

Azienda Casa
EmiliaRomagna
della Provincia
Forlì-Cesena



BILANCIO DI PREVISIONE

2022



Viale Giacomo Matteotti, 44 - 47121 Forlì
Tel. 0543 451011 - Fax 0543 451012 - C.F./P.IVA e N. iscr. Registro Imprese FC: 00139940407
www.aziendacasa.fc.it - e-mail: casa@aziendacasa.fc.it - pec: protocollo@aziendacasafc.legalmail.it

BILANCIO DI PREVISIONE 2022

INDICE

<i>Relazione del Presidente</i>	pag. 1
<i>Relazione tecnico-amministrativa</i>	pag. 9
<i>Tabelle allegate:</i>	
a) Previsione alloggi gestiti al 1° gennaio 2022	pag. 18
b) Previsione alloggi medi gestiti 2022	pag. 19
c) Previsione fatturato da canoni di locazione 2022	pag. 20
d) Previsione andamento gestione alloggi comunali 2022	pag. 21
e) Previsione attività edilizia in corso nel 2022	pag. 22
<i>Bilancio di previsione esercizio 2022:</i>	
Conto economico sintetico ex art. 2425 c.c.	pag. 23
Conto economico analitico	pag. 25
<i>Allegati:</i>	
Programma triennale 2022-2024 ed elenco annuale 2022 dei lavori pubblici	
Programma biennale 2022-2023 degli acquisti di beni e servizi	

RELAZIONE DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE AL BILANCIO DI PREVISIONE PER L'ESERCIZIO 2022

Con la presente relazione, redatta a nome del Consiglio di Amministrazione dell'Azienda Casa di Forlì-Cesena ai sensi dell'articolo 3 del vigente Regolamento di Amministrazione e Contabilità, si vogliono fornire alla Conferenza degli Enti:

- le informazioni utili per consentire di valutare la rispondenza delle scelte aziendali per il prossimo esercizio alle linee programmatiche concordate con le Amministrazioni Comunali;
- le necessarie informazioni in ordine alla consistenza patrimoniale, agli investimenti e alle diverse attività aziendali, sia nell'ambito gestionale che in quello edilizio.

Come per gli esercizi pregressi, l'illustrazione dei dati di bilancio è integrata da una relazione tecnico-amministrativa, a cura degli uffici e della Direzione, per fornire i necessari chiarimenti tecnici su presupposti e criteri sottostanti alla redazione del bilancio di previsione, che possono favorire la chiarezza, trasparenza e leggibilità dei dati contabili esposti.

Aspetti strategici

Nel 2022 l'attività gestionale proseguirà negli ambiti consolidati e condivisi con i Comuni titolari delle quote di ACER, secondo le seguenti principali linee di sviluppo:

- a) il **servizio di gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica** (circa 4.600 alloggi di proprietà comunale, oltre a alloggi di E.R.P. e 12 alloggi di edilizia agevolata di proprietà ACER) rappresenta da sempre l'attività caratteristica dell'Azienda.

Il presente bilancio preventivo viene redatto sul presupposto della continuità nella gestione per tutti i Comuni della Provincia e la vigenza di un rapporto di tipo concessorio con tutti i Comuni della Provincia. Questa impostazione è del tutto coerente con gli atti di gestione in vigore, dal momento che anche nel 2022 saranno in vigore per tutti i 30 Comuni le concessioni decennali di gestione già sottoscritte.

Si nota comunque che scadranno al 31 dicembre 2022 gli atti relativi a 5 dei Comuni titolari: pertanto, una delle attività caratterizzanti l'anno a venire sarà sicuramente il lavoro tecnico per aggiornare, condividere con i Comuni e approvare congiuntamente i testi dei nuovi atti di gestione.

- b) i **canoni di locazione degli alloggi** per il 2022 continueranno a essere calcolati secondo i parametri stabiliti dalla Regione Emilia-Romagna con le Delibere di Giunta Regionale n. 894/2016 e n. 739/2017, che hanno riformato radicalmente il sistema di calcolo dei canoni di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica.

I canoni esposti nel presente bilancio, con dettaglio per Comune e per proprietà dell'immobile, come da

tabella allegata alla relazione tecnica, sono calcolati sulla base dei criteri deliberati dalle Amministrazioni Comunali nel quadro della disciplina normativa fissata dalle citate delibere regionali, e condivisi con le OO.SS. tramite esame nel Tavolo di Concertazione territoriale per le politiche abitative; la riforma regionale infatti richiedeva l'approvazione da parte di ciascun Comune di alcuni parametri di calcolo nell'ambito dei margini lasciati dalla disciplina regionale.

La stima effettuata è particolarmente prudente, anche perché i canoni nel nuovo sistema vengono aggiornati a decorrere dal 1° ottobre di ciascun anno, e quindi i canoni del quarto trimestre 2022 verranno calcolati sui nuovi redditi ISEE che verranno elaborati dai CAAF nel periodo fra gennaio e maggio; il loro importo pertanto è del tutto presuntivo, anche perché è difficile al momento stimare gli effetti sui redditi non da pensione della grave crisi economica in corso, collegata alla prosecuzione dell'emergenza sanitaria da COVID-19.

c) **Morosità**

Le azioni di contrasto della morosità sono una priorità fondamentale dell'Azienda, che mantiene sempre un elevato livello di attenzione sul fenomeno al fine di limitare le problematiche relative alla riduzione delle risorse da utilizzare per il mantenimento qualitativo dell'edilizia residenziale pubblica e contrastare i possibili comportamenti emulativi.

Il contesto attuale di crisi economica, sia per il settore delle imprese che per le famiglie, rende oggettivamente molto problematica l'azione di recupero dell'insoluto, e l'azienda è impegnata a monitorare costantemente le situazioni di morosità, verificando puntualmente le posizioni con rateizzazione in corso, intervenendo con tempestività e incisività (anche con azioni di mediazione sociale) e a supporto dei Comuni per individuare le situazioni che necessitano l'avvio di procedure di contenzioso.

Da un lato si continua a mantenere la continuità del rapporto diretto e personale con gli utenti morosi, che ci ha consentito di raggiungere negli anni risultati incoraggianti, mentre dall'altro lato si continua a lavorare in costante confronto con le Amministrazioni Comunali a nuovi strumenti di recupero. Questo è particolarmente necessario in un contesto emergenziale e di difficoltà economica generalizzata come quello che sta vivendo il Paese per effetto dell'epidemia da COVID-19. In particolare, per un più efficace contrasto alla morosità e anche per migliorare le capacità di controllo della correttezza delle dichiarazioni degli assegnatari, ACER ha attivato una convenzione per l'accesso ai dati dell'Agenzia Regionale per l'Impiego, si sta muovendosi per riuscire a utilizzare più attivamente la convenzione in essere con la Guardia di Finanza, ma l'obiettivo è quello di stipulare anche altre convenzioni e collaborazioni anche con altre amministrazioni, ad esempio con l'Agenzia delle Entrate e con l'Inps, al fine di poter avere dati sempre aggiornati sulla situazione economica degli assegnatari. Questo sia per poter verificare la permanenza dei requisiti per la permanenza in ERP e sia per essere sempre più efficaci nel contrasto alla morosità, ottimizzando le proprie risorse, perché l'accesso a tali dati consentirà ad ACER di concentrarsi sulle posizioni di assegnatari morosi, che hanno una disponibilità economica e che consentono una possibilità di recupero, distinguendole da quelle che sono invece reali situazioni di bisogno sociale.

d) **Organizzazione interna**

Per essere il più possibile efficace nella propria azione, il Consiglio di Amministrazione sta avviando un processo di riorganizzazione della pianta organica di ACER:

- il primo intervento, a cui si era già accennato nella relazione al bilancio d'esercizio 2020, è stato l'istituzione dal corrente mese di ottobre di un ufficio legale interno che consenta un efficace e

diretto contrasto alla morosità, evitando al contempo una eccessiva lievitazione dei costi, per effetto di quella che al momento è una inevitabile esternalizzazione degli incarichi. Secondo le valutazioni di questo Consiglio di Amministrazione, il rapporto costi-benefici di questa soluzione, sia in termini organizzativi che economici, è sicuramente favorevole, ed è ipotizzabile anche la possibilità di offrire ai Comuni servizi legali in convenzione con ACER;

