

## **BILANCIO PREVENTIVO 2022**

### **CONSIGLIO DI AMMISTRAZIONE**

LOSI PATRIZIO	PRESIDENTE
BELLI DANIELA	VICEPRESIDENTE
MENEGHELLI LUCILLA	CONSIGLIERA

### **COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI**

SQUERI ALBERTO	PRESIDENTE
GHIZZONI EDOARDA	REVISORE
GRILLI LUCIA	REVISORE

**DIRETTORE**  
STEFANO CAVANNA

## **RELAZIONE DEL PRESIDENTE AL BILANCIO DI PREVISIONE 2022**

Il bilancio preventivo viene presentato con un utile contenuto, prevedendo – come richiesto dallo Statuto e dal Regolamento di Amministrazione e Contabilità - una chiusura in pareggio. Il documento elaborato ha una valenza programmatica che contiene la previsione dei ricavi da emettere e dei costi da sostenere nel corso del 2022 (art. 2425 del codice civile).

La previsione per il 2022 evidenzia un risultato prima delle imposte di Euro 156.500,00 e un utile di Euro 36.500,00 che evidenzia un trend in crescita seppur in termini di preventivo. Il risultato economico derivante dalla differenza tra ricavi e costi della produzione di Euro 186.500,00 euro offre un buon margine nella gestione operativa aziendale.

I ricavi delle vendite e delle prestazioni, che derivano dalle attività statutarie dell'azienda, ammontano a Euro 6.896.500,00 composti per Euro 6.265.000,00 (circa il 90%) dai canoni di locazione e per Euro 631.000,00 (circa 10%) da attività diverse da quelle di Erp ("Altri ricavi"). I costi della produzione sono pari a Euro 6.710.000,00.

Il canone medio di locazione degli alloggi di erp ha un andamento, come al solito, nel corso dell'anno in lieve diminuzione, in quanto le nuove assegnazioni riguardano nella maggior parte dei casi inquilini che pagano il canone minimo previsto (Euro 52,00).

Il gettito dei canoni inserito a preventivo e i costi da sostenere inseriti nella sezione B del bilancio comprendono quelli afferenti alle proprietà Acer e quelli per gli alloggi Erp gestiti per conto dei Comuni.

Il bilancio di Previsione, è stato redatto opportunamente, seguendo una logica di prudenza.

La programmazione per il 2022 prevede scelte volte alla razionalizzazione dei servizi erogati e al potenziamento e sviluppo di attività aziendali iniziate nel corso di quest'anno e finalizzate al soddisfacimento dei portatori di interesse dell'Ente.

I costi di manutenzione legati alle eccedenze canoni ammontano a Euro 380.000 per il 2022, con un leggero incremento rispetto alla previsione dello scorso esercizio grazie agli sforzi profusi dalla struttura e ad una conseguente e attenta analisi delle priorità negli interventi di manutenzione da eseguire. Nel corso del 2022 potranno essere attivati gli interventi relativi il Decreto Rilancio che ha introdotto il cosiddetto Superbonus che consente di attivare manutenzioni a costo zero. Alcune società hanno manifestato il proprio interesse alla redazione di studi di fattibilità ed elaborazioni di progetti di riqualificazione energetica sul Patrimonio di Edilizia Residenziale e Pubblica del Comune di Piacenza ed in generale dei Comuni della Provincia di Piacenza.

Tra gli obiettivi principali di Acer verrà data massima importanza al mantenimento del patrimonio gestito e alla razionalizzazione e specializzazione dei servizi offerti, finalizzati al conseguimento di una sempre maggiore soddisfazione del cliente. L'azienda continuerà a proporsi alle istituzioni locali (pubbliche, a partecipazione pubblica e private) come interlocutore "privilegiato" per tutte le problematiche inerenti agli aspetti progettuali, manutentivi e gestionali dei rispettivi patrimoni immobiliari. Proseguiranno i rapporti di collaborazione instaurati per i servizi tecnici con i comuni di

Rivergaro, Rottofreno, Calendasco, Gragnano e Sarmato. Proseguono inoltre le convenzioni per la realizzazione dell'istruttoria e per la formulazione della graduatoria di assegnazione degli alloggi con i comuni di Castel San Giovanni, Sarmato, Borgonovo e Bettola.

Uno dei focus aziendali viene riservato anche al mercato privato inerente all'amministrazione dei condomini misti (pubblico/privati) : grande rilevanza è data all'ufficio condomini che, in seguito all'esperienza e professionalità maturata negli ultimi anni si occupa di gestire l'amministrazione diretta dei fabbricati offrendo un servizio totale, dalla segnalazione alla risoluzione, con l'obiettivo di soddisfare le esigenze degli utenti e migliorare il servizio di gestione delle parti comuni condominiali, soprattutto dove sono presenti unità immobiliari ERP.

