 si riferisce ai rimborsi chilometrici riconosciuti ai dipendenti addetti all'Ufficio Casa dell'Unione della Romagna Faentina, all'Ufficio Casa dell'Unione della Bassa Romagna e del Comune di Cervia. La quota residuale di € 38.050 si riferisce principalmente ai corsi di formazione per € 10.000 e alla sostituzione maternità di una dipendente per la quale è previsto di avvalersi di una società di gestione del lavoro interinale.
- Gli oneri per prestazioni professionali varie e consulenze di servizio previsti per € 124.400 risultano maggiori della previsione dell'esercizio precedente e si riferiscono prevalentemente agli affidamenti per le seguenti tipologie di servizi e consulenze:
 - ✓ Servizio di designazione del Responsabile della Protezione dei Dati come previsto dal Regolamento UE 2016/79;

- ✓ Servizio di mantenimento e aggiornamento del Modello Organizzativo 231;
 - ✓ Servizio di elaborazione delle buste paghe per periodo 2023;
 - ✓ Servizio inerente agli adempimenti di carattere fiscale e tributario e di assistenza consultiva per tematiche specifiche fiscali e aggiornamento sulle evoluzioni normative della materia inerenti l'attività dell'Ente;
 - ✓ servizio di certificazione del Bilancio di esercizio per il periodo 2023;
 - ✓ costi per esternalizzazione dell'incarico di Responsabile del Servizio di Protezione e Prevenzione dei rischi, affidamento del servizio di aggiornamento e adeguamento normativo in merito agli adempimenti derivanti dalla legislazione in materia di sicurezza sul lavoro di cui al D. Lgs. 81/2008 e relativi costi per formazione obbligatoria;
 - ✓ costi per consulenze legali di assistenza in materia di diritto amministrativo, diritto del lavoro e diritto penale;
 - ✓ costi per lo svolgimento Bandi di gara stimati per 22.000 euro, per tenere conto delle nuove gare previste nel corso del 2023: l'affidamento dell'appalto servizi relativo alla manutenzione degli alloggi ERP e le quattro gare per l'affidamento dei lavori relativi agli interventi finanziati dal Programma verde Sicuro.
- Oneri per € 64.590 e inerenti affidamenti per servizi di gestione degli applicativi costituenti il sistema informativo aziendale e in particolare: piattaforma integrata di gestione della fatturazione elettronica, della conservazione sostitutiva digitale, delle procedure di invio e stampa dei flussi di bollettazione degli affitti, servizi di gestione dei principali applicativi gestionali inerenti il protocollo aziendale, l'inserimento degli ordini di lavoro manutentivi, il programma di gestione della contabilità generale e del controllo di gestione, il programma di gestione delle graduatorie dei bandi per l'assegnazione degli alloggi ERP, la piattaforma PSP per la gestione dei flussi di pagamento tramite PagoPA e l'avvio del nuovo software relativo al protocollo.

➤ **Le spese di amministrazione stabili ammontano a € 438.009 e sono così composte:**

Descrizione	ANNO 2023	ANNO 2022
Assicurazione polizza globale fabbricati E.r.p.	€ 135.509	€ 136.840
Assicurazione alloggi in condominio e altre assicurazioni	€ 31.700	€ 39.231
Bollettazione e riscossione canoni	€ 38.200	€ 46.600
Istruttoria e pratiche diverse	€ 13.100	€ 15.100
Procedimenti legali	€ 18.000	€ 12.000
Quote amministrazione alloggi in condominio	€ 178.000	€ 170.000
Spese varie a carico dei comuni	€ 23.500	€ 22.000
Totale Spese Amministrazione Stabili	€ 438.009	€ 441.771

Le spese di amministrazione previste per l'anno 2023 ammontano a € 438.009.

Il costo complessivo per oneri assicurativi ammonta a € 135.509 e risulta in linea con la previsione dell'esercizio precedente. La previsione per l'esercizio 2023 è stata quantificata sulla base della polizza assicurativa per i servizi aziendali in essere per il periodo dal 31.10.2019 al 31.10.2024, aggiudicata con delibera di CDA nr. 78 del 09 agosto 2019, ed è relativa al Lotto "Polizza Globale Fabbricati" avente ad oggetto il costo per la copertura assicurativa globale fabbricati del patrimonio immobiliare ERP gestito per conto dei comuni e del patrimonio di proprietà.

I costi per Bollettazione e Riscossione canoni sono in diminuzione rispetto all'anno precedente, questo è legato al passaggio al sistema PagoPA che si rifletterà sull'intero anno e porterà ad un risparmio dei costi per l'attività di canalizzazione dei flussi Mav. In questa voce sono previsti anche i costi relativi alle comunicazioni all'utenza relativa all'emissione delle bollette canoni, nonché l'attività di stampa e invio degli stessi agli utenti.