- il collocamento a riposo dal 2022 dell'attuale Dirigente Amministrativo, con conseguente sostituzione a cascata con personale interno, avvierà un rinnovamento dell'organizzazione dell'intero settore dell'Azienda, che nelle intenzioni del Consiglio porterà nei prossimi esercizi, oltre a un ricambio generazionale e a un arricchimento dei servizi offerti, anche un risparmio stimabile nell'ordine di oltre 30 mila Euro all'anno;
- si è altresì deciso di inserire nuovo personale nell'organico tecnico, per consentire agli uffici di affrontare la criticità rappresentata dagli oggettivi picchi di lavoro che si profilano per i prossimi anni con l'attuazione, nei Comuni che hanno deciso di avvalersene attraverso ACER, del programma finanziabile con il c.d. "Superbonus 110%", su cui ci si soffermerà meglio nel seguito, nonché del PINQuA sulla qualità dell'abitare e del Fondo Complementare. I maggiori incassi previsti per ACER, nei prossimi 5 anni, per effetto dei compensi dovuti per l'attività tecnica svolta per i programmi di cui sopra, consentono di affrontare i maggiori costi conseguenti all'aumento del personale. Terminato tale periodo, cesseranno anche i picchi di lavoro e la dotazione organica tornerà progressivamente ai livelli attuali, per effetto del già programmato pensionamento di alcuni dipendenti del settore tecnico.

Aspetti gestionali

Negli ultimi anni, a seguito anche della nomina dell'Organismo di Vigilanza, si è dato seguito alla verifica, applicazione e aggiornamento dei modelli di organizzazione, gestione e controllo, come approvato dalla Conferenza degli Enti, al fine di dare una compiuta risposta a tutte le ipotesi di responsabilità amministrativa degli enti e delle società, prese in esame dal D.Lgs. 231/2001.

L'impegno primario del Consiglio di Amministrazione rimane una continua verifica della coerenza delle azioni attivate con gli indirizzi e gli obiettivi fissati con i Comuni, mantenendo un attento controllo sulla gestione e intensificando le occasioni di confronto con i Comuni stessi, per fornire massima risposta a tutte le loro possibili esigenze nel campo delle politiche abitative.

Anche nel 2022 prevediamo la redazione del Bilancio Sociale, per consolidare un apprezzato momento di condivisione con i nostri portatori di interesse degli indicatori, degli obiettivi e dei riflessi del nostro agire sul contesto sociale nel quale operiamo.

La positività del rapporto con i Comuni si misurerà anche con la nostra capacità di non derogare dagli standards previsti dalla Carta dei Servizi, onde offrire livelli qualitativi dei servizi adeguati a ottenere la conferma della Certificazione del Sistema di Gestione Qualità.

Infine, in applicazione del Regolamento (UE) 2016/679 (c.d. Regolamento generale sulla protezione dei dati) entrato in vigore il 25 maggio 2018 e in considerazione della notevole mole di dati personali trattati dall'Azienda, si è provveduto a individuare in un esterno la figura del Responsabile dei dati personali (Data Protection Officer) e si sta lavorando al costante adeguamento di tutta la documentazione e l'organizzazione aziendale relativa al c.d. "sistema privacy", nel rispetto della nuova normativa e dei relativi sviluppi.

ATTIVITA' MANUTENTIVA ED EDILIZIA

La **gestione delle manutenzioni** rappresenta una delle azioni fondamentali di ACER, dato che la crescente vetustà degli immobili di edilizia residenziale pubblica e le esigenze degli assegnatari comportano l'attivazione di una rilevantissima mole di interventi (oltre 3mila 500 conclusi nel 2020), cui consegue l'utilizzo di una ingente disponibilità di risorse economiche e un forte impegno della struttura aziendale.

È opportuno, in proposito, ricordare che le risorse economiche disponibili nel tempo hanno dovuto subire una contrazione poiché, essendo ormai integralmente utilizzati i consistenti benefici economici pervenuti nei decenni passati grazie a normative nazionali, si è potuto contare negli ultimi anni soprattutto su:

- i proventi dei canoni di locazione, che però non sempre risultano sufficienti in rapporto alle esigenze esistenti;
- il sostegno finanziario di provenienza regionale, sostanziatosi negli anni passati grazie al c.d. "Piano casa", linea A e linea B (Legge 80/2014 e Delibera di Giunta Regionale n. 1297 del 14/09/2015), ai fondi della c.d. "povertà energetica" e ai c.d. "Bandi Ascensori" (Delibera di Giunta Regionale 1138 del 16 luglio 2018, integrata poi dalla 1626 dell'1 ottobre 2018 con estensione al recupero e alla fruibilità degli alloggi pubblici sfitti);

L'interesse della Regione Emilia Romagna per questo tema è stato confermato nel 2020 dall'adozione con Delibera di Giunta Regionale 1019 del 3 agosto 2020 di un bando per l'attuazione della prima *tranche* di un programma straordinario 2020-2022 per il recupero e l'assegnazione di alloggi E.R.P., che ha portato alla concessione ai Comuni della Provincia di un contributo di circa 900 mila Euro complessivi per la sistemazione di alloggi di risulta. Per disposizione regionale, l'attuazione degli interventi ha richiesto il completamento dei lavori entro il 14 gennaio 2021 e la loro assegnazione entro i 2 mesi successivi, e ha comportato quindi un intenso e sinergico lavoro di collaborazione fra ACER e gli uffici comunali interessati al provvedimento.

La Regione ha dato poi seguito al programma, stanziando 10 milioni di Euro sul bilancio 2021 e approvando il relativo bando con Delibera di Giunta Regionale n. 1276 del 2 agosto 2021. Il Bando assegna alla Provincia di Forlì-Cesena la somma complessiva di oltre 1 milione 300mila Euro, anche maggiore di quanto assegnato lo scorso anno, e il provvedimento del dirigente Regionale n. 13697 del 20 luglio 2021 precisa la disponibilità di fondi per ciascun Comune. Il Tavolo territoriale di concertazione delle politiche abitative e la Conferenza degli Enti hanno già approvato lo scorso 17 settembre la ripartizione e il relativo programma, in modo da poter tempestivamente avviare le attività tecniche e rispettare gli stringenti tempi di attuazione dei lavori.

Dalle intenzioni già manifestate dalla Giunta Regionale, per questo programma straordinario pluriennale di recupero del patrimonio di E.R.P. verranno stanziate risorse a questo scopo anche nel corso del 2022, anche se forse per un importo inferiore a quello dei due anni precedenti.

Gli interventi di maggiore rilevanza sono soprattutto quelli necessari per rendere utilizzabili da nuovi assegnatari gli **alloggi rilasciati** da altri; interventi indispensabili non solo per migliorare le condizioni di efficienza energetica dell'alloggio o per operare i dovuti adeguamenti degli impianti alle sopravvenute norme sulla sicurezza, ma anche per l'eliminazione di danni (a volte molto consistenti) arrecati dai precedenti assegnatari, che troppo spesso dimostrano di non aver mantenuto adeguatamente l'alloggio di cui hanno usufruito.

Poiché non tutte le esigenze, prospettate o rilevate d'ufficio, possono trovare positivo e immediato riscontro per il rilevante costo che ne consegue, occorrerà mantenere il modello gestionale attivato nel corso degli ultimi anni, con un continuo monitoraggio, reso possibile dagli strumenti informatici di controllo del rispetto dei budget manutentivi dei singoli Comuni, concordando con gli stessi le priorità di intervento.

Non si può, inoltre, prescindere dal proseguire gli interventi volti a eliminare progressivamente i potenziali rischi connessi alla **presenza di amianto** nei pavimenti di numerosi alloggi e nelle coperture di servizi esterni ai fabbricati di abitazione. Ovviamente, come previsto nel piano complessivo di intervento, predisposto dopo l'effettuazione del monitoraggio sulle condizioni di tutti gli alloggi interessati, la priorità di intervento è stabilita in base alla classe di gravità del rischio presente.