Tale attività da un lato contribuisce a incrementare le entrate aziendali dando un vantaggio economico per l'azienda e conseguentemente per i Comuni proprietari, e dall'altro garantisce una maggiore presenza diretta nei fabbricati in oggetto.

Il riscontro dei clienti si è dimostrato positivo quindi, ove le condizioni lo consentano, Acer potrà valutare la possibilità di incrementare i fabbricati in gestione, se a maggioranza utenti ERP, eventualmente subentrando agli amministratori privati se l'assemblea con maggioranza di legge si esprimerà favorevolmente.

Il prossimo anno, si conclude il mandato della attuale amministrazione dell'Ente. Per questo, è doverosa la stesura di un Bilancio sociale complessivo dell'attività svolta dal 2017 al 2022, che consiste in una rendicontazione degli investimenti effettuati dall'azienda e dei risultati ottenuti. La pubblicazione sarà disponibile in formato cartaceo o web, per poter essere condivisa da una più ampia platea possibile.

Nel corso dell'anno, a partire da febbraio 2022, inizieranno le lezioni di educazione civica nelle scuole primarie di Piacenza: i professionisti di Unicoop e gli attori di Teatro Gioco Vita potranno riprendere il percorso interrotto a causa dell'emergenza sanitaria e portare direttamente in classe gli insegnamenti di educazione civica alla base dei diari realizzati da Acer (e omaggiati a tutti i bambini negli ultimi due anni scolastici) e del gioco di Aceropoli's dedicato agli alunni delle classi seconde. Per il prossimo anno, si prevede la realizzazione di un diario che tratti il tema del gioco nel senso di onesta competizione, e della tutela dell'ambiente.

Visto il successo dell'iniziativa realizzata con l'educatore Tommaso Montalbano, si riproporranno per gli altri quartieri le lezioni di comportamento per i quattrozampe e i loro padroni: dalla socializzazione durante la passeggiata quotidiana alla vita in appartamento e al rapporto in condominio. Allo stesso tempo, entrerà nel vivo anche il progetto PET HOUSE, realizzato in collaborazione con le guardie ecozoofile provinciale di OIPA (organismo nazionale): saranno segnalate situazioni di maltrattamenti e gli inquilini di Acer saranno supportati con un numero di telefono attivo tutti i giorni in qualunque problematica relativa al rapporto con i propri animali domestici (una volta alla settimana, le guardie saranno in Acer per ricevere, previo appuntamento, gli inquilini che ne facciano richiesta).

Da poco presentato alla stampa con testimonial Elio delle Storie Tese il progetto CASAUT, realizzato in collaborazione con Hurban Hub e le associazioni La matita parlante e Oltre l'Autismo. Il progetto che si pone l'obiettivo di rendere autonomi i giovani inquilini affetti da autismo, entrerà nel vivo il prossimo anno, quando i risultati della nuova tecnologia di comunicazione attiva saranno resi disponibili a tutti gli utenti.

Sono tutti progetti nati in seguito alle esigenze che si sono evidenziate nei duri periodi di lockdown, con le famiglie costrette ad un isolamento forzato nelle proprie abitazioni. Presenza di alloggi privati.

Le spese previste per il personale dipendente ammontano a Euro 1.299.000 euro e tengono in considerazione sia le cessazioni di lavoro dipendente per maturati limiti di età che delle assunzioni necessarie per sostituire il personale dimissionario. Nel corso del 2022 l'attività lavorativa potrà

essere svolta sia in presenza che in modalità agile, soluzione sperimentata durante la pandemia e che ha fornito buoni risultati in termini di produttività aziendale. A questo proposito è in corso la redazione di idonea procedura. Nel corso dal 2022 l'azienda a rotazione intende proporre ai dipendenti dei corsi di inglese, utili sia all'azienda in quanto in più occasioni è necessario confrontarsi con inquilini e studenti stranieri che per i dipendenti stessi in quanto verranno dotati di una competenza spendibile in ambito lavorativo ma anche personale. A tal fine verranno individuati gruppi di circa 5 dipendenti che a rotazione, su base volontaria, potranno cogliere questa occasione. E' in itinere un corso di formazione sulla metodologia di progettazione BIM per tutto il personale tecnico che si concluderà entro l'anno-.

