

BILANCIO PREVENTIVO 2021

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 2021

Il bilancio preventivo 2021 assume quest'anno una rilevanza particolare, considerata l'apprezzabile capacità dell'azienda nel continuare a progettare, adattandosi in tempi rapidi alle nuove modalità di lavoro e di organizzazione dettate dalle complesse e mutevoli direttive governative antiCovid. La programmazione in uno scenario che – proprio a causa della pandemia – non è mai stato così imprevedibile, richiede quindi uno sforzo maggiore di flessibilità e il coraggio di trasformare le difficoltà in opportunità per l'azienda. Una su tutte, il superbonus del 110 per cento previsto nel Decreto Rilancio. Allo stesso tempo, Acer si appresta ad entrare nel corso del prossimo anno in una nuova fase di ristrutturazione interna, con due figure chiave che andranno in pensione e il conseguente adattamento del personale, in un turnover positivo di energie e di idee, che richiederà lo sforzo di tutti nella ricerca del giusto equilibrio.

In questo scenario, come per gli altri anni, 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 2021 (art. 2425 del codice civile).

La previsione per il 2021 evidenzia un risultato prima delle imposte di Euro 151.882,00 e un utile di Euro 29.882,00. Il risultato economico derivante dalla differenza tra ricavi e costi della produzione di Euro 168.500,00 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 6.932.000,00 composti per Euro 6.265.000,00 (circa il 90%) dai canoni di locazione e per Euro 667.000,00 (circa 10%) da attività diverse da quelle di Erp ("Altri ricavi"). I costi della produzione sono pari a Euro 6.763.500,00.

Il canone medio di locazione degli alloggi di erp ha un andamento nel corso dell'anno in lieve diminuzione in quante le 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 2021 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 350.000,00 per il 2021, confermando un trend negativo che vede una diminuzione di questa cifra nel tempo, nonostante gli sforzi profusi dalla struttura e una conseguente attenta analisi delle priorità negli interventi di manutenzione da eseguire. A compensare parzialmente questa situazione è intervenuto il Decreto Rilancio introducendo il cosiddetto

Superbonus: una detrazione del 110% sulle spese sostenute per determinati interventi manutentivi di isolamento termico, sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale e riduzione del rischio sismico nei propri condomini o abitazioni singole.

I vantaggi sono duplici per le aziende come Acer: le agevolazioni sono erogate o sotto forma di detrazioni Ires per le spese sostenute o di sconti in fattura che azzerano il costo per l'azienda promotrice degli interventi eseguiti dalle aziende appaltatrici, che emetteranno la fattura con un importo pari a zero.

Per gli utilizzatori finali del servizio, nel nostro caso gli inquilini, questi interventi permetteranno di migliorare di due classi l'attestato di certificazione energetica relative agli alloggi, traducendosi in un reale risparmio economico in bolletta.

A questo, si aggiungono anche le conseguenze positive sull'ambiente connesse alla riduzione delle emissioni nocive derivanti dagli impianti di riscaldamento che saranno sicuramente meno impattanti a seguito di questi interventi. Proprio per questo si sta procedendo a realizzare tutte le analisi volte a valutare la fattibilità tecnica ed economica dei progetti oggetto di agevolazione anche se allo stato attuale ci sono ancora diversi aspetti da approfondire. In particolare, si sono già tenuti diversi incontri con imprese e Società (Iren, Gas Sales, Lucen, Hoval ecc...) disposte ad acquisire il "Credito d'imposta". Sono già stati trasmessi e condivisi i dati di diversi edifici alle imprese e Società di cui sopra in modo da valutare le possibili modalità di accesso alle agevolazioni. Vista l'imponenza dei lavori, sia nella quantità che nella durata, con un impatto notevole anche a livello di decoro urbano, Acer proporrà alle aziende che si occuperanno delle impalcature, di rendere il momento dei lavori anche un'occasione di comunicazione con i cittadini, attraverso campagne di sensibilizzazione e di promozione dei servizi dell'azienda nei confronti degli utenti.

Altro impegno imprescindibile il mantenimento del patrimonio gestito e la 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. A questo proposito, nel corso del 2020, sono stati instaurati rapporti di collaborazione per i servizi tecnici con i comuni di Rivergaro, Rottofreno, Calendasco, Gragnano e Sarmato. Sono state inoltre rinnovate le convenzioni per la realizzazione dell'istruttoria per la realizzazione della graduatoria di assegnazione degli alloggi con i comuni di Castel San Giovanni, Sarmato, Borgonovo e Bettola.

Uno sguardo di attenzione viene riservato anche al mercato privato: grande rilevanza è data all'ufficio condomini che si occupa di gestire l'amministrazione diretta di circa quaranta condomini misti (pubblico/privati). Tale attività da un lato contribuisce a incrementare le entrate aziendali e dall'altro garantisce una maggiore presenza diretta nei fabbricati in oggetto.