Dal 1° gennaio 2022 avrebbe dovuto essere attivato il nuovo contratto di appalto quadriennale per il servizio di manutenzione in global service, a seguito di specifica procedura di gara europea svolta in questi mesi, per il periodo 2022-2025, i cui termini sono stati oggetto di un percorso di confronto partecipato con le Amministrazioni Comunali e la Conferenza degli Enti, per concordare tutte le evoluzioni e i miglioramenti da inserire nel nuovo contratto sulla base dell'esperienza dell'ultimo quadriennio. A tale proposito, è doveroso anticipare che è stato proposto ricorso al TAR Emilia-Romagna, da parte del consorzio non assegnatario, avverso l'assegnazione dell'appalto. Questo comporterà un ritardo di qualche mese nell'attivazione del contratto, per la necessità di attendere la pronuncia cautelare del Giudice Amministrativo sulla questione; tuttavia, ACER sta lavorando per gestire al meglio la transizione, qualunque sia l'esito del ricorso, ed assicurarsi che non vi siano conseguenze sulla piena funzionalità del servizio di manutenzione.

Il contratto è basato su un compenso forfettario annuo a canone per tutte le attività di pronto intervento, di riparazione su chiamata, di manutenzione ordinaria e, in generale, per garantire il servizio di reperibilità e di gestione manutentiva del patrimonio affidato; inoltre è previsto un compenso a misura in extra-canone per alcune categorie di interventi, essenzialmente di natura straordinaria, riconducibili principalmente alla sistemazione di alloggi di risulta e a interventi di manutenzione programmata.

Nell'ambito dell'appalto è attivo un call-center con numero verde e servizio di reperibilità di tecnici ed esecutori per le emergenze 24 ore su 24, 365 giorni l'anno.

Sono attivi, inoltre, da diversi anni tre importanti abbonamenti riservati agli assegnatari E.R.P., con servizi ampi e condizioni economiche particolarmente vantaggiose, riferiti a controlli annuali obbligatori per le caldaie, manutenzione omnicomprendente per le caldaie e spurgo/pulizie fognarie. Questa iniziativa, concordata con i sindacati degli assegnatari, oltre a consentire a questi ultimi di conseguire un risparmio sui costi che sono chiamati a sostenere, tende anche a favorire una più consistente risposta, in termini numerici, all'obbligo di legge dell'intervento manutentivo annuale.

Progettazione, appalti e direzione lavori

L'azienda, avvalendosi delle professionalità interne costruite su anni di esperienza e sulla capacità innovativa dei collaboratori, continua a fornire un servizio di ottimo livello nello svolgimento dei compiti di progettazione, gestione di gare d'appalto, direzione lavori di nuovi interventi di edilizia residenziale pubblica su incarico e per conto dei Comuni, a costi che evidenziano l'efficienza e l'economicità del servizio reso.

Negli ultimi anni quest'attività ha impegnato in modo rilevante la struttura aziendale per la realizzazione di numerosi interventi supportati da finanziamenti statali, regionali e degli enti locali, inseriti in programmi di recupero urbano, di riqualificazione urbana, di contratti di quartiere.

ACER stessa ha partecipato con proprie risorse, in parte anche provenienti dalla precedente gestione I.A.C.P., sia per anticipazioni di cassa per conto dei Comuni, sia con l'attivazione di un fondo di rotazione, finalizzato alla costruzione di alloggi da affittare a canone concertato, da recuperare con i canoni annuali.

L'esercizio 2022 vedrà svolgersi gli interventi specificamente indicati nella relazione tecnico-amministrativa

e nel Piano Triennale degli investimenti 2022-2024 allegata al presente bilancio, documenti ai quali si rinvia per una puntuale disamina di tutti gli investimenti previsti e che confermano la ripresa dell'attività progettuale e tecnica.

In particolare, a commento della relativa voce del Piano Triennale, si deve sottolineare il complesso percorso che sta intraprendendo l'Azienda per cogliere la possibilità di sfruttare sugli edifici gestiti il c.d. **Superbonus 110%** di cui al c.d. Decreto Rilancio (Legge n. 77/2020), che all'art. 119 ha espressamente ammesso quali soggetti beneficiari anche gli Istituti Autonomi Case Popolari comunque denominati.

Il percorso avviato ha l'obiettivo di realizzare, a costi esigui per i Comuni proprietari approfittando delle vantaggiose condizioni del Superbonus, interventi molto significativi di efficientamento energetico (e di manutenzione straordinaria collegata) sul maggior numero possibile di edifici, compatibilmente con le indicazioni in merito di ciascuna Amministrazione Comunale interessata. Si tratta di un'opportunità unica per realizzare l'efficientamento energetico in edifici E.R.P. gestiti da ACER, con possibilità di effettuare contestualmente altri interventi incentivabili e interventi di manutenzione straordinaria tecnicamente connessi, il tutto a condizioni economiche di assoluto vantaggio per la proprietà comunale.

Il programma "Superbonus", per un importo di circa 15 milioni di euro, verrà attuato secondo la modalità del "Partenariato pubblico privato", ai sensi dell'art. 183 del D.Lgs. 50/2016, per il quale attualmente gli operatori economici intenzionati a svolgere il ruolo di promotori stanno procedendo, sotto la supervisione della struttura tecnica di ACER, alla progettazione di fattibilità per gli interventi proposti. A breve entrerà nella fase della presentazione dei progetti di intervento, per almeno parte dei Comuni che hanno aderito al programma, in attesa di formalizzare i singoli programmi tramite apposite convenzioni, alcune peraltro già sottoscritte, e sarà compiutamente definito e attuato negli anni 2022 e 2023.

Infine, va detto che l'Azienda guarda con grande interesse alle prospettive di sviluppo, nell'ambito delle risorse dedicate alla riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica dal fondo complementare al Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza dal Progetto c.d. "**Sicuro, Verde e Sociale**". Il fondo complementare potrà arrivare a finanziare per il periodo 2021-2026 fino a 2 miliardi di Euro (già ripartiti per Regioni, di cui quasi 124 milioni per l'Emilia-Romagna) in alcuni ambiti di investimento di particolare interesse sociale: acquisto immobili per spostamenti temporanei; demolizione e ricostruzione per edifici per i quali non conviene la manutenzione; opere di efficientamento per fabbisogno zero - NZEB; ristrutturazione unità sfitte; adeguamenti sismici; eliminazione barriere architettoniche; adeguamenti impiantistici delle parti comuni; riqualificazione di aree scoperte comuni.

Si è in attesa dei decreti applicativi, che permettano alle Regioni di pubblicare i Bandi attraverso i quali gli enti gestori dell'E.R.P. e i Comuni potranno formulare proposte di programmazione e intervento negli ambiti previsti dal PNRR e accedere così a una quota di finanziamento.

Indubbiamente i finanziamenti nazionali ed europei conseguenti ai piani di sostegno dell'economia nell'attuale eccezionale situazione di emergenza sanitaria stanno contribuendo a riportare all'attenzione dell'opinione pubblica la priorità del problema abitativo e la sua centralità sia nel contesto delle politiche sociali, sia nell'ambito dello sviluppo economico del paese. Queste risorse sono essenziali, quantomeno per riqualificare l'offerta di abitazioni di edilizia residenziale pubblica, visto che nell'attuale contesto è oggettiva la difficoltà per i Comuni proprietari, spesso già alle prese con situazioni finanziarie complesse, nell'attivare con proprie risorse nuovi investimenti per rispondere alla crescente domanda.

EQUILIBRIO ECONOMICO

Il preventivo economico, come previsto dal Regolamento di Amministrazione e Contabilità, risulta in pareggio; si è cercato, come sempre, di rispettare le esigenze di prudenza fondamentali per l'elaborazione di un preventivo, perseguendo tendenzialmente una stima garantista dei costi e una stima prudente dei ricavi.

I dati fondamentali per la stesura del presente bilancio, nonché i risvolti tecnici del regime concessorio sono illustrati in dettaglio nella relazione tecnico-amministrativa. In questa sede si vogliono solo richiamare alcuni punti essenziali:

- Per quanto riguarda il volume di patrimonio immobiliare in gestione, le previsioni 2022 evidenziano nel complesso una sostanziale stabilità rispetto al 2020, dovuto alla tendenziale compensazione fra gli alloggi entrati in gestione e le cessioni per attuazione dei piani vendite; il volume generale è meglio rappresentato in allegato, Comune per Comune;
- In conseguenza dell'uniformarsi, già dal 2017, dei regimi giuridici di gestione, tutti i canoni di locazione degli alloggi comunali vengono rilevati fra i ricavi di conto economico, anche se, come meglio illustrato in relazione tecnica, i meccanismi del rapporto concessorio fanno sì che ACER debba portare a costo gli avanzi dei canoni di edilizia pubblica, e che queste partite non abbiano particolari influssi sul risultato di bilancio dell'Azienda;
- Si evidenzia che ormai da diversi anni, in sede di chiusura dei bilanci d'esercizio, la Conferenza degli Enti delibera l'applicazione a carico dei Comuni di una quota ridotta di copertura dei costi di gestione, in relazione alle possibilità di bilancio determinate da componenti positive eccezionali nell'area extra-operativa, finanziaria e straordinaria.