Si registra un aumento dei costi legati ai procedimenti legali dovuta al fatto che sono ripresi tutti i procedimenti esecutivi di sfratto relativi alle decadenze.

➤ ***Spese di manutenzione degli stabili: € 3.460.393***

L'importo delle risorse da destinare alla manutenzione degli stabili è stimato in previsione per l'anno 2023 in € 3.327.393 di cui € 234.000 per quote di manutenzione degli alloggi in condominio e € 3.093.393 per gestione della manutenzione ordinaria e straordinaria degli alloggi Erp/Ers gestiti in concessione. La quota residua di € 133.000 è costituita principalmente da manutenzione ordinaria di immobili di proprietà di Acer e da costi di progettazione legati all'affidamento di tale attività in esterno.

Il suddetto importo di € 3.327.393 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 2023 secondo le seguenti linee programmatiche:

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

I contratti relativi alla gestione della manutenzione degli alloggi gestiti da Acer, entrati in vigore il 01 gennaio 2020, aventi ad oggetto l'affidamento degli accordi quadro per i lavori di manutenzione per il quadriennio 2020-2023 e l'appalto per l'affidamento dei servizi a canone, saranno entrambi oggetto di nuova gara.

In particolare in questi giorni l'Azienda sta procedendo con l'attivazione della procedura di gara relativamente all'affidamento dell'accordo quadro per i lavori di manutenzione per l'anno 2023 poiché sono stati raggiunti i massimali previsti da contratto. Nel corso del 2023 verrà attivata la procedura di gara relativamente all'Appalto dei servizi a canone e a misura in scadenza.

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

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

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

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

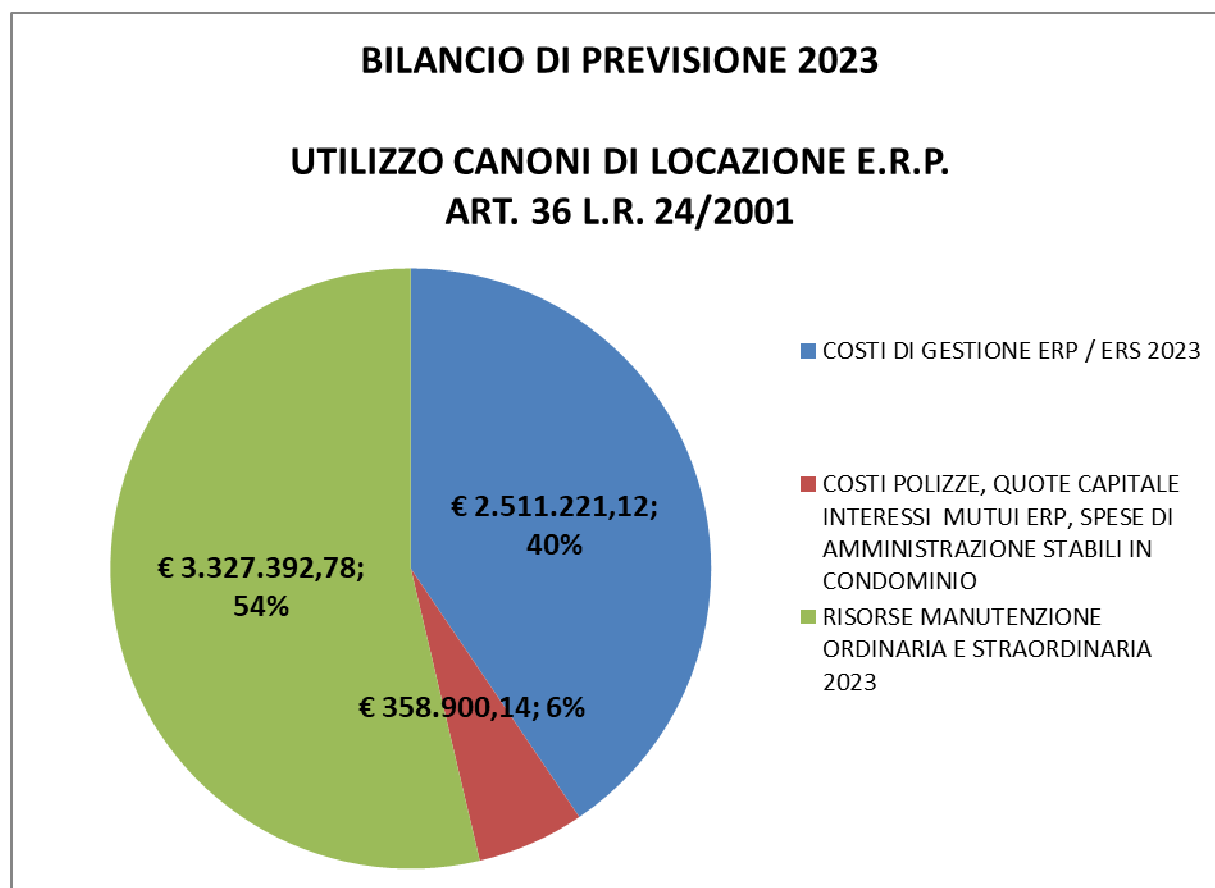
Nel corso del 2021 le attività di manutenzione che hanno riguardato in maniera specifica l'efficientamento energetico degli edifici sono state sottoposte a verifica da parte del G.S.E. consentendo il riconoscimento dei seguenti incentivi, per un totale di € 118.121:

- € 32.630 per incentivi per produzione di energia termica da fonti rinnovabili varie localizzazioni Unione della Bassa Romagna;
- € 26.093 per incentivi per produzione di energia termica da fonti rinnovabili varie localizzazioni Unione della Romagna Faentina;

- € 48.210 i per incentivi per produzione di energia termica da fonti rinnovabili varie localizzazioni Comune di Ravenna;
- € 5.695 per incentivi per produzione di energia termica da fonti rinnovabili varie localizzazioni Comune di Cervia;
- € 5.493 per incentivi per produzione di energia termica da fonti rinnovabili varie localizzazioni Comune di Russi.

Il compenso gestionale medio complessivo è stimato in via previsionale in € 44,90 importo inferiore al massimale stabilito dalla Regione Emilia Romagna di € 47,00.

Si riepiloga all'Allegato 1 l'impiego previsionale per l'anno 2023 delle risorse art. 36 delle Legge regionale nr. 24/2001 derivante dai canoni E.r.p. degli alloggi di proprietà dei comuni, illustrato in formato sintetico dal seguente grafico:



Si riepiloga nella tabella seguente il costo di gestione a preventivo degli ultimi 4 anni, dal 2020 al 2023, con indicazione del costo gestionale a preventivo per l'esercizio 2023 pari a € 44,90 previsto in aumento rispetto alla previsione 2022 ma comunque al di sotto del massimale previsto dalla Delibera Regionale 391 del 2002.

	2023	2022	2021	2020
costo gestionale preventivo	€ 44,90	€43,40	€42,08	€ 41,86

In sede di analisi preventiva per l'esercizio 2023 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 01/01/2023 sino al 31/12/2023.

UBICAZIONE	Alloggi proprietà comunale - canone sociale	Proprietà ACER (solo alloggi)	Totale complessivo alloggi gestiti nella provincia di Ravenna
Acer	-	43	43
Alfonsine	129		129
Bagnacavallo	213		213
Bagnara di Romagna	17		17
Brisighella	123		123
Casola Valsenio	63		63
Castelbolognese	65		65
Cervia	133		133
Conselice	64		64
Cotignola	90		90
Faenza	821		821
Fusignano	115		115
Lugo	329		329
Massa Lombarda	104		104
Ravenna	2.221		2.221
Riolo Terme	28		28
Russi/OO.PP Russi	80		80
Sant'Agata sul Santerno	18		18
Solarolo	48		48
Totali	4.661	43	4.704

Costi per godimento per beni di terzi

La previsione dei costi per godimento dei beni di terzi ammonta per l'esercizio 2023 a € 13.780. 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 2023 è stato stimato in € 2.018.938 con un incremento rispetto alla previsione 2022 di € 23.833 e risulta così ripartito:

Descrizione	ANNO 2023	ANNO 2022
Salari e stipendi	€ 1.444.550	€ 1.457.100
Oneri sociali	€ 415.388	€ 420.005
Trattamento di fine rapporto	€ 156.000	€ 116.000
Altri costi del personale	€ 3.000	€ 2.000
Totale Costo del Personale	€ 2.018.938	€ 1.995.105

La previsione dell'incremento del costo del personale rispetto alla previsione 2022 è determinata dall'evoluzione dell'organizzazione aziendale, definita dal C.d.A nel corso del 2022 e del rinnovo del C.C.N.L. Federcasa, a cui l'Ente aderisce, avvenuto in data 04.10.2022.

La dinamica del costo del personale tiene conto dell'istituzione, nell'ambito del servizio tecnico, dell' "Area Programmi di Intervento e Riqualificazione", avvenuta ad inizio anno 2022, che comprende, oltre al servizio di manutenzione e pronto intervento, anche il servizio programmi di intervento e riqualificazione, con la conseguente valorizzazione della Responsabile della Manutenzione alla quale è stato attribuito la qualifica di Q1. Contemporaneamente si è proceduto a due passaggi di dipendenti facenti parte dell'area tecnica, il primo da B1 a A3 e l'altro da B2 a B1 con relativa attribuzione di maggiori funzioni per entrambi.