Sarà un anno di consolidamento per l'attività di comunicazione e per la componente socio educativa del progetto di Acerino il Superinquilino. L'adesione massiccia delle scuole di Piacenza e provincia alla consegna del diario scolastico di educazione civica per gli alunni delle prime e seconde classi delle Primarie ha fatto sì

che il progetto sia entrato in una fase di profonda evoluzione, varcando anche i confini del territorio provinciale. In particolare, sono in corso i contatti con l'Ater di Belluno e con la responsabile del progetto "Il Corviale" di Roma per la previsione di pubblicazioni personalizzate del diario per il prossimo anno scolastico.

Su richiesta delle stesse scuole, a settembre saranno distribuiti due diari: quello di prima elementare con i principi di educazione civica e quello di seconda elementare, in fase di elaborazione (circa 8 mesi di lavoro) che comprenderà il tema dell'educazione alimentare e all'igiene. Il progetto – che ha ottenuto in questi giorni l'apprezzamento del presidente della Repubblica Sergio Mattarella per "l'originalità dell'iniziativa" – prevede anche la realizzazione di un gioco educativo da tavolo da consegnare alle famiglie. Unicoop Piacenza e Teatro Gioco Vita collaboreranno al progetto, portando la loro attività direttamente nelle classi delle Primarie, con l'obiettivo di rendere l'iniziativa permanente nell'ambito educativo del disciplinare scolastico. A tal fine, Acer in qualità di capofila del progetto (finanziato interamente con la cifra messa a disposizione dai vincitori del bando della manutenzione degli alloggi) ha chiesto alla Fondazione di Piacenza e Vigevano un finanziamento annuale per poter proseguire con tale attività. La Fondazione, ad un colloquio preliminare, si è dimostrata particolarmente favorevole a sostenere tutte quelle iniziative di educazione civica che hanno la finalità di far comprendere l'importanza del rispetto del bene comune. Queste e altre iniziative verranno come sempre pubblicizzate attraverso "Acernews", la newsletter che viene mensilmente inviata a tutti i nostri inquilini, e il sito aziendale www.acerpiacenza.it.

Per la comunicazione e, prima di tutto, per la soluzione dei problemi quotidiani degli inquilini l'attività di mediazione rappresenta un punto di forza dell'azienda. Da settembre 2018 ACER svolge la funzione di mediazione sociale per tutti i Comuni della provincia, in quanto anche il Comune di Piacenza dal 3 settembre c.a. ha riassegnato la delega ad Acer Piacenza. La funzione è svolta da personale qualificato già in forza presso l'azienda che segue le problematiche degli inquilini.

Le spese previste per il personale dipendente ammontano a Euro 1.379.000,00 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 2021, al fine di garantire il servizio fornito agli utenti anche in caso di emergenza sanitaria, l'attività lavorativa potrà essere svolta sia in presenza che in smart working soluzione già adottata nel 2020 e che ha fornito buoni risultati in termini di produttività aziendale.

L'azienda al fine di rispondere in maniera sempre più efficiente a tutti i propri interlocutori e per migliorare l'organizzazione interna aziendale ha in previsione di sostituire gli attuali applicativi, che risultano essere datati, con nuovi programmi. In particolare, sono stati acquisiti i preventivi per il software gestionale e per il programma della rilevazione presenze. Nel corso di queste valutazioni si è valutato necessario sostituire anche il server aziendale. Questi investimenti partecipano al risultato di esercizio con attraverso la quota di ammortamento che è stata correttamente imputata.

In un'ottica di attenzione alla salute del dipendente l'azienda ha deciso di convertire una quota della cifra erogata a titolo di produttività in una polizza assicurativa a copertura di spese prevalentemente di natura sanitaria o per altri servizi di interesse dei dipendenti quali spese per libri, per iscrizione ad asili o palestre con modalità che saranno definite in sede di contrattazione sindacale.

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. Nel 2020 l'attività dell'Ufficio Legale, finalizzata al recupero del credito e allo sfratto, ha subito un rallentamento a causa delle disposizioni emanate dal Governo per far fronte all'emergenza sanitaria da Covid-19, che hanno disposto, a partire dal mese di marzo 2020, la sospensione dell'attività degli Uffici Giudiziari e dell'Ufficio UNEP (Ufficio Unico Notifiche, Esecuzioni e Protesti), nonché la sospensione dell'esecuzione degli sfratti.