In sostanza, è stato esplicitato e consolidato un orientamento nella politica di bilancio, in base al quale l'onere di gestione imputato ai Comuni anno per anno dovrà sì essere rapportato agli effettivi costi di gestione verificati nell'anno di riferimento, ma potrà essere inferiore a questi qualora il risultato dell'esercizio, per effetto del positivo andamento costi-ricavi del complesso delle attività di ACER, lo consenta.

In effetti i risultati degli ultimi anni, scaturiti da significativi importi di natura finanziaria o straordinaria, hanno permesso l'applicazione di una ulteriore riduzione degli oneri applicati ai Comuni.

Tuttavia, nel rispetto di questo orientamento, si è presupposto anche per il bilancio preventivo 2022 un onere di copertura dei costi di gestione pari a una media mensile per alloggio di 35 Euro, corrispondente a una stima indicativa dei costi effettivi coerente con le indicazioni contenute negli atti di gestione, da valutare poi a consuntivo.

A fronte della struttura dei costi dell'Azienda per il prossimo anno, secondo le previsioni, tale importo risulta compatibile con il pareggio del bilancio; questo in assenza di componenti straordinarie, oggi impossibili da preventivare, che potranno essere rilevati in corso d'anno e poi a consuntivo.

Ancora una volta, il costo medio di gestione presunto di € 35 mensili per alloggio è del 25,5% inferiore al costo di 47 € previsto, per aziende della nostra dimensione, nel 2002, dalla deliberazione del Consiglio Regionale n. 395 del 30 luglio 2002: il costo effettivamente praticato negli ultimi anni risulta il più basso fra quelli applicati dalle altre ACER dell'Emilia-Romagna.

In tale contesto, nel rispetto dei criteri di efficacia, efficienza ed economicità cui si ispira la gestione di ACER, ci si pone come obiettivo la continuazione di un'attenta politica di contenimento dei costi negli ambiti in cui questo risulti tecnicamente praticabile, coerentemente con il processo che sta coinvolgendo il settore pubblico in tutte le sue componenti, siano esse Istituzioni, Enti od Aziende.

- Per quanto concerne i rendimenti delle attività finanziarie, va sottolineato che si è presupposto, anche per il 2022, un importo piuttosto contenuto; ciò appare coerente con le reali prospettive, in quanto:

- le difficoltà del contesto finanziario attuale determinano rendimenti delle giacenze bancarie sostanzialmente pari a zero, e anche per il prossimo anno è stata annunciata una politica monetaria volta a evitare rialzi dei tassi di interesse per non alimentare la crescita dei prezzi;
- il rendimento associato alla politica di impieghi in investimenti finanziari dell'Azienda è piuttosto contenuto, in quanto, come richiesto dalla Conferenza degli Enti, continua a essere correlato a strumenti assolutamente prudenti e non rischiosi;
- una parte significativa delle risorse fruttifere potrebbe essere utilizzata nell'ambito di anticipazioni effettuate da ACER con risorse proprie, in attesa di rimborso da parte delle rispettive Amministrazioni Comunali e/o dalla Regione, ivi compresi gli interventi del programma "Superbonus".

Infatti, sebbene si sia registrato negli ultimi anni un miglioramento nei tempi di rientro, rimane frequente che restino aperte per periodi significativi robuste anticipazioni a carico di ACER.

ACER naturalmente è disponibile a continuare, ove possibile, a supportare finanziariamente i Comuni, mettendo a disposizione la propria maggiore elasticità di cassa, ma tali anticipazioni possono rappresentare solo un'integrazione all'importo complessivo dei finanziamenti necessari per la realizzazione di interventi edilizi.

- La programmazione e realizzazione di nuovi interventi di edilizia convenzionata comunale può svilupparsi solo continuando a trovare canali per superare la carenza di risorse pubbliche che ha caratterizzato gli ultimi anni.

Al fine di cercare tutte le possibili soluzioni a questa carenza, per il prossimo futuro è nostra intenzione continuare a intensificare la collaborazione fattiva con le Amministrazioni Comunali, allo scopo di lavorare a stretto contatto nella ricerca di ogni forma di finanziamento possibile, sia per le nuove costruzioni che per le ristrutturazioni e manutenzioni straordinarie.

Gli ultimi risultati, come già rilevato, sono piuttosto soddisfacenti sia per quanto riguarda le risorse regionali, che si è riusciti ad attirare nell'ambito del sistema E.R.P. per importi significativi con un'azione di rappresentanza a livello regionale, in sinergia con i Comuni, sia per i finanziamenti statali/europei nell'ambito di programmi tematici, fra i quali quelli con maggiore pertinenza con l'E.R.P. risultano ovviamente collegati al risparmio energetico e agli adeguamenti sismici.

Proprio in relazione a quanto sopra esposto, si fa presente che il Consiglio di Amministrazione sta valutando l'opportunità di investire nel patrimonio immobiliare di ACER, al momento sottoutilizzato e con una redditività piuttosto bassa. La scarsità di risorse economiche disponibili per l'ERP, rende quanto mai opportuno non lasciare improduttivo il nostro patrimonio immobiliare; tuttavia, un simile percorso richiede un iniziale investimento, oltre alla progettazione e realizzazione di interventi manutentivi straordinari e la formazione di personale idoneo alla sua gestione con criteri di mercato.

Si può dire quindi che per l'anno 2022 l'obiettivo del Consiglio di Amministrazione e dell'Azienda nel suo complesso sia compiere ogni sforzo per migliorare i dati alla base del preventivo, mantenendo il bilancio in pareggio e applicando un onere di gestione non più elevato dei 35 Euro mensili per alloggio qui preventivati. Naturalmente si manterrà un'attenta politica nella gestione del bilancio, attraverso un'analisi rigorosa dei meccanismi che influiscono sull'andamento della spesa e la necessità di definire interventi mirati alla sua progressiva qualificazione.

Forlì, 29 ottobre 2021

IL PRESIDENTE
Avv. Giuseppe Tallarico

RELAZIONE TECNICO-AMMINISTRATIVA AL BILANCIO DI PREVISIONE PER L'ESERCIZIO 2022

Il bilancio di previsione 2022 rimane impostato sulle direttrici tecniche fondamentali dettate dalla riforma dell'intervento pubblico nel settore abitativo in Emilia Romagna, disposto con la Legge Regionale 8 agosto 2001, n. 24 e dalle successive modifiche, che ha trasformato gli Istituti Autonomi per le Case Popolari sotto il profilo giuridico, passando da pubbliche amministrazioni in senso stretto a enti pubblici economici.

Il bilancio di previsione rappresenta lo strumento fondamentale di programmazione e di gestione economico-finanziaria dell'Azienda, in quanto, come recita l'art. 2 del Regolamento di Amministrazione e Contabilità, annualmente *“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 e dei piani pluriennali”*.

Sebbene nella contabilità societaria lo strumento del bilancio di previsione non sia normato, di fatto è necessario operativamente come strumento di programmazione e controllo attraverso i budget; per questa ragione il Regolamento di Amministrazione e Contabilità, in coerenza con quanto disposto dallo Statuto, ne prevede l'approvazione da parte della Conferenza degli Enti.

Il documento di base è il **conto economico**, ovvero il prospetto contabile che evidenzia il reddito che l'azienda prevede di produrre, attraverso l'esposizione dei componenti positivi e negativi che concorrono durante l'anno alla sua formazione: lo schema di conto economico adottato nel bilancio di previsione, analogamente a quello consuntivo, corrisponde dunque a quello previsto dall'art. 2425 del codice civile per il bilancio d'esercizio delle società di capitali.

Il bilancio arriva alla determinazione dell'utile o della perdita d'esercizio attraverso una serie di risultati intermedi corrispondenti alla redditività delle diverse aree dell'azienda.