Nell'ottica di valorizzare la propria area tecnica, in considerazione dei numerosi finanziamenti Regionali e Nazionali, (Fondo complementare al PNRR), destinati a riqualificare il patrimonio di edilizia popolare, nel 2022 si è proceduto all'assunzione di un profilo A1, come progettista, mentre risulta ancora aperto l'avviso di selezione per termotecnico, per cui il relativo costo è stato considerato nella previsione.

In considerazione delle dimissioni di due dipendenti, una nell'ambito del Servizio di "Bilancio e Contabilità" per pensionamento, l'altra relativa al Servizio "Affari Legali-Gare e Appalti-Qualità e Trasparenza" per dimissioni volontarie, si è anche resa necessaria la riorganizzazione dell'intera area Amministrativa-Gestionale.

In particolare, a fronte del pensionamento, si è proceduto a stabilizzare e valorizzare una risorsa già presente in azienda in quanto assunta a tempo determinato, mentre relativamente all'altra dimissione, si è proceduto al passaggio di parte delle sue competenze, quelle strettamente legate alle gare, appalti, qualità e trasparenza, alle due colleghe dell'Ufficio Legale con conseguente attribuzione di maggiori funzioni e relativi passaggi di livello da B2 a B1; mentre per le restanti attribuzioni, di supporto amministrativo/gestionale, si procederà con l'assunzione di un profilo B3, a tempo indeterminato, a seguito di selezione pubblica, la cui procedura terminerà nel corso dell'anno prossimo.

Al fine di affrontare le criticità e conflittualità emerse dopo due anni di pandemia e che rischiano di acuirsi in previsione della congiuntura economica sfavorevole, ed in riferimento, alla volontà, espressa dai rappresentanti dei Comuni della Provincia di

Ravenna, in sede di Conferenza degli Enti, l'azienda ha deciso di valorizzare la propria struttura interna dedicata alla mediazione, con il relativo passaggio di livello di una risorsa da B2 a B1, per attribuzione di maggiori mansioni.

Inoltre il costo del personale di previsione tiene conto delle dimissioni per pensionamento di una posizione organizzativa in comando presso il Comune di Ravenna e di una assunzione di personale, a tempo determinato, prevista nel corso del 2023, a seguito di sostituzione per maternità di una dipendente del servizio gestione immobiliare.

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

La previsione del costo del personale per l'anno 2023 è stata effettuata calcolando il costo per salari e stipendi al lordo degli oneri riflessi per TFR, contributi previdenziali e assicurazioni obbligatorie per nr. **39** unità di personale, di cui 38 inquadrate a tempo indeterminato e una a tempo determinato.

La pianta organica dei dipendenti in servizio presso ACER nel 2023 risulta così determinata:

	DIRIGENTIQUADRI									TOTALE
	A 1	A 2	A 3	B 1	B 2	B 3	C 2			
DIPENDENTI A TEMPO DETERMINATO								1		1
DIPENDENTI A TEMPO INDETERMINATO	1	6	2	1	1	10	13	3	1	38
TOTALE	1	6	2	1	1	10	13	4	1	39

L'organico previsto per l'anno 2023 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 già nel corso del 2022 e che seguiranno nel 2023, tenendo conto anche delle dinamiche del personale per collocamenti a riposo e nuove assunzioni.

Il costo del personale, previsto alla voce B.9 del Conto economico previsionale 2023, rappresenta la spesa complessiva che l'Azienda sosterrà, tenendo conto della decontribuzione, ai sensi della legge 30 dicembre 2020 n. 178, per l'assunzione a tempo indeterminato di un'unità di personale avvenuta nel 2021, il cui effetto terminerà a maggio 2024.

Ammortamenti delle immobilizzazioni materiali e immateriali e svalutazioni.

Gli ammortamenti sono stati previsti nella misura fiscale di legge e riguardano per € 59.866 le immobilizzazioni immateriali il cui valore è stato previsto sulla base dei programmi di investimento in implementazione delle procedure informatiche aziendali già esistenti e di nuova implementazione e la cui utilità pluriennale comporrà l'ammortamento del costo sostenuto sulla base della presunta vita utile. Nella voce ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali è inoltre compreso l'importo di € 27.500 a titolo di ammortamento di altre immobilizzazioni immateriali Luma S.r.l per l'esercizio 2023 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. Tenuto conto che, la proprietà del terreno e dell'opera conclusa è del Comune di Lugo, il processo di ammortamento dell'intervento edilizio decorre dalla data di rilascio dell'abitabilità e per un periodo pari a 30 anni che corrisponde alla durata della rispettiva Concessione rilasciata dal Comune.

