

## BILANCIO PREVENTIVO 2024

### INDICE

- Relazione del Presidente, approvata dal Consiglio di Amministrazione
- Relazione Tecnico – Amministrativa
- Conto Economico

#### Allegati:

Relazione del Collegio dei Revisori dei Conti

Alle soglie del primo anno di mandato questo Cda, forte di un'unità d'intenti dimostrata in ogni atto adottato ed in ogni iniziativa intrapresa, guarda al 2024 con la fiducia che il proprio impegno ed in particolare quello di tutti i dipendenti di Acer, consentono di riporre, ad un anno migliore di quello che abbiamo alle spalle, con dati positivi in tutti gli ambiti che compongono la "mission aziendale", che è anzitutto quella di dispiegare il massimo impegno per la manutenzione ed il ripristino degli alloggi che man mano si liberano e che devono essere rimessi a disposizione dei Comuni nel più breve tempo possibile, per nuove assegnazioni.

Acer è un Ente prezioso e strategico per il territorio, perché svolge un'attività volta ad assicurare il soddisfacimento di uno dei bisogni primari per le persone: la casa.

Il Consiglio di Amministrazione presenta, per l'approvazione definitiva alla Conferenza degli Enti, il bilancio di previsione per l'anno 2024. Tale documento evidenzia un utile ante imposte pari a Euro 150.057 (€132.660 lo scorso anno) ed un utile finale di Euro 30.057 (€22.660 lo scorso anno).

La gestione operativa aziendale evidenzia un risultato pari a Euro 81.380 (€166.160 lo scorso anno) considerando inoltre che il fondo svalutazione crediti è stato incrementato di euro 50.000 e che, in vista dell'imminente rinnovo del contratto nazionale, per i costi del personale è previsto un incremento del 6% (pari a circa 80.000).

La recente delibera della Regione Emilia Romagna (n°1590 del 25/09/2023), adegua i costi di gestione degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica elevandoli per le Acer delle nostre dimensioni (fino a 4.000 alloggi) da 52 a 60 euro: di conseguenza per il 2024 è prevedibile un incremento della copertura dei costi pari a 50.000 €.

Per il 2024 sono stati stanziati in bilancio Euro 550.000 a titolo di eccedenze canoni che, pur non potendo coprire tutte le esigenze manutentive dei fabbricati gestiti dall'azienda, sono allineati al trend leggermente in crescita degli ultimi anni.

Ma al di là della rappresentazione dei dati salienti, mi pare opportuno evidenziare le intenzioni per l'anno corrente, la direzione di marcia che abbiamo intrapreso e che intendiamo portare avanti.

E mi fa particolarmente piacere poter riprendere qui, in sede di bilancio di previsione 2024 i punti citati nella relazione del consuntivo dello scorso anno, per dare conto del fatto che quanto auspicato allora è stato portato avanti nel corso di quest'anno e continuerà ad essere oggetto del nostro impegno nell'anno a venire.

La collaborazione con gli enti locali è di fondamentale importanza per rispondere alle esigenze ed il contatto costante con i Sindaci resta imprescindibile per affrontare insieme le problematiche territoriali, per questo nel 2024 proseguiranno gli incontri in tutti i Comuni ove si trovano alloggi ERP (nell'anno corrente ci siamo recati in una ventina di Comuni su 29). Acer è a disposizione dei Comuni proprietari del patrimonio di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica.

Ben consapevoli dell'importanza delle relazioni anche con le "parti sociali" proseguiremo anche il prossimo anno gli incontri con le organizzazioni sindacali maggiormente rappresentative, perché operare scelte condivise consente di rispondere al meglio ai nostri compiti istituzionali.

Proseguirà naturalmente l'impegno per contenere la morosità, impegno che ha portato nel 2023 a mantenerla entro livelli decisamente inferiori a quanto preventivato nello scorso bilancio di previsione (quando, in considerazione della congiuntura e dell'incremento dei costi energetici, avevamo prudenzialmente accantonato 50.000 euro aggiuntivi); invece registriamo con soddisfazione, che la morosità è rimasta sostanzialmente in linea con quella dello scorso anno.