L'azienda in questi giorni si sta avviando verso la chiusura, con conseguente aggiudicazione del contratto per l'acquisto, del nuovo sistema informatico al fine di migliorare sia l'organizzazione interna aziendale che la qualità delle informazioni rivolte ai nostri stakeholders. In sintesi verranno sostituiti i programmi gestionali e il programma di rilevazione presenze. Questi investimenti partecipano al risultato di esercizio attraverso la quota di ammortamento.

Proseguirà l'azione rivolta al recupero dell'attuale monte della morosità consolidata, nonché al tentativo di ridurre la naturale tendenza all'accrescimento della stessa, attraverso diverse attività, già avviate negli anni precedenti, come la sottoscrizione di accordi specifici tra Acer e Comuni in merito alle procedure per il recupero della morosità che hanno consentito un notevole snellimento. Sarà mantenuto costante l'impegno di personale dedicato alla prevenzione dei fenomeni di morosità diffusa, tramite monitoraggi continui delle situazioni di insolvenza e conseguenti tempestivi solleciti.

A partire dal primo gennaio 2022 potranno essere riprese tutte le procedure esecutive finalizzate allo sfratto rimaste sospese a seguito dei provvedimenti emessi dal Governo per far fronte all'emergenza sanitaria da Covid-19. Sino ad oggi, infatti, in Governo ha operato una ripresa graduale prevedendo:

- per i provvedimenti di rilascio adottati pre-pandemia (prima del 28.02.2021) il blocco degli sfratti sino al 30.06.2021;
- per i provvedimenti di rilascio adottati dal 28.02.2020 al 30.09.2020 il blocco degli sfratti sino al 30.09.2021;
- per i provvedimenti di rilascio adottati dal 01.10.2020 al 30.06.2021 il blocco degli sfratti sino al 31.12.2021.

La ripresa delle esecuzioni a partire dal primo gennaio 2022 dovrà, tuttavia, tenere conto del numero e della situazione complessivamente considerata delle pratiche di sfratto tutt'ora pendenti ed in carico all'Ufficio Legale di ACER, ben rappresentata nella Tabella seguente:

SFRATTI CON FISSATI PANDEMIA	PENDENTI ACCESSI GIA' PRE	SFRATTI CON ADOTTATO PANDEMIA ACCESSI FISSATI NEL 2021	PENDENTI PRE-ED FISSATI NEL	PROVVEDIMENTI ADOTTATI PANDEMIA (2019) DA PORTARE ESECUZIONE	PRE DA IN	PROVVEDIMENTI ADOTTATI DAL 2020 DA PORTARE IN ESECUZIONE
n. 6		n. 6		n. 10		n. 50

Dovrà altresì tener conto della situazione di grave carenza d'organico e dei carichi di lavoro dell'Ufficio UNEP del Tribunale di Piacenza che si troverà a gestire sfratti vecchi e nuovi relativi a tutto il territorio provinciale.

Pertanto, anche per il 2022 l'attività di recupero credito e sfratto relativa ai contratti di locazione in essere continuerà ad essere rallentata.

In ogni caso continuerà l'azione dell'Ufficio Legale finalizzata ad anticipare le azioni di recupero della morosità sulle azioni di sfratto e si mobilerà per il raggiungimento, laddove possibile, di accordi con gli inquilini per le restituzioni degli alloggi in via bonaria, soprattutto al fine di contenere l'incremento della morosità.

Quanto alle morosità relative ai contratti di locazione cessati, proseguirà l'attività di monitoraggio e di ricerca dei patrimoni aggredibili, con l'ausilio delle banche dati messe a disposizione dell'Ufficio Legale tramite la sottoscrizione di apposite convenzioni (Siler, Punto Fisco, Cerved Credit Collection spa) e l'avvio delle relative azioni legali di recupero.

In particolare, a partire dal 2022, la società Cerved Credit Collection spa metterà a disposizione di ACER Piacenza il Servizio Vre Plus che fornirà una valutazione di recuperabilità con riferimento ai beni aggredibili, ove rilevabili, quali rapporti bancari (indicazione della banca e della filiale ABI e CAB) e rapporti lavorativi o pensionistici. Il servizio permetterà un risparmio sulle spese per azioni legali infruttuose, l'individuazione della migliore strategia legale di recupero, nonché la messa a disposizione di documentazione utile a sostegno dell'eventuale decisione di messa a perdita del credito.

La particolare natura dell'azienda impone a chi la governa di considerare nella giusta maniera anche l'aspetto della sicurezza dei nostri inquilini. Il rapporto con il pubblico, seppure modificato dalle numerose restrizioni vigenti rimane una delle missioni aziendali più importanti. e rimane forte l'impegno da parte di questa Amministrazione di implementare ogni procedura migliorativa.