L'ammortamento dei fabbricati in proprietà e dei mobili ed attrezzature elettroniche ammonta ad € 203.730. La quota calcolata in previsione per il 2023 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 2023 un accantonamento di € 147.700.

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

Oneri diversi di gestione

La previsione degli oneri diversi di gestione per il 2023 è di € 199.420. Gli oneri diversi di gestione riguardano principalmente per € 168.800 imposte indirette e tasse. La previsione del costo per IMU è stato calcolato sulla base delle aliquote deliberate dai Comuni per l'anno 2022 ed è relativo al patrimonio extra E.r.p., comprendente le unità immobiliari di proprietà commerciali e l'edificio adibito a sede. E' stata inoltre prevista l'adesione a Federcasa per l'anno 2023 con stima della quota associativa pari a € 18.000.

Proventi e oneri finanziari

La gestione finanziaria dell'Azienda presenta un saldo netto negativo di € 34.864 derivante dalla previsione di oneri finanziari pari a € 34.864 e relativi agli interessi passivi di competenza per l'anno 2023, calcolati sulla base dei piani di ammortamento in essere nel corso del prossimo esercizio per mutui contratti per la costruzione, manutenzione di alloggi ERP e l'acquisto di alloggi destinati all'emergenza abitativa. La previsione di ulteriori € 8.000 è relativa agli interessi passivi che si prevede matureranno sui depositi cauzionali versati dagli utenti in fase di sottoscrizione dei contratti di affitto degli alloggi, previsione che ha tenuto conto dell'aumento registrato nel corso del 2022 del tasso d'interesse legale. Gli oneri finanziari sostenuti da Acer, per l'ammortamento di mutui gravanti sugli immobili ERP, come previsto dalle Concessioni, vengono addebitati ai Comuni nell'ambito del conteggio dei fondi da destinare alla manutenzione art. 36 Legge Regionale 24/2001.

Imposte sul reddito dell'esercizio

Per l'esercizio sono state stimati prudenzialmente costi per imposte dell'esercizio per Ires ed Irap pari ad € 35.000 in base al carico fiscale ad oggi vigente e conseguente alla normativa e alle aliquote fiscali Ires e Irap previste in vigore per l'esercizio di imposta 2023 sulla base dell'attuale assetto normativo.

Comuni convenzionati nr.			18	
Alloggi in gestione			4.729	
di cui acer			68	
proprietà comuni			<u>4.661,00</u>	
Risorse derivanto dagli alloggi E.r.p.				
PREVISIONE CANONI 2023	-		6.197.514,04	
Risorse nette derivanti da alloggi di e.r.p.**	A		<u>6.197.514,04</u>	
Costi di gestione				
Costo / mese gestione alloggi € 44,90 x 12 mesi x 4661 alloggi			2.511.221,12	
Totale costi di gestione	B		2.511.221,12	
costi polizze assicurative fabbricati		€ 160.509,28		
rate mutui alloggi erp quota interessi		€ 20.390,86		
amministratore alloggi in condominio		€ 178.000,00		
Totale costi inerenti la proprietà degli alloggi	C	<u>€ 358.900,14</u>		
TOTALE COSTI (B+C)	B+C		€ 2.870.121,26	46,31%
TOTALE RISORSE NETTE DA DESTINARE ALL'ERP PREVISIONE ANNO 2023	A-(B+C)		€ 3.327.392,78	53,69%

** Con ipotesi di morosità al 2%

ALLEGATO 2

PROGRAMMA TRIENNALE DEI LAVORI PUBBLICI 2023-2025 ED ELENCO ANNUALE 2023

(Adottato con delibera del Consiglio di Amministrazione di ACER n. 110 del 04/11/2022)

**ALLEGATO I - SCHEDA A : PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE 2023-2025
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	Terzo anno	
risorse derivanti da entrate aventi destinazione vincolata per legge	0,00	0,00	0,00	0,00
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	454.722,83	1.818.893,30	712.598,57	2.986.214,70
Totale	454.722,83	1.818.893,30	712.598,57	2.986.214,70

*Il referente del programma
(Ing. Daniela Pellegrini)*

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 2023-2025
DELL'AMMINISTRAZIONE ACER RAVENNA**