La qualità dell'abitare dei nostri inquilini è per noi in cima alle priorità, pertanto accanto alle attività di manutenzione degli alloggi, continueremo il contrasto a tutte quelle situazioni che creano degrado ed arrecano disagio alle famiglie, con operazioni ordinarie e straordinarie di pulizia, con la presenza costante presso gli edifici affidati ad Acer, con le operazioni di rimozione delle auto abbandonate negli spazi comuni, ma anche continuando con tutte le azioni tese alla prevenzione di situazioni potenzialmente fonte di conflitti.

Per questa ragione il nostro sforzo è parimenti indirizzato a tutte le iniziative volte a far sì che i nostri inquilini si sentano parte di una comunità ed avvertano la presenza di Acer: dopo averla ripristinata con successo quest'anno, organizzeremo anche nel 2024 la "Festa del Vicino", un'occasione per ritrovarsi insieme, ascoltarsi e conoscersi, tra tradizioni e usi diversi che devono poter convivere nel migliore dei modi.

Proseguirà anche l'iniziativa molto apprezzata di "Raffa, la giraffa", un simpatico personaggio che accompagna i giovani inquilini alla conoscenza delle regole del vivere insieme agli altri, attraverso un regolamento di condominio semplificato; i più piccoli diventano così veri e propri testimonial nelle loro famiglie dei valori di educazione civica che fanno parte dei diritti e doveri che tutti, non solo loro, dobbiamo rispettare per poter far parte di una comunità civile.

Inoltre, sempre in quest'ottica di informazione e sensibilizzazione al rispetto delle regole e quindi reciproco, posizioneremo in tutti i nostri edifici nuovi tabelloni con i regolamenti di condominio (in italiano, Inglese ed arabo).

Consegniamo al 2024 un'azienda rinnovata nell'immagine e rafforzata nella comunicazione, con un nuovo logo ed un sito internet completamente rinnovato e più accessibile da tutti.

Proseguiremo sulla strada dell'innovazione anche nel prossimo anno, con l'adozione del nuovo sistema gestionale aziendale.

Si chiude spesso con un ringraziamento agli uffici di Acer, ma il nostro non vuole essere un ringraziamento formale, ma profondamente sentito per l'impegno, e la disponibilità ad accompagnare e supportare questo "nuovo" Cda nel primo anno del proprio mandato ed in ogni nuova iniziativa adottata.

Una collaborazione preziosa e di valore, davvero indispensabile per affrontare al meglio gli anni che ci aspettano e rispondere nel modo migliore al compito che ci è stato affidato.

Grazie e buon lavoro.