Infine doveroso da parte mia un plauso al senso di responsabilità e alla flessibilità operativa di tutti i dipendenti Acer che hanno saputo misurarsi con il cambiamento imposto dall'emergenza sanitaria a livello lavorativo superando ogni aspettativa. Sono stati momenti difficili per tutti ma, proprio nelle settimane più dure, il loro spirito di abnegazione ha permesso di far nascere dal caos una opportunità: quella di un nuovo metodo di lavoro, informatizzato al massimo, che ha permesso agli inquilini di accedere alle procedure con una burocrazia snellita e di usufruire di tutti i servizi di Acer con la massima efficacia ed efficienza. Il mio augurio è di un ritorno alla normalità in tempi brevi, con il valore aggiunto degli importanti passi compiuti nell'ultimo anno per essere ancora più vicini ai nostri inquilini.

Descrizione	Importo
<b>CONTO ECONOMICO</b>	
<b>A VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	
A.1 Ricavi delle vendite e delle prestazioni	6.265.500,00
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	631.000,00
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
TOTALE A.5	631.000,00
<b>TOTALE A VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	<b>6.896.500,00</b>
<b>B COSTI DELLA PRODUZIONE</b>	
B.06 per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	12.000,00
TOTALE B.06	12.000,00
B.07 Per servizi	4.363.000,00
TOTALE B.07	4.363.000,00
B.08 per godimento di beni di terzi	0,00
TOTALE B.08	0,00
B.09 per il personale:	
B.09.a Salari e stipendi	907.000,00
B.09.b Oneri sociali	252.000,00
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	31.000,00
B.09.f Premio di produttività	39.000,00
B.09.g Compensi Parasubordinati	0,00
TOTALE B.09	1.299.000,00
B.10 Ammortamenti e svalutazioni	
B.10.a Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	0,00
B.10.b Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	139.000,00
B.10.c Svalutazione delle immobilizzazioni	0,00
B.10.d Svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	50.000,00
TOTALE B.10	189.000,00
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	847.000,00
TOTALE B COSTI DELLA PRODUZIONE	6.710.000,00
<b>TOTALE B COSTI DELLA PRODUZIONE</b>	<b>6.710.000,00</b>
<b>DIFFERENZA TRA VALORI E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)</b>	<b>186.500,00</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
TOTALE C.15	0,00
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	0,00
TOTALE C.16	0,00
C.17 Interessi ed altri oneri finanziari verso:	
C.17.a imprese controllate	0,00
C.17.b imprese collegate	0,00
C.17.c altri	14.000,00

Descrizione	Importo
C.17.d su mutui	16.000,00
TOTALE C.17	30.000,00
C.17bis Utile e perdite su cambi	0,00
TOTALE (C.15 + C.16 - C.17)	-30.000,00
<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>156.500,00</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	36.500,00

## Conto Economico

Il preventivo 2022 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 **€186.500**

### A. Valore della produzione

E' costituito dai ricavi delle prestazioni, dai rimborsi e ricavi diversi. Nel preventivo 2022 è stato inserito un valore pari a **€ 6.896.500,00** come esposti nella seguente tabella:

- Canoni di locazione

I proventi di gestione di immobili Acer previsti per l'esercizio 2022 ammontano a **€ 520.500,00** e sono formati dai seguenti componenti:

Descrizione	Importi
-Servizi alloggi in condominio	180.000,00
- Canoni Unità immobiliari	100.000,00
- Canoni negozi e box	170.000,00
- Altri proventi	3.000,00
- Altri servizi	11.500,00
- Conguagli per servizi a rimborso, acconti e conguagli	56.000,00

I proventi da immobili Erp di proprietà dei Comuni sono previsti per **€ 5.745.000,00** 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	3.400.000,00
- Canoni autor. posti auto immobili dei Comuni e negozi	500.000,00
- Proventi alloggi studenti	50.000,00
- Rimborsi oneri per stipulazione contratti	115.000,00
- Acconti per servizi a rimborso	1.370.000,00
- Conguagli servizi a rimborso	180.000,00
- Altri servizi	10.000,00
- Manutenzioni Erp	120.000,00

- Altri ricavi e proventi

In quest'area vengono contabilizzati i proventi e i ricavi diversi per un importo di **€ 631.000,00** riferiti a:

Descrizione	Importi
- Proventi per estinzione diritti di prelazione alloggi	10.000,00
- Compensi diversi per gestione alloggi in convenzione	65.000,00
- Gestione condomini	46.000,00
- Servizi di rendicontazione	184.000,00
- Rimborsi da assicurazioni per danni a immobili Comuni/Acer	30.000,00
- Rimborso spese	60.000,00
- Recupero spese istruttoria pratiche immobili comunali	26.000,00
- Compensi tecnici	210.000,00