ELENCO DEGLI INTERVENTI DEL PROGRAMMA

Numero intervento CUI (1)	Cod. Int. Amm.ne (2)	Codice CUP (3)	Annualità nella quale si prevede di dare avvio alla procedura di affidamento	Responsabile del procedimento (4)	lotto funzionale (5)	lavoro complesso (6)	Descrizione dell'intervento
		C68I21000500004	2023	ing. Daniela Pellegrini	no	no	INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE DI E.R.P. IN VIA DORESE, 73 A RAVENNA (RA)
			2023	ing. Daniela Pellegrini	no	no	LAVORI DI DEMOLIZIONE FABBRICATO DI VIA CICOGNANI 15 A RAVENNA
		C68I21000500005	2025	ing. Daniela Pellegrini	no	no	INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE DI E.R.P. IN VIA DORESE, 75 A RAVENNA (RA)

Livello di priorità (7)	STIMA DEI COSTI DELL'INTERVENTO (8)									Intervento aggiunto o variato a seguito di modifica programma (12)
	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	
2	403.679,00	1.614.718,00	0,00	0,00	2.018.397,00					
2	51.043,83	204.175,30	0,00	0,00	255.219,13					
2	0,00	0,00	712.598,57	1.068.897,86	1.781.496,43					
					4.055.112,56					

*Il referente del programma
(Ing. Daniela Pellegrini)*

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 (cfr. 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

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

**ALLEGATO I - SCHEDA E: PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE 2023-2025
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 COMMITTEZZA O SOGGETTO AGGREGATORE AL QUALE SI INTENDE DELEGARE LA PROCEDURA DI AFFIDAMENTO		Intervento aggiunto o variato a seguito di modifica programma (*)
											codice AUSA	denominazione	
	C68I21000500004	INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE DI E.R.P. IN VIA DORESE, 73 A RAVENNA (RA)	ing. Daniela Pellegrini	403.679,00	2.018.397,00	CPA	2	SI	SI	2			
		LAVORI DI DEMOLIZIONE FABBRICATO DI VIA CICOGNANI 15 A RAVENNA	ing. Daniela Pellegrini	51.043,83	255.219,13	CPA	2	SI	SI	2			

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

*Il referente del programma
(Ing. Daniela Pellegrini)*

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

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 3

PROGRAMMA BIENNALE DEGLI ACQUISTI DI BENI E SERVIZI 2023 – 2024

(Adottato con delibera del Consiglio di Amministrazione di ACER n. 114 del 22/11/2022)

**ALLEGATO II - SCHEDA A : PROGRAMMA BIENNALE DEGLI ACQUISTI DI FORNITURE E SERVIZI
2023/2024**

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	0,00	4.110.000,00	4.110.000,00
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	0,00	4.110.000,00	4.110.000,00

Il referente del programma
(Avv. Carla Ballardini)

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 2023/2024
DELL'AMMINISTRAZIONE _____**

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 (Regione/i)	Settore	CPV (5)	DESCRIZIONE DELL'ACQUISTO	Livello di priorità (6)
codice		data (anno)	data (anno)	codice	si/no	codice	si/no	Testo	forniture / servizi	Tabella CPV	testo	Tabella B.1
			2023		no		no	ITH57	servizi	66518100-5	Servizio di brokeraggio assicurativo	1
			2023		no		no	ITH57	servizi		Servizi occorrenti al mantenimento degli immobili gestiti	1
			2023		no		no	ITH57	forniture		Fornitura di energia elettrica nelle utenze condominiali in gestione	2
			2024		no		no	ITH57	servizi	66510000-8	Servizi assicurativi aziendali	1
			2024		no		no	ITH57	forniture		Fornitura di gas naturale nelle utenze condominiali in gestione	2
			2024		no		no	ITH57	forniture		Fornitura di energia elettrica nelle utenze condominiali in gestione	2

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 COMMITTEA 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			
testo	numero (mesi)	si/no	valore	valore	valore	valore	valore	testo	codice	testo	Tabella B.2
Angelo Saiani	60	si	0,00	20.000,00	80.000,00	100.000,00	0,00				
Daniela Pellegrini	48	si	0,00	3.000.000,00	9.000.000,00	12.000.000,00					
Salvatore Pillitteri	12	NO	0,00	500.000,00	0,00	500.000,00					
Angelo Saiani	60	si	0,00	240.000,00	960.000,00	1.200.000,00	0,00				
Salvatore Pillitteri	12	NO	0,00	350.000,00	600.000,00	950.000,00					
Salvatore Pillitteri	12	NO	0,00	0,00	500.000,00	500.000,00					
			0,00	4.110.000,00	11.140.000,00	15.250.000,00	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 antecedentemente 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

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

*Il referente del programma
(.....)*

Avv. Carla Ballardini

**ALLEGATO II - SCHEDA C: PROGRAMMA BIENNALE DEGLI ACQUISTI DI FORNITURE E SERVIZI 2023/2024
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
(Avv. Carla Ballardini)

Note

(1) breve descrizione dei motivi

**AZIENDA CASA EMILIA – ROMAGNA
DELLA PROVINCIA DI RAVENNA**

**RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI
AL BILANCIO PREVENTIVO 2023**

Signori membri della Conferenza degli Enti,

il Collegio dei Revisori dei Conti riporta di seguito le proprie considerazioni in merito al Bilancio Preventivo 2023 dell'ACER di Ravenna.