Descrizione	Importo
<b>CONTO ECONOMICO</b>	
<b>A VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	
A.1 Ricavi delle vendite e delle prestazioni	7.031.460,00
A.2 Variazioni da rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	0,00
A.3 Variazione dei lavori in corso su ordinazione	0,00
A.4 Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	0,00
<b>A.5 ALTRI RICAVI E PROVENTI</b>	
A.5.a rimborsi e proventi diversi	776.000,00
A.5.b rimborsi Stato (CER) per Gestione Speciale	0,00
A.5.c contributi in conto esercizio	0,00
A.5.e plusvalenze da alienazioni ordinarie di beni strumentali	0,00
A.5.f sopravvenienze attive - insussistenze attive	0,00
<b>TOTALE A.5</b>	<b>776.000,00</b>
<b>TOTALE A VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	<b>7.807.460,00</b>
<b>B COSTI DELLA PRODUZIONE</b>	
B.06 per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	12.000,00
<b>TOTALE B.06</b>	<b>12.000,00</b>
B.07 Per servizi	5.302.000,00
<b>TOTALE B.07</b>	<b>5.302.000,00</b>
B.08 per godimento di beni di terzi	0,00
<b>TOTALE B.08</b>	<b>0,00</b>
B.09 per il personale:	
B.09.a Salari e stipendi	960.820,00
B.09.b Oneri sociali	265.000,00
B.09.c Trattamento di fine rapporto	70.000,00
B.09.d Trattamento di quiescenza e simili	0,00
B.09.e Altri costi	37.260,00
B.09.f Premio di produttività	42.000,00
B.09.g Compensi Parasubordinati	0,00
<b>TOTALE B.09</b>	<b>1.375.080,00</b>
B.10 Ammortamenti e svalutazioni	
B.10.a Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	0,00
B.10.b Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	64.000,00
B.10.c Svalutazione delle immobilizzazioni	0,00
B.10.d Svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	100.000,00
<b>TOTALE B.10</b>	<b>164.000,00</b>
B.11 Variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	0,00
B.12 Accantonamenti per rischi	0,00
B.13 Altri accantonamenti	0,00
B.14 Oneri diversi di gestione	873.000,00
<b>TOTALE B COSTI DELLA PRODUZIONE</b>	<b>7.726.080,00</b>
<b>TOTALE B COSTI DELLA PRODUZIONE</b>	<b>7.726.080,00</b>
<b>DIFFERENZA TRA VALORI E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)</b>	<b>81.380,00</b>
<b>C PROVENTI ED ONERI FINANZIARI</b>	
C.15 Proventi da partecipazioni:	
C.15.a in imprese controllate	0,00
C.15.b in imprese collegate	0,00
C.15.c in altre imprese	0,00
<b>TOTALE C.15</b>	<b>0,00</b>
C.16 Altri proventi finanziari:	
C.16.a da crediti iscritti nelle immobilizzazioni verso:	0,00
C.16.b da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	0,00
C.16.c Da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0,00
C.16.d da proventi diversi dai precedenti con separata indicazione di quelli da imprese controllate e collegate	108.000,00
<b>TOTALE C.16</b>	<b>108.000,00</b>
C.17 Interessi ed altri oneri finanziari verso:	
C.17.a imprese controllate	0,00

Descrizione	Importo
C.17.b imprese collegate	0,00
C.17.c altri	27.000,00
C.17.d su mutui	12.323,00
TOTALE C.17	39.323,00
C.17bis Utile e perdite su cambi	0,00
TOTALE (C.15 + C.16 - C.17)	68.677,00
<b>D RETTICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE</b>	
D.18 Rivalutazioni:	
D.18.a di partecipazioni	0,00
D.18.b di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	0,00
D.18.c di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0,00
TOTALE D.18	0,00
D.19 Svalutazioni:	
D.19.a di partecipazioni	0,00
D.19.b di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	0,00
D.19.c di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0,00
D.19.d Altre	0,00
TOTALE D.19	0,00
TOTALE (D.18 - D.19)	0,00
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+C+D)</b>	<b>150.057,00</b>
<b>E.20 Imposte sul reddito di esercizio</b>	
E.20 Imposte sul reddito di esercizio	120.000,00
<b>E.21 Utile (perdita) dell'esercizio</b>	
E.21 Utile (perdita) dell'esercizio	30.057,00

## Conto Economico

Il preventivo 2024 è redatto secondo lo schema previsto dall'art. 2425 del codice civile desunto dalla direttiva Cee, in forma scalare e suddiviso in sezioni.