Tuttavia, il bilancio civilistico segue una struttura sintetica particolarmente essenziale, e da una sua semplice lettura non sempre emergono con la necessaria evidenza gli importi relativi alle voci più significative: per questo motivo, anche per quest'esercizio si è ritenuto opportuno integrare per chiarezza il **conto economico sintetico** ex art. 2425 del codice civile, previsto dal vigente Regolamento di Amministrazione e Contabilità, con un **conto economico analitico**, che, riproducendo la struttura delle voci di costo e di ricavo del piano dei conti, consente di dettagliare con maggiore chiarezza le singole componenti del volume dei costi e dei ricavi oggetto di previsione.

Viene redatta inoltre, a corredo e chiarimento della pura e semplice esposizione dei dati relativi alle risorse economiche che si ritiene di impegnare nel successivo esercizio, la **relazione del Presidente**, che illustra le scelte che hanno presieduto alla formazione del bilancio, il loro collegamento con le linee programmatiche e gli obiettivi pluriennali, e che fornisce adeguate informazioni in ordine alle diverse attività gestionali dell'Azienda.

La documentazione di bilancio viene infine integrata dalla presente **relazione tecnico-amministrativa**, allo scopo di fornire tutti gli opportuni chiarimenti tecnici sui presupposti, le ipotesi e i criteri sottostanti alla redazione del bilancio preventivo, che sono necessari per la chiarezza, la trasparenza e la leggibilità dei dati contabili; questo tipo di relazione si pone quindi come

complementare a quella del Presidente, concentrata invece inevitabilmente sull'analisi degli aspetti gestionali e strategici dell'attività aziendale, e viene arricchita in allegato da alcuni prospetti di sintesi, focalizzati sulle partite relative alle attività di gestione e a quelle tecnico-edilizie.

PATRIMONIO GESTITO

La tavola che segue illustra sinteticamente la consistenza del complessivo patrimonio immobiliare che l'Azienda prevede di amministrare durante l'esercizio 2022, comprese le unità immobiliari a uso non residenziale.

Un'illustrazione molto più analitica relativa in specifico agli alloggi è contenuta nelle tabelle a) e b) allegate alla presente relazione, che presentano l'articolazione degli alloggi in gestione sia alla data del 1° gennaio 2022 che in media nel corso dell'anno, distinte per Comune di localizzazione.

Gestione complessiva	PREVISIONE AL 1° GENNAIO 2022	PREVISIONE ALLOGGI 2022	
	Alloggi e.r.p./edilizia agevolata in gestione	Variazioni medie per all. ceduti o presi in carico	Media 2022 alloggi in gestione
Gestione per conto Comuni	4.554	- 1	4.553
<i>ACER senza contributo</i>	59	-	59
Totale u.i. a uso residenziale in gestione	4.613	- 1	4.612
Negozi, box e altre unità immobiliari non residenziali		397	

La proprietà degli alloggi di e.r.p. è unificata in capo alle Amministrazioni Comunali (con l'eccezione di 5 edifici costruiti o acquistati interamente con risorse proprie, e che pertanto a norma di legge sono rimasti in proprietà all'ACER); ciò per effetto negli anni passati sia dei trasferimenti gratuiti degli immobili ACER costruiti con contributo pubblico ai sensi dell'art. 49, comma 1, lett. a) della L.R. 24/2001, sia dei trasferimenti gratuiti degli alloggi di proprietà demaniale, in base alla Legge Regionale 3 giugno 2003 n. 10 e all'art. 1, comma 441, della L.311/2004.

Si può confermare in sede di analisi preventiva 2022 che la media degli alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà comunale che, nel regime delineato dalla L.R. 24/2001, saranno oggetto di gestione in concessione per conto terzi sarà nell'ordine delle 4.600 unità, quindi sostanzialmente stabile rispetto all'anno precedente.

Si precisa peraltro che alla base del presente bilancio di previsione c'è l'ipotesi di continuità nella integrale gestione del patrimonio comunale di edilizia residenziale pubblica, coerente con gli atti di gestione vigenti: infatti per tutti i 30 Comuni della Provincia di Forlì-Cesena saranno in vigore anche nel 2022 atti di affidamento in gestione ad ACER del patrimonio di edilizia residenziale pubblica (in particolare, per i Comuni di Castrocaro Terme e Terra del Sole, Forlì, Gambettola, Gatteo e Sogliano al Rubicone tali atti saranno in scadenza alla fine del 2022, mentre per gli altri 25 Comuni tale scadenza sarà a fine 2026).

Come consueto, la dinamica temporale nel volume di alloggi gestiti dipende:

- in aumento, dal completamento di nuovi interventi costruttivi e di recupero, oppure da prese in gestione di alloggi in precedenza gestiti direttamente dai Comuni;
- in diminuzione, dalle variazioni risultanti dal proseguimento dei piani di cessione degli alloggi. In

effetti nel 2022 si potrebbero realizzare alcune cessioni in base all'art. 37 della Legge Regionale 24/2001, che pone in capo alle Amministrazioni Comunali la possibilità di vendere gli immobili tramite asta pubblica, ma con diritto di prelazione per gli attuali occupanti, allo scopo di valorizzare la proprietà e realizzare una più razionale ed economica gestione del patrimonio.

Peraltro è sempre particolarmente difficile prevedere il numero esatto di atti di cessione che saranno effettivamente conclusi nell'anno in arrivo, anche perché l'iter è articolato e non sempre l'Azienda viene coinvolta direttamente dai Comuni nell'attività di cessione.

In ogni caso, come detto, nel corso del 2022 si stima una sostanziale stabilità del patrimonio gestito complessivo.

CANONI DI LOCAZIONE

La Regione Emilia Romagna, dapprima con Delibera di Giunta Regionale 894/2016 e poi con la nuova Delibera 739/2017, ha concretizzato una revisione radicale del precedente sistema delle fasce di reddito e dei parametri di calcolo, e i singoli Comuni hanno svolto nel corso del 2017, con il supporto tecnico di ACER, le proprie valutazioni interne in merito alla scelta dei rispettivi valori per i parametri che la norma lasciava ai Regolamenti Comunali, entro *range* fissati dalla Regione stessa.

L'iter ha portato dapprima all'approvazione di un orientamento comune da parte del Tavolo di Concertazione Provinciale e poi, entro agosto 2017, all'approvazione da parte dei competenti organi di ciascun Comune del relativo Regolamento, applicato sui canoni dal 1° ottobre 2017.

Oltre al cambiamento dei metodi di calcolo, la nuova disciplina regionale ha previsto una diversa cadenza per la revisione dei canoni di edilizia residenziale pubblica: non più in coincidenza con l'inizio dell'anno solare, ma al mese di ottobre di ogni anno. Questo ha comportato una rivoluzione anche delle tempistiche di elaborazione da parte dei CAAF dei redditi ISEE, calcolati secondo il metodo in vigore dalla riforma del 2015.

Come consueto, si possono evidenziare in questa sede alcuni risvolti tecnici relativamente al 2022:

- gli importi dei canoni preventivati nel presente bilancio per i primi nove mesi del 2022 sono determinati sulla base dei redditi ISEE rilevati nel corso del 2021 e acquisiti in tempo pressoché reale utilizzando il collegamento telematico gratuito con la banca dati nazionale INPS. Tale modalità, ormai consolidata dal 2009, agevola il controllo e la correzione generale dei dati anagrafici presenti nella banca dati gestionale dell'Azienda e riduce il numero di utenti inadempienti nella presentazione dell'ISEE rispetto all'ipotesi di produzione cartacea dei documenti, in quanto gli stessi non devono presentarsi presso gli sportelli per la consegna della documentazione.
- i dati riportati sono comunque frutto di una previsione particolarmente prudente in relazione a:
 - ipotesi di canone medio, opportunamente corretto, anche rispetto al calcolo del canone maggiorato previsto per gli utenti inadempienti;
 - prudentiale abbattimento dei risultati matematici del calcolo, per tenere conto sia delle variabili in diminuzione in un periodo di forte crisi economica come quello attuale (potenziali domande di riduzione del canone per diminuzione del reddito; esoneri da parte dei Comuni; difficoltà nel recupero degli alloggi sfitti per carenza di risorse), sia delle incertezze sulla possibilità di un'applicazione effettiva della normativa sulle scadenze.
- per quanto riguarda i canoni che si dovranno applicare da ottobre 2022 e che si baseranno sui nuovi redditi ISEE da rilevarsi nel primo semestre del 2022, non potendo disporre di alcun dato si è presupposto nella media una continuità con i canoni precedenti, salvo anche in questo caso un

abbattimento decisamente prudenziale;

- il conto economico dell'ACER viene direttamente interessato da tutti i canoni degli alloggi oggetto di concessione, ma in virtù del meccanismo delle attuali concessioni le variazioni nei canoni continuano a interessare più la sostenibilità finanziaria delle gestioni per conto terzi che non il risultato economico dell'Azienda.