## **B. Costi della produzione**

Il totale dei costi della produzione ammonta a **€ 6.710.000,00**; essi si compongono anche dei seguenti componenti negativi di reddito:

- Spese generali (€ 393.000,00):

	Importi
Spese di rappresentanza	1.500,00
Affitti e spese manutenzione uffici	57.000,00
Carburanti e lubrificanti	6.000,00
Cancelleria	6.000,00
Consulenze e prestazioni professionali	65.000,00
Spese su depositi bancari	1.000,00
Spese generali diverse	1.000,00
Noleggi e attrezzature informatiche	25.000,00
Costi buoni pasto al personale	30.000,00
Assicurazione personale tecnico	10.000,00
Canoni per software	17.000,00
Inps/Inail Amministratori e co.co.pro	4.000,00
Indennità e compensi amministratori	60.000,00
Indennità e compensi sindaci	35.000,00
Spese postali	10.000,00
Spese di telefonia fissa	6.000,00
Spese telefonia mobile	3.000,00
Prestazioni professionali ufficio personale	12.000,00
Consulenze informatiche	10.000,00
Partecipazioni a seminari e convegni	500,00
Rimborsi spese a piè di lista	5.000,00
Spese di viaggio	2.000,00
Assicurazione automezzi	3.000,00
Manutenzione e riparazione automezzi	3.000,00
Pedaggi	2.000,00
Manutenzione software	2.000,00
Certificazione qualità	7.000,00
Spese per manifestazioni diverse	5.000,00
Riviste e abbonamenti	4.000,00

- Le spese per la gestione degli immobili di proprietà di Acer ammontano a **€ 168.000,00**.
- Le spese della gestione immobiliare Erp, previste per il 2022 ammontano a **€ 517.000,00** composte da:

Descrizione	Importi
- Assicurazione degli immobili Erp	60.000,00
- Procedimenti legali Erp	50.000,00
- Spese alloggi sfitti ed altro non recuperabili immobili Erp	30.000,00
- Sgombero per sfratti giudiziari immobili Erp	35.000,00
- Quote alloggi studenti	20.000,00
- Quote condominiali immobili Erp (manut. ord. e spese di gestione)	200.000,00
- altre spese gestione	37.000,00
- bollettazione e riscossione canoni	75.000,00
- altri servizi	10.000,00

- Le spese di manutenzione su immobili Erp previste per **€ 1.401.000,00** formati da:

Descrizione	690.
- Spese di manut. per pronto intervento e riparazioni ordinarie Erp	650.000,00
- Spese di manutenzione programmata Erp	380.000,00
- Manutenzione alloggi di risulta	190.000,00
- Manutenzione realizzata da inquilini	25.000,00
- Manutenzione parti comuni alloggi in condominio	150.000,00
-Altre spese	6.000,00

Le spese per la manutenzione programmata, sono relative alle eccedenze di bilancio che sono destinate ad interventi di manutenzione.

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 2022 a **€ 1.793.000**

Le spese dell'attività costruttiva previste per **€ 107.000,00** comprendono:

Descrizione	Importi
- Direzione e assistenza lavori	15.000,00
- Progettazione	25.000,00
- Commissione e collaudi	5.000,00
-Coordinamento e sicurezza	5.000,00
- Accatastamenti	6.000,00
- Incentivazione ex art. 92 e seguenti D.lgs 163/2006	30.000,00
-Procedimenti legali	10.000,00
-Pubblicità obbligatoria	10.000,00
- Altre spese tecniche	1.000,00

- I costi del personale, compresi gli accantonamenti, ammontano a complessivi € **1.299.000,00**

Gli ammortamenti sono stati previsti per € **139.000,00**.

Sono stati stimati € **50.000,00** da accantonare al fondo svalutazioni crediti per morosità.

Gli oneri diversi di gestione ammontano a complessivi € **843.000,00** sono così composti:

- Corrispettivi per diritto di prelazione per € 10.000,00 che trovano compensazione nei ricavi tra gli “Altri ricavi e proventi”;
- Contributi associativi diversi per € 15.000,00
- Imposte indirette pari a € **818.000,00** così composte:

Descrizione	Importi
- Imposta di bollo	62.000,00
- Imposta di registro	181.000,00
- Iva indetraibile derivante da pro-rata	470.000,00
- Imu	50.000,00
- Altre imposte e tasse	55.000,00

## **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 € **30.000** 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 € **156.500,00**

#### Imposte sul reddito

Le imposte sul reddito IRES e IRAP, previste per € **120.000,00**, portano il risultato a € **36.500,00**.