Il Conto Economico si compone delle aree:

1. Valore della produzione
2. Costi della produzione (-)
3. Proventi e oneri finanziari (+/-)
4. Rettifiche di valori di attività finanziarie (+/-)
5. Proventi e oneri straordinari (+/-)
6. Imposte sul reddito d'esercizio (-)

La sezione **A** individua il VALORE DELLA PRODUZIONE da cui vanno dedotti i COSTI DELLA PRODUZIONE individuati nella sezione **B** arrivando a definire il valore netto della produzione che è positivo e pari a **€ 81.380**

### A. Valore della produzione

E' costituito dai ricavi delle prestazioni, dai rimborsi e ricavi diversi. Nel preventivo 2023 è stato inserito un valore pari a **€ 7.807.460** come esposti nella seguente tabella:

- Canoni di locazione

I proventi di gestione di immobili Acer previsti per l'esercizio 2024 ammontano a **€ 547.500** e sono formati dai seguenti componenti:

Descrizione	Importi
-Servizi alloggi in condominio	180.000
- Canoni Unità immobiliari	110.000
- Canoni negozi e box	170.000
- Altri proventi	9.500
- Altri servizi	8.000
- Conguagli per servizi a rimborso, acconti e conguagli	70.000

I proventi da immobili Erp di proprietà dei Comuni sono previsti per **€ 6.483.960** e sono riferiti alla gestione degli immobili di 29 Comuni della provincia di riferimento.

I suddetti proventi sono di seguito indicati:

Descrizione	Importi
- Canoni Erp. immobili dei Comuni	3.450.000
- Canoni autor. posti auto immobili dei Comuni e negozi	450.000
- Proventi alloggi studenti	35.000
- Rimborsi oneri per stipulazione contratti	10.000
- Acconti per servizi a rimborso	1.912.260
- Conguagli servizi a rimborso	481.700
- Altri servizi	25.000
- Manutenzioni Erp	120.000

- Altri ricavi e proventi

In quest'area vengono contabilizzati i proventi e i ricavi diversi per un importo di **€ 776.000** riferiti a:

Descrizione	Importi
- Proventi per estinzione diritti di prelazione alloggi	10.000
- Compensi diversi per gestione alloggi in convenzione	75.000
- Gestione condomini	52.000
- Servizi di rendicontazione	189.000
- Rimborsi da assicurazioni per danni a immobili Comuni/Acer	30.000
- Rimborso spese	60.000
- Recupero spese istruttoria pratiche immobili comunali	30.000
-Compensi per prestazioni diverse	15.000
- Compensi tecnici	315.000

## **B. Costi della produzione**

Il totale dei costi della produzione ammonta a € **7.726.080** essi si compongono anche dei seguenti componenti negativi di reddito:

- **Spese generali € 482.**

	Importi
Spese di rappresentanza	2.000
Affitti e spese manutenzione uffici	57.000
Carburanti e lubrificanti	6.000
Cancelleria	6.000
Consulenze e prestazioni professionali	90.000
Spese su depositi bancari	1.000
Spese generali diverse	1.000
Noleggi e attrezzature informatiche	35.000
Costi buoni pasto al personale	30.000
Assicurazione personale tecnico	10.000
Canoni per software	40.000
Inps/Inail Amministratori e co.co.pro	4.000
Indennità e compensi amministratori	60.000
Indennità e compensi sindaci	35.000
Spese postali	18.000
Spese di telefonia fissa	6.000
Spese telefonia mobile	3.000
Prestazioni professionali ufficio personale	18.000
Consulenze informatiche	20.000
Rimborsi spese a piè di lista	5.500
Spese di viaggio	2.000
Assicurazione automezzi	3.000
Manutenzione e riparazione automezzi	3.000
Pedaggi	2.000
Affitti e spese manutenzione uffici	57.000

Manutenzione software	10.000
Certificazione qualità	10.000
Spese per manifestazioni diverse	5.000

- Le spese per la gestione degli immobili di proprietà di Acer ammontano a **€130.400**.
- Le spese della gestione immobiliare Erp, previste per il 2024 ammontano a **€ 516.000** composte da:

Descrizione	Importi
- Assicurazione degli immobili Erp	60.000
- Procedimenti legali Erp	40.000
- Spese alloggi sfitti ed altro non recuperabili immobili Erp	30.000
- Sgombero per sfratti giudiziari immobili Erp	30.000
- Quote alloggi studenti	20.000
- Quote condominiali immobili Erp (manut. ord. e spese di gestione)	210.000
- altre spese gestione	32.000
- bollettazione e riscossione canoni	85.000
- altri servizi	9.000

- Le spese di manutenzione su immobili Erp previste per **€ 1.676.000** formati da:

Descrizione	690.
- Spese di manut. per pronto intervento e riparazioni ordinarie Erp	720.000
- Spese di manutenzione programmata Erp	550.000
- Manutenzione alloggi di risulta/facchinaggio	220.000
- Manutenzione realizzata da inquilini	25.000
- Manutenzione parti comuni alloggi in condominio	150.000
-Altre spese	11.000

Le spese per la manutenzione programmata, sono relative alle eccedenze di bilancio che sono destinate ad interventi di manutenzione. Questo accantonamento rappresenta sempre un dato

critico per l'azienda che dispone di sempre minori risorse da impiegare per un'attività che peraltro è fondamentale per la conduzione degli alloggi.

L'ammontare delle spese per la manutenzione degli alloggi di risulta, sono determinati dalla previsione di sistemazione di circa 80 alloggi vuoti, per una spesa media circa € 3.000 ciascuno.

Il servizio manutentivo, ha elaborato le stime di cui sopra sulla base delle necessità che si prevede dover affrontare e facendo anche una stima media degli esercizi precedenti.

I servizi a rendiconto per gli alloggi Erp comprendono i costi anticipati per conto degli utenti ammontano per il 2024 a **€ 2.252.000** e per la loro stima si è tenuto conto del previsto aumento generalizzati delle utenze per l'anno 2024.

- Le spese dell'attività costruttiva previste per **€ 257.100** comprendono:

Descrizione	Importi
- Direzione e assistenza lavori	15.000
- Progettazione	80.000
- Commissione e collaudi	15.000
-Coordinamento e sicurezza	38.000
- Accatastamenti	11.000
- Incentivazione ex art. 92 e seguenti D.lgs 163/2006	50.000
- Consulenze tecniche	25.000
-Pubblicità obbligatoria	10.000
- Altre spese tecniche	10.000
-Sgomberi	3.100

- I costi del personale, compresi gli accantonamenti, ammontano a complessivi **€ 1.375.080**

Gli ammortamenti sono stati previsti per **€ 64.000** sono stati stimato **€ 100.000** da accantonare al fondo svalutazioni crediti per morosità.

Gli oneri diversi di gestione ammontano a complessivi **€ 873.000** sono così composti:

- Corrispettivi per diritto di prelazione per € 10.000 che trovano compensazione nei ricavi tra gli “Altri ricavi e proventi”;
- Contributi associativi diversi per Euro 16.000
- Imposte indirette pari a € 847.000 così composte:

Descrizione	Importi
- Imposta di bollo	71.500
- Imposta di registro	180.500
- Iva indetraibile derivante da pro-rata	484.000
- Imu	50.000
- Altre imposte e tasse	57.000
- Spese diverse	4.000

### **C Proventi e oneri finanziari**

La sezione C comprende i proventi e gli oneri finanziari.

La gestione finanziaria dell’Azienda chiude con un disavanzo pari a **€ 68.677** che si ottiene contrapponendo i ricavi finanziari ai costi rappresentati da interessi passivi su mutui in essere e altri oneri finanziari.

### **4. Rettifiche di valore di attività finanziarie**

Fra tali valori sono comprese le poste di rettifica di valore delle attività quali rivalutazioni e svalutazioni che non sono previste per il preventivo in commento.

### **5. Risultato prima delle imposte**

Il risultato prima delle imposte sul reddito è positivo ed è pari a **€ 150.057**

### **Imposte sul reddito**

Le imposte sul reddito IRES e IRAP, previste per **€ 120.000**, portano il risultato a **€ 30.057**