Mentre l'attività giudiziaria è ripresa – seppure a ritmo ridotto - a partire dalla fine di maggio 2020, l'esecuzione degli sfratti è tutt'ora sospesa sino al 31.12.2020. Sebbene durante il periodo di sospensione l'Ufficio Legale abbia continuato a produrre atti giudiziari e a notificarli (grazie all'autorizzazione ottenuta dal Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Piacenza ad effettuare le notifiche in proprio di decreti, precetti ed in generale di tutti gli atti che non rientrano nell'esclusiva competenza degli Ufficiali Giudiziari), si è dovuto attendere settembre 2020 per l'avvio della fase esecutiva nell'ambito delle azioni di recupero del credito.

Non siamo ancora a conoscenza di quali saranno le decisioni del Governo in ordine agli sfratti. Certo è che, qualora dovessero riprendere, nel 2021 verranno ri-calendarizzati tutti gli sfratti già pendenti nel 2020. Le nuove procedure (oggetto dei nulla osta rilasciati nel 2020) con ogni probabilità slitteranno alla fine del 2021 o, addirittura, nel 2022.

Questi rallentamenti, uniti all'impossibilità di iniziare a portare avanti l'esecuzione degli sfratti, hanno comportato già per il 2020, e comporteranno anche per il 2021, un incremento della morosità. L'Ufficio Legale si è già attivato e si attiverà anche nel 2021 per cercare, laddove possibile, di raggiungere accordi con gli inquilini per le restituzioni degli alloggi in via bonaria.

Sin da subito e per tutto il 2021 verrà data priorità, laddove possibile, all'avvio di azioni di recupero del credito già in pendenza dello sfratto.

Rimane da segnalare che, a seguito dell'entrata in vigore del nuovo Protocollo di morosità siglato con il Comune di Piacenza, a far data dal mese di giugno 2020, sono iniziate ad essere trasmesse all'Ufficio Legale tutte le posizioni sospese negli anni da parte dei Gruppi Tecnici, (circa 80) per le quali, ora, il Comune di Piacenza ha deciso di dare ad ACER il nulla osta al recupero del credito e sfratto. Considerata la mole delle pratiche, i depositi dei ricorsi già iniziati a giugno 2020 proseguiranno anche nel 2021. Ciò registrerà un incremento delle spese da anticipare per l'emissione dei relativi decreti.

Infine, per i lavori progettati, da segnalare due interventi importanti: la fase finale di installazione delle telecamere di sorveglianza, con la conferma dei Bandi predisposti per la primavera: (Farnesiana, Barriera Roma, La Torricella e via Capra). Con questo intervento, grazie al Comune di Piacenza, potremo diminuire il canone chiesto per il servizio agli inquilini. E l'ampliamento dell'asilo internazionale di via Sbolli con l'utilizzo di due appartamenti rimasti vuoti.

La stesura di questa relazione avviene all'indomani di un nuovo Dpcm resosi necessario per l'evoluzione della pandemia. L'Azienda, come già ha dimostrato nella prima fase dell'emergenza sanitaria, è in grado di

rispondere con professionalità ed efficienza ai cambiamenti e al rigore imposto per la sicurezza sanitaria. E continuerà a farlo. Dallo scorso maggio è in funzione l'applicazione AcerZip che consente agli inquilini di poter prenotare appuntamenti, pagare le bollette e avere risposte senza dover presentarsi in azienda e senza mettere a rischio la salute. Nei primi mesi del 2021, grazie anche alla collaborazione degli utenti stessi – che hanno apprezzato il nostro impegno per essere vicini alle loro esigenze – le bollette saranno mandate direttamente on line a tutti coloro che forniranno l'indirizzo mail, con un vantaggio in termini di costi e di tempo. La sicurezza dei nostri dipendenti, come quella dei nostri inquilini resta, al di sopra di tutto, la priorità per un'azienda che fa del rapporto con il pubblico una delle sue missioni più importanti.

Descrizione	Importo
CONTO ECONOMICO	
A VALORE DELLA PRODUZIONE	
A.1 Ricavi delle vendite e delle prestazioni	6.265.000,00
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
A.5 ALTRI RICAVI E PROVENTI	
A.5.a rimborsi e proventi diversi	667.000,00
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	667.000,00
TOTALE A VALORE DELLA PRODUZIONE	6.932.000,00
B COSTI DELLA PRODUZIONE	
B.06 per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	10.000,00
TOTALE B.06	10.000,00
B.07 Per servizi	4.293.500,00
TOTALE B.07	4.293.500,00
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	977.000,00
B.09.b Oneri sociali	262.000,00
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	1.379.000,00
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 disponibilita liquide	70.000,00
TOTALE B.10	209.000,00
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	872.000,00
TOTALE B COSTI DELLA PRODUZIONE	6.763.500,00
TOTALE B COSTI DELLA PRODUZIONE	6.763.500,00
DIFFERENZA TRA VALORI E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	168.500,00
C PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	
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	13.000,00
TOTALE C.16	13.000,00
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	14.000,00
C.17.d su mutui	15.618,00
TOTALE C.17	29.618,00
C.17bis Utile e perdite su cambi	0,00
TOTALE (C.15 + C.16 - C.17)	-16.618,00
D RETTICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	
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
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+C+D)	151.882,00
E.20 Imposte sul reddito di esercizio	
E.20 Imposte sul reddito di esercizio	120.000,00
E.21 Utile (perdita) dell'esercizio	
E.21 Utile (perdita) dell'esercizio	29.882,00