La presente Relazione viene redatta in conformità all'art. 16, comma 4, lettera c) dello Statuto dell'ACER della Provincia di Ravenna considerando altresì le statuizioni previste dagli artt. 3-4 del vigente Regolamento di Amministrazione e Contabilità.

La bozza di Bilancio previsionale all'esercizio 2023 è stata predisposta dal Consiglio di Amministrazione nel rispetto della normativa di Legge e viene sottoposta alla decisione della Conferenza degli Enti, la cui approvazione deve avvenire entro il 31 dicembre p.v. in ottemperanza all'art. 4 del Regolamento di Amministrazione e Contabilità. Il Bilancio preventivo è stato consegnato al Collegio dei Revisori dei Conti dal Consiglio di Amministrazione nel medesimo giorno della seduta tenutasi il 22 novembre 2022.

Il Bilancio preventivo 2023 rappresenta lo strumento fondamentale di programmazione e gestione economica e finanziaria dell'Azienda e si compone di:

- Conto Economico, redatto in conformità allo schema previsto dall'art. 2425 del Codice Civile;
- Relazione Gestionale Amministrativa, che illustra le linee programmatiche e di indirizzo che hanno presieduto alla formazione del bilancio.

Nella relazione gestionale e amministrativa è stato evidenziato che la redazione del Bilancio di previsione 2023 ha tenuto conto anche della delicata e imprevedibile congiuntura economica sfavorevole legata al conflitto tra Russia e Ucraina che ha determinato difficoltà nell'approvvigionamento di risorse energetiche e l'impennata dei loro costi. Tale situazione,



come evidenziato nella relazione, ha contribuito a determinare anche un aumento generale dell'inflazione con relativi effetti negativi sui prezzi al consumo che si riflettono, maggiormente, sulle fasce più deboli della popolazione come gli utenti Acer.

Il Bilancio di Previsione 2023 presenta in sintesi le seguenti principali risultanze, che sono poste a confronto con le medesime voci indicate nel Bilancio Preventivo 2022:

	PREVISIONE 2023	PREVISIONE 2022
VALORE DELLA PRODUZIONE	7.255.643	7.509.240
COSTI DELLA PRODUZIONE	7.185.305	7.434.403
PROVENTI E ONERI FINANZIARI	34.864	39.300
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	35.474	35.537
IMPOSTE SUL REDDITO DI ESERCIZIO	35.000	35.000
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	474	537

Dai dati sovraesposti si rilevano i risultati delle previsioni per l'Esercizio 2023, ovvero:

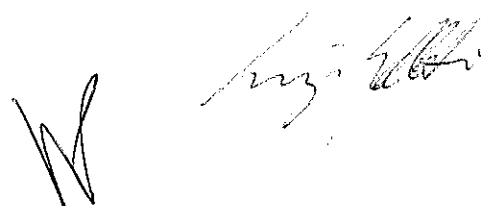
- 1) Un Risultato prima delle imposte di euro 35.474 rispetto a euro 35.537 del 2022;
- 2) Un Utile dell'Esercizio di euro 474 rispetto ad euro 537 del 2022.

Le principali voci esposte, come si evince, presentano valori sostanzialmente in linea con quelli dell'esercizio precedente.

Anche nel Bilancio preventivo per l'esercizio 2023, 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 Preventivo 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 preventivo 2023 (si rimanda al paragrafo "Canoni di locazione

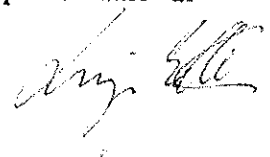


alloggi ERP" della relazione al bilancio di previsione), in quanto questa voce rappresenta quella quantitativamente più rilevante.