Gli introiti prudentemente preventivabili per l'esercizio 2022, secondo i criteri indicati, sono esposti nella tabella c) secondo la ripartizione proposta per il patrimonio gestito.

Qui si espone un quadro di estrema sintesi.

Tipo U.I.	Previsione canoni
<i>Alloggi ACER costruiti senza contributo a canone sociale (e.r.p.)</i>	€ 65.400
<i>Alloggi ACER di edilizia agevolata/convenzionata</i>	€ 29.500
<i>Locali a uso non abitativo</i>	€ 170.000
<i>Alloggi comunali a canone sociale (e.r.p.)</i>	€ 5.930.100
<i>Alloggi comunali di edilizia agevolata/convenzionata</i>	€ 570.000

In merito agli incassi da canoni, si stanno ponendo in essere, pur in un contesto di difficoltà economica generalizzata, azioni mirate per il contrasto della morosità, onde evitare che il fenomeno non governato adeguatamente rischi di creare problemi di risorse per il sistema dell'edilizia residenziale pubblica provinciale.

Fra l'altro, all'attività tradizionale di sollecito, sia formale che tramite l'attività di mediazione sociale, si stanno aggiungendo specifici protocolli di intervento concordati con Comuni e Unioni.

Purtroppo, il contesto di sensibile crisi economica proprio di questi mesi (causata dall'emergenza sanitaria da COVID-19, non ancora giunta al termine) non facilita il miglioramento dei dati sull'insoluto e l'attuazione di un consistente recupero sui crediti pregressi, che rappresentano gli obiettivi aziendali consolidati nella gestione delle posizioni creditorie verso gli inquilini.

GESTIONE ALLOGGI PER CONTO TERZI

Per quanto riguarda la gestione degli alloggi di proprietà comunale, si è verificato nel corso degli anni un progressivo superamento, nel rapporto con i Comuni, dello strumento della convenzione, la quale comportava che a conto economico venissero rilevati, come in una società di servizi, solo i corrispettivi per la gestione degli alloggi fra i ricavi, in contropartita dei costi generali e di amministrazione non soggetti a recupero a piè di lista.

Tra il 2006 e il 2017 infatti tutti i Comuni hanno progressivamente deciso di regolare la gestione degli alloggi di e.r.p. tramite rapporto concessorio, disciplinato per ciascun Ente da specifici atti di affidamento della gestione.

Pertanto, poiché il bilancio preventivo 2022 viene redatto su questo presupposto e vista la natura spiccatamente tecnica di questa relazione, si ritiene opportuno soffermarsi sugli effetti sulla contabilità ACER di questa gestione, al fine di garantire maggiore chiarezza e leggibilità ai dati esposti.

Per gli alloggi comunali gestiti nell'ambito del rapporto concessorio, la rilevazione contabile avviene secondo il criterio di rappresentazione consolidatosi nel confronto sia con altre ACER che con i tecnici

delle Società di Revisione incaricate negli anni della certificazione del bilancio, ovvero:

- a) rilevazione dei canoni di locazione fra i ricavi, ma nessuna iscrizione a stato patrimoniale di poste relative al valore degli immobili (non essendone ACER il proprietario);
- b) in correlazione al punto precedente, rilevazione fra i costi delle spese di gestione (spese di assicurazione, registrazione contratti, quote condominiali, spese vive di manutenzione, ecc.);
- c) visto l'obbligo di fatturazione dei canoni in regime di esenzione e quindi il valore molto basso che si può presumere per il pro-rata di detraibilità, inserimento a costo di quote di IVA indetraibile adeguate rispetto a quanto presumibile;
- d) nessun assoggettamento a imposte sulla proprietà immobiliare (attualmente IMU) per gli immobili comunali affidati in concessione;
- e) rilevazione fra gli oneri diversi di gestione delle risorse nette di competenza dell'anno da investire in ciascun Comune, determinato secondo i criteri indicati negli atti di concessione.

Ne consegue che in concessione, rispetto a una gestione convenzionale, aumentano in modo considerevole sia il valore della produzione che i relativi costi, per effetto dell'inserimento a costo e ricavo dei dati relativi alla gestione degli alloggi comunali.

Tuttavia, per effetto dell'impegno di ACER, formalizzato negli atti che disciplinano la gestione e sintetizzato al precedente punto e), a investire negli alloggi Comunali le risorse nette della gestione rilevate anno per anno come debito verso i Comuni, i termini dell'equilibrio economico dell'Azienda e il bilancio preventivo nel suo complesso si mantengono comunque in pareggio.

PERSONALE

La previsione del costo del personale e dei relativi oneri riflessi per il 2022 è illustrata nella tabella che segue, tenendo anche conto della dinamica del personale per collocamenti a riposo e assunzioni.

Il costo del personale tiene conto, in relazione al livello di ciascuno, per i dipendenti degli emolumenti previsti dal contratto collettivo nazionale degli enti pubblici economici di settore e per i dirigenti degli importi previsti dall'apposito contratto Federcasa-Federmanager.

SPESE PER PRESTAZIONI DI LAVORO E CONTRIBUTI		
<i>(Importi in Euro)</i>	PREV. 2022	PREV. 2021
Salari e stipendi (di cui:)	1.691.000	1.548.700
Retribuzioni base	1.271.000	1.158.000
Altre voci fisse di retribuzione (anzianità, retribuzioni alla persona, varie)	152.000	173.200
Lavoro straordinario	20.000	20.000
Indennità di trasferta	2.000	1.500
Retribuzione di risultato (premi dipendenti e dirigenti, incentivi ex art. 113 D. Lgs. 50/2016)	246.000	196.000
Oneri sociali	443.000	411.000
Trattamento di fine rapporto	120.000	122.000
Trattamento di quiescenza	0	0
Altri costi del personale (CRAL, iscrizione ordini professionali)	8.000	9.300
Totale	2.262.000	2.091.000

L'incremento nell'importo previsto per il 2022 rispetto all'anno precedente è l'effetto delle attività di riorganizzazione descritta nell'apposito paragrafo della relazione del Presidente (in estrema sintesi, la costituzione dell'Ufficio Legale, la ristrutturazione del Settore Amministrativo e l'aumento dell'organico tecnico in relazione al programma "Superbonus 110%"), dei cui effetti dà conto sinteticamente la seguente tabella.

Settori	Preventivo 2021		Preventivo 2022	
	N. dipendenti	Incidenza sul costo preventivato	N. dipendenti	Incidenza sul costo preventivato
Settore Tecnico	17	46,9%	20	50,0%
Settore Amministrativo	21	53,1%	18	43,3%
Staff alla Direzione (Ufficio Legale, costituito in ottobre 2021)			3	6,7%
TOTALE	38	100,0%	41	100,0%

In parallelo all'incremento delle retribuzioni, si nota un incremento della voce per retribuzione di risultato, connessa principalmente all'incremento dei premi di risultato e del fondo incentivante di cui all'art. 113 del D.Lgs. 50/2016 in relazione alla notevole mole di attività tecnica prevista per il 2022 e dettagliata in tabella e), relativamente sia al programma "Superbonus 110%" che agli altri significativi interventi tecnici. In merito, si è tenuto conto di una stima su basi storiche degli accordi da concludere con le Organizzazioni Sindacali in merito alla quantificazione della retribuzione di risultato del 2022, sia per i lavoratori dipendenti che per i dirigenti, e di una ragionevole stima, effettuata dal Dirigente Tecnico, del fondo incentivante di cui all'art. 113 del D.Lgs. 50/2016.

ATTIVITA' MANUTENTIVA

L'ammontare delle risorse che nell'anno 2022 si prevede di destinare all'attività di manutenzione è rappresentato nella tabella che segue.