Conto Economico

Il preventivo 2021 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 **€ 151.882,00**

A. Valore della produzione

E' costituito dai ricavi delle prestazioni, dai rimborsi e ricavi diversi. Nel preventivo 2021 è stato inserito un valore pari a **€ 6.932.000,00** come esposti nella seguente tabella:

- Canoni di locazione

I proventi di gestione di immobili Acer previsti per l'esercizio 2021 ammontano a **€ 519.500,00** 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	55.000,00

I proventi da immobili Erp di proprietà dei Comuni sono previsti per **€ 5.745.500,00** 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	115.500,00
- 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

€ 667.000,00 riferiti a:

Descrizione	Importi
- Proventi per estinzione diritti di prelazione alloggi	10.000,00
- Compensi diversi per gestione alloggi in convenzione	79.000,00
- Gestione condomini	42.000,00
- Servizi di rendicontazione	184.000,00
- Rimborsi da assicurazioni per danni a immobili Comuni/Acer	32.000,00
- Rimborso spese	60.000,00
- Recupero spese istruttoria pratiche immobili comunali	25.000,00
- Compensi tecnici	235.000,00

B. Costi della produzione

Il totale dei costi della produzione ammonta a € **6.763.500,00**; essi si compongono anche dei seguenti componenti negativi di reddito:

- Spese generali (€ 390.500,00):

	Importi
Spese di rappresentanza	2.000,00
Affitti e spese manutenzione uffici	57.000,00
Carburanti e lubrificanti	4.000,00
Cancelleria	6.000,00
Consulenze e prestazioni professionali	35.000,00
Spese su depositi bancari	2.000,00
Spese generali diverse	1.000,00
Noleggi e attrezzature informatiche	30.000,00
Costi buoni pasto al personale	30.000,00
Assicurazione personale tecnico	10.000,00
Canoni per software	40.000,00
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	15.000,00
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	3.000,00
Certificazione qualità	7.000,00
Spese per manifestazioni diverse	5.000,00

- Le spese per la gestione degli immobili di proprietà di Acer ammontano a **€158.000,00**.
- Le spese della gestione immobiliare Erp, previste per il 2021 ammontano a **€ 520.000,00** composte da:

Descrizione	Importi
- Assicurazione degli immobili Erp	50.000,00
- Procedimenti legali Erp	40.000,00
- Spese alloggi sfitti ed altro non recuperabili immobili Erp	30.000,00
- Sgombero per sfratti giudiziari immobili Erp	50.000,00
- Quote alloggi studenti	20.000,00
- Quote condominiali immobili Erp (manut. ord. e spese di gestione)	210.000,00
- altre spese gestione	40.000,00
- bollettazione e riscossione canoni	70.000,00
- altri servizi	10.000,00

- Le spese di manutenzione su immobili Erp previste per **€ 1.341.000,00** formati da:

Descrizione	690.
- Spese di manut. per pronto intervento e riparazioni ordinarie Erp	690.000,00
- Spese di manutenzione programmata Erp	350.000,00
- Manutenzione alloggi di risulta	160.000,00
- Manutenzione realizzata da inquilini	25.000,00
- Manutenzione parti comuni alloggi in condominio	110.000,00
-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 2021 a **€ 1.778.000,00**

Le spese dell'attività costruttiva previste per **€ 116.000,00** comprendono:

Descrizione	Importi
- Direzione e assistenza lavori	15.000,00
- Progettazione	30.000,00
- 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	5.000,00

- I costi del personale, compresi gli accantonamenti, ammontano a complessivi € **1.379.000,00**

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

Sono stati stimati € **70.000,00** da accantonare al fondo svalutazioni crediti per morosità.

Gli oneri diversi di gestione ammontano a complessivi € **872.000,00** 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 €16.000,00
- Imposte indirette pari a € 846.000,00 così composte:

Descrizione	Importi
- Imposta di bollo	62.000,00
- Imposta di registro	181.000,00
- Iva indetraibile derivante da pro-rata	483.000,00
- Imu	50.000,00
- Altre imposte e tasse	70.000,00

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 € **16.618,00** 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 **€ 151.882,00**

Imposte sul reddito

Le imposte sul reddito IRES e IRAP, previste per **€ 120.000,00**, portano il risultato a **€ 29.882,00**.