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

- **Previsione canoni ERP periodo 01/01/2023 – 30/09/2023:** la previsione è stata effettuata, analogamente a quanto avvenuto lo scorso anno, considerando i canoni dell'ultimo trimestre 2022 con un abbattimento percentuale progressivo da gennaio 2023 del 3% fino ad un massimo del 7% a settembre 2023; anche quest'anno il Consiglio ha ritenuto di dover tenere conto del processo di erosione dei canoni per abbassamento fisiologico del reddito medio degli assegnatari in corso d'anno, determinato sia dalla ripresa degli sfratti che potrebbe produrre un incremento del turnover dei nuovi assegnatari che si vanno a collocare in fasce di reddito mediamente più basse rispetto a coloro che escono dagli alloggi ERP, che dalla presentazione di un numero maggiore di ISEE correnti;
- **previsione canoni ERP periodo 01/10/2023 – 31/12/2023:** il Consiglio ha effettuato la previsione stimando una "tenuta" dei canoni nel mese di ottobre 2023 per effetto degli utenti con redditi non documentati ed un successivo calo, più accentuato rispetto agli altri mesi dell'anno, in novembre e dicembre 2023 per effetto di un incremento degli utenti che presenteranno la documentazione del reddito con ISEE correnti;
- **i canoni relativi alle unità commerciali di proprietà ACER sono stati previsti sulla base dell'emesso a consuntivo del mese di ottobre 2022, simulando la previsione per i mesi dell'anno 2023 sulla base degli alloggi affittati nel periodo di 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 2023 è stata effettuata sulla base dell'emesso e degli alloggi affittati a ottobre 2022; i ricavi per gli alloggi di edilizia agevolata in locazione permanente, di proprietà di Acer, sono stati stimati sulla base dell'emesso a ottobre 2022. Il Collegio evidenzia che i ricavi previsti in Bilancio preventivo 2023 sono ridotti rispetto alla previsione relativa al 2022 poichè si è tenuto in considerazione il rischio di insolvenza da parte dei conduttori, sulla base della percentuale di

benin



morosità corrente conteggiata a settembre 2022, per la specifica conduzione di riferimento.

- Spese di manutenzione degli stabili, ovvero l'importo totale delle risorse da destinare alla manutenzione degli stabili nel 2023 è stato stimato in € 3.327.393 di cui € 234.000 per quote di manutenzione degli alloggi in condominio e € 3.093.393 per gestione della manutenzione ordinaria e straordinaria degli alloggi Erp/Ers gestiti in concessione. Il suddetto importo è stato determinato, come previsto dall'art. 36 della Legge Regionale 24/2001, per differenza tra i canoni riscossi del periodo (con ipotesi di morosità al 2%) ed i relativi costi gestionali sostenuti dall'azienda per la gestione del suddetto patrimonio, comprese le quote per ammortamento mutui contratti per completamento interventi sul patrimonio di edilizia residenziale pubblica di proprietà comunale.
- Il costo di previsione del personale per l'esercizio 2023 è stato stimato in € 2.018.938, in aumento rispetto alla previsione 2022 di euro 1.995.105; la scelta è motivata dall'evoluzione dell'organizzazione aziendale, definita dal C.d.A nel corso del 2022 e del rinnovo del C.C.N.L. Federcasa a cui l'Ente aderisce, avvenuto in data 04.10.2022. Il costo del personale dipendente tiene conto delle dimissioni per pensionamento di una posizione organizzativa in comando presso il Comune di Ravenna e di una assunzione di personale, a tempo determinato, prevista per il 2023 a seguito di sostituzione di maternità di una dipendente. L'aumento della voce relativa all'accantonamento TFR è invece da ricondurre ad un tasso di rivalutazione più alto. Il Collegio constata che la Relazione contiene un dettagliato report sull'evoluzione di tale voce di costo.
- Gli oneri finanziari registrano una diminuzione di circa l'11% rispetto alla previsione del 2022;
- Le Imposte sul reddito dell'esercizio sono state stimate per € 35.000 in base al carico fiscale ad oggi vigente e conseguente alla normativa e alle aliquote fiscali Ires e Irap previste in vigore per l'esercizio di imposta 2023 sulla base dell'attuale assetto normativo.

Signori Membri della Conferenza degli Enti

W

Alvini
Luigi Ettore

Il Collegio dei Revisori prende atto che la relazione tecnico-amministrativa, redatta in conformità alla Legge e al Regolamento interno, illustra adeguatamente per le fasi di gestione 2023 gli effetti sulle singole voci di costo e ricavo previste per l'esercizio.

Il Collegio, in base agli elementi conoscitivi forniti dall'Ente, ritiene che le previsioni di costi e di ricavi contenuti nella bozza del Bilancio di Previsione dell'esercizio 2023 predisposto dal Consiglio di amministrazione dell'ACER della Provincia di Ravenna, siano improntate a criteri di ragionevolezza e di prudenza.

Il Collegio, al termine della sua attività e viste le considerazioni più sopra esposte, esprime pertanto parere favorevole in ordine all'approvazione della proposta di bilancio di previsione per l'anno 2023 così come presentata dal Consiglio di amministrazione.

Ravenna, 01 dicembre 2022

IL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI

Dott.ssa Valentina Pellicciari - Presidente

Dott.ssa Paola Ranieri - Componente

Dott. Luigi Bettoli - Componente