STIMA INVESTIMENTI IN MANUTENZIONE 2022 (Importi in Euro, comprensivi di IVA indetraibile)	
<i>Manutenzione in global service a canone o in abbonamento su alloggi comunali (compresi importi da ri-addebitare agli inquilini)</i>	995.000
<i>Manutenzione in global service extra-canone su alloggi comunali (manutenzione più significativa e parte sistemazione alloggi di risulta)</i>	1.780.000
<i>Quote manutenzione alloggi in condominio a carico dei canoni 2022</i>	220.000
<i>M.O. alloggi ACER costruiti senza contributo</i>	30.000
<i>Manutenzione in global service a canone su u.i. non abitative</i>	15.000
<i>Locali a uso diverso (negozi, box..)</i>	25.000
INTERVENTI PREVISTI A CARICO CANONI DI LOCAZIONE 2022	3.065.000

Utilizzo fondo interventi risparmio energetico e sostenibilità ambientale	200.000
Utilizzo fondi di solidarietà manutentiva intercomunale	280.000
Avanzi di gestione anni precedenti (sistemazione alloggi di risulta e/o quote parte pubblica su manutenzioni condominiali)	2.000.000
Programma straordinario regionale 2020-2022 per il recupero e l'assegnazione di alloggi e.r.p. Parte 2 ^a annualità e 3 ^a annualità	700.000
Efficientamento energetico in edifici vari con SUPERBONUS 110% (valore lavori prima dello sconto in fattura)	10.000.000
Comune di Forlì - 9° Piano stralcio di ripristino alloggi e manutenzione straordinaria edifici di edilizia residenziale pubblica	320.000
Interventi di manutenzione straordinaria in edifici vari in Forlì con finanziamento regionale e ministeriale programma "Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare - PINQuA	600.000
Interventi deliberati da assemblee condominiali con bonus fiscali - quote nette a carico della proprietà pubblica (fondi comunali)	700.000
INTERVENTI PREVISTI A CARICO ALTRE FONTI FINANZIARIE	14.800.000
Totale generale	17.865.000

Gli importi evidenziati in tabella appaiono tali da garantire il mantenimento di un discreto stato manutentivo del patrimonio, sebbene in un contesto generale di difficoltà per le entrate da canoni e per le condizioni economiche degli assegnatari.

Continua a rimanere sospeso il contributo, da parte delle gestioni comunali, al fondo per interventi di risparmio energetico e sostenibilità ambientale, in applicazione di apposita decisione della Conferenza degli Enti, in quanto il fondo esistente appare ancora sufficientemente congruo e permangono quindi le condizioni che avevano suggerito alla stessa Conferenza di adottare tale provvedimento di sospensione.

ATTIVITA' EDILIZIA

L'attività edilizia prevista nel 2022 conferma la ripresa nei volumi di attività sia per la parte progettuale, dopo la significativa contrazione dei programmi edilizi verificatasi in passato, sia per l'attività di cantiere, confermando peraltro il sempre maggior rilievo degli interventi di manutenzione straordinaria.

Questo andamento dell'attività tecnica naturalmente porta riflessi economici sia dal punto di vista dei potenziali introiti per compensi tecnici (specialmente per quanto riguarda l'attività collegata al programma c.d. "Superbonus 110%"), che da quello delle spese per l'attivazione di collaborazioni tecniche esterne, per i compiti specialistici che non possono essere coperti dal personale ACER.

Sono conclusi i programmi di impiego dei fondi derivanti dalle vendite di alloggi di e.r.p. ex L. 560/93, nonché i finanziamenti particolari statali e regionali per i Piani di recupero urbano, programmi

di riqualificazione urbana, Contratti di quartiere, Programma "20.000 alloggi in affitto" e fondi della c.d. "povertà energetica", nonché i fondi del "c.d. Piano casa" (L.80/2014 e Delibera di Giunta Regionale n. 1297 del 14/09/2015). Si è ormai concluso anche l'utilizzo dei fondi regionali del c.d. "Bando Ascensori", apertosi nel 2018 ed estesosi al recupero e alla fruibilità degli alloggi sfitti.

A questo punto la parte essenziale dell'attività in ambito tecnico è supportata, come consueto, dai fondi derivanti dall'attivo delle gestioni e.r.p., e da alcuni nuovi significativi finanziamenti:

- i fondi del programma straordinario regionale 2020-2022 per il recupero e l'assegnazione di alloggi e.r.p.. La Regione ha dato seguito al programma, stanziando 10 milioni di Euro per la seconda annualità sul bilancio 2021 e approvando il relativo bando con Delibera di Giunta Regionale n. 1276 del 2 agosto 2021. Il Bando assegna alla Provincia di Forlì-Cesena la somma complessiva di oltre 1 milione 300mila Euro, anche maggiore di quanto assegnato lo scorso anno. Il Tavolo territoriale di concertazione delle politiche abitative e la Conferenza degli Enti hanno già approvato lo scorso 17 settembre la ripartizione e il relativo programma, in modo da poter tempestivamente avviare le attività tecniche e rispettare gli stringenti tempi di attuazione dei lavori entro i primi mesi del 2022. Analogo provvedimento è atteso nel corso del 2022 per l'attivazione della terza annualità, anche se presumibilmente per un importo inferiore.
- Si sta completando il convenzionamento con il Comune di Forlì per seguire sotto il profilo tecnico la progettazione e attuazione della parte e.r.p. degli interventi di recupero e manutenzione straordinaria compresi nel programma "FORLÌ SI-RIGENERA 2021", che fruisce di finanziamento regionale e ministeriale nell'ambito del programma denominato "Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare - PINQuA". Si tratta di una nuova costruzione da 28 alloggi per un importo di finanziamento di 6 milioni 500 mila Euro, e di cinque recuperi/manutenzioni straordinarie di edifici di e.r.p. esistenti per oltre 1 milione 700 mila Euro.
- Continua il percorso intrapreso da ACER per cogliere la possibilità di sfruttare sugli edifici gestiti il c.d. Superbonus 110% di cui al c.d. Decreto Rilancio (Legge n. 77/2020), che all'art. 119 ha espressamente ammesso quali soggetti beneficiari anche gli Istituti Autonomi Case Popolari comunque denominati. L'Azienda la ritiene un'opportunità per realizzare, a costi molto contenuti, diversi significativi interventi di efficientamento energetico negli edifici e.r.p. in gestione e sta quindi lavorando, secondo le direttive della Conferenza degli Enti, per l'attuazione entro il 2023 del maggior numero possibile di interventi secondo il modello del "Partenariato pubblico privato", ai sensi dell'art. 183 del D.Lgs. 50/2016.
- Infine, si richiama quanto diffusamente illustrato nella relazione del Presidente sulle prospettive di sviluppo, nell'ambito delle risorse dedicate alla riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica dal fondo complementare al Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza dal Progetto c.d. "Sicuro, Verde e Sociale". Il fondo complementare per l'Emilia Romagna potrà arrivare a finanziare per il periodo 2022-2026 fino a 124 milioni, in alcuni ambiti di investimento di particolare interesse sociale. Si è in attesa dell'emanazione da parte della Regione dei Bandi attraverso i quali le ACER e i Comuni potranno formulare proposte di programmazione e intervento, così da chiarire meglio la quota di finanziamento concretamente ottenibile da questa fonte sulla nostra Provincia.

Va ricordato che molti interventi necessitano di integrazioni al finanziamento, fornita essenzialmente da ACER attraverso proprie risorse (anticipazione di cassa) da recuperare con l'incasso dei canoni e con la garanzia del Comune, in quanto le Amministrazioni comunali titolari degli edifici da realizzare spesso non sono in grado di integrare con proprie risorse di bilancio, se si eccettua il ricorso all'attivo di gestione incassi da canoni e.r.p..

Nei frequenti casi in cui l'Azienda si trova nella necessità di anticipare con liquidità propria i pagamenti inerenti interventi di e.r.p. di proprietà comunale (quando la tempistica di erogazione dei finanziamenti lo richiede) il puntuale e tempestivo rimborso di quanto anticipato da parte dei Comuni interessati rimane condizione essenziale per garantire all'Azienda la possibilità di proseguire il suo ruolo di esecutore delle politiche di sviluppo dell'edilizia residenziale pubblica nel territorio di propria competenza: per garantire tale risultato, si proseguirà nella programmazione dei flussi di cassa con i Comuni interessati dai principali investimenti.

In applicazione dell'art. 21 del D. Lgs. 18/04/2016 n. 50, si provvederà ad allegare al Bilancio di previsione il programma triennale e l'elenco annuale dei lavori che ACER prevede di svolgere nei prossimi anni, nonché l'apposita scheda dedicata al programma biennale di forniture e servizi, introdotto come obbligatorio dal citato D. Lgs. 50/2016.

Per un dettaglio su collocazione, modalità e importi di finanziamento, volume di investimenti preventivabili per i singoli interventi si veda l'apposita tabella allegata.

RISULTATO ECONOMICO

Il risultato finale preventivato al netto delle imposte, nel rispetto peraltro del vigente Regolamento di Amministrazione e Contabilità (che prevede che il preventivo economico non presenti una perdita), risulta pari a zero.

Questa situazione di pareggio di bilancio è coerente con la realtà gestionale, e allo stesso tempo con l'esigenza strutturale dell'Azienda, in quanto ente pubblico economico, di riuscire a coprire con i ricavi della propria attività i relativi costi di gestione. Tale risultato a pareggio del preventivo economico viene determinato rispettando per quanto possibile esigenze di prudenza, che tendenzialmente tengano conto dei costi anche se solo presunti e dei ricavi solo se ragionevolmente certi.

L'articolazione degli importi esposti nel presente bilancio per voci di costo e di ricavo più dettagliate e analitiche è alla base di una struttura di budget economici facenti capo ad appositi centri di responsabilità, che permettono di indirizzare l'attività gestionale dell'Azienda in ottica di economicità.

Forlì, 29 ottobre 2021

Il Capo Ufficio Ragioneria

Il Dirigente Amministrativo

Il Direttore

Tabella a)

**ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA IN GESTIONE
SITUAZIONE PREVISTA ALLA DATA DEL 1° GENNAIO 2022**

Ubicazione	<i>Alloggi proprietà comunale - Canone sociale</i>	<i>Alloggi proprietà comunale - Edilizia agevolata/ convenzionata</i>	Totale proprietà Comune	<i>Proprietà ACER – Canone sociale</i>	<i>Proprietà ACER – Edilizia agevolata</i>	Totale complessivo alloggi e.r.p. gestiti nella Provincia
Bagno di Romagna	70		70			70
Borghesi	39		39			39
Cesena	888		888	12		900
Cesenatico	175	29	204			204
Gambettola	70		70			70
Gatteo	31		31	13		44
Longiano	78	2	80			80
Mercato Saraceno	70	20	90			90
Montiano	44		44			44
Roncofreddo	34		34			34
San Mauro Pascoli	53	12	65			65
Sarsina	53		53			53
Savignano sul Rubicone	115		115			115
Sogliano al Rubicone	58		58			58
Verghereto	8		8			8
Comprensorio cesenate	1.786	63	1.849	25	-	1.874
Bertinoro	86		86			86
Castrocaro	79		79			79
Civitella	81		81			81
Dovadola	48		48			48
Forlì	1.573	97	1.670	16		1686
Forlimpopoli	83	16	99			99
Galeata	68		68	6		74
Meldola	114		114			114
Modigliana	30		30		12	42
Portico e San Benedetto	8	6	14			14
Predappio	240		240			240
Premilcuore	41	4	45			45
Rocca San Casciano	41		41			41
Santa Sofia	50		50			50
Tredozio	34	6	40			40
Comprensorio forlivese	2.576	129	2.705	22	12	2.739
Totali	4.362	192	4.554	47	12	4.613

	<i>Alloggi di proprietà comunale</i>	<i>Alloggi di proprietà privata in locazione</i>	<i>Totale Agenzia Affitto per Comune di Forlì</i>
Forlì Agenzia per l'Affitto (*)	50	-	50

(*) Per conto del Comune di Forlì vengono gestiti anche alloggi per fronteggiare situazioni di emergenza abitativa tramite la c.d. Agenzia per l'Affitto. Non trattandosi di edifici di edilizia pubblica in senso gestionale, sono rappresentati a parte.

Tabella b)

**NUMERO MEDIO ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA IN GESTIONE
PREVISIONE 2022**

Ubicazione	<i>Alloggi proprietà comunale</i>	<i>Alloggi proprietà ACER</i>	<i>Totale complessivo alloggi e.r.p. gestiti nella Provincia</i>
Bagno di Romagna	69		69
Borghi	38		38
Cesena	892	12	904
Cesenatico	204		204
Gambettola	70		70
Gatteo	31	13	44
Longiano	80		80
Mercato Saraceno	90		90
Montiano	44		44
Roncofreddo	34		34
San Mauro Pascoli	65		65
Sarsina	53		53
Savignano sul Rubicone	115		115
Sogliano al Rubicone	58		58
Verghereto	8		8
Comprensorio cesenate	1.851	25	1.876
Bertinoro	86		86
Castrocaro	79		79
Civitella	81		81
Dovadola	48		48
Forlì	1.668	16	1.684
Forlimpopoli	99		99
Galeata	68	6	74
Meldola	114		114
Modigliana	30	12	42
Portico e San Benedetto	14		14
Predappio	240		240
Premilcuore	44		44
Rocca San Casciano	41		41
Santa Sofia	50		50
Tredozio	40		40
Comprensorio forlivese	2.702	34	2.736
Totali	4.553	59	4.612

Tabella c)

**CANONI DI LOCAZIONE ALLOGGI A CANONE SOCIALE
PREVISIONE FATTURATO 2022 PER PROPRIETA' E COMUNE DI UBICAZIONE**

Ubicazione	<i>Alloggi proprietà comunale - Canone sociale</i>	<i>Alloggi proprietà comunale - Edilizia agevolata/ convenzionata</i>	Totale canoni alloggi proprietà comunale 2022	<i>Proprietà ACER – Canone sociale</i>	<i>Proprietà ACER – Edilizia agevolata</i>	Totale complessivo alloggi e.r.p. gestiti nella Provincia
Bagno di Romagna	119.000		119.000			119.000
Borghi	50.600		50.600			50.600
Cesena	1.397.000	7.200	1.404.200	13.300		1.417.500
Cesenatico	239.800	108.000	347.800			347.800
Gambettola	84.800		84.800			84.800
Gatteo	44.300		44.300	17.400		61.700
Longiano	112.200	2.600	114.800			114.800
Mercato Saraceno	112.900	30.000	142.900			142.900
Montiano	69.600		69.600			69.600
Roncofreddo	43.300		43.300			43.300
San Mauro Pascoli	84.600	43.300	127.900			127.900
Sarsina	64.400		64.400			64.400
Savignano sul Rubicone	164.900		164.900			164.900
Sogliano al Rubicone	69.800		69.800			69.800
Verghereto	5.700		5.700			5.700
Comprensorio cesenate			2.854.000	30.700	0	2.884.700
Bertinoro	129.700		129.700			129.700
Castrocaro	118.300		118.300			118.300
Civitella	112.700		112.700			112.700
Dovadola	64.900		64.900			64.900
Forlì	1.898.900	301.900	2.200.800	23.100		2.223.900
Forlimpopoli	120.100	38.500	158.600			158.600
Galeata	90.700		90.700	10.100		100.800
Meldola	127.000		127.000			127.000
Modigliana	33.000		33.000		31.000	64.000
Portico e San Benedetto	6.300	12.800	19.100			19.100
Predappio	339.800		339.800			339.800
Premilcuore	56.400	9.600	66.000			66.000
Rocca San Casciano	57.700		57.700			57.700
Santa Sofia	69.200		69.200			69.200
Tredozio	42.500	15.900	58.400			58.400
Comprensorio forlivese			3.645.900	33.200	31.000	3.710.100
Totali	5.930.100	569.800	6.499.900	63.900	31.000	6.594.800

Tabella d)

PREVISIONE ANDAMENTO GESTIONE ALLOGGI COMUNALI 2022

	<i>Comuni in concessione (tutti i Comuni)</i>
<i>Previsione incasso 2022 da canoni e recuperi spese (proporzione rispetto alla stima del fatturato)</i>	7.271.400
Spese gestione ACER (costo stimato 35 Euro alloggio/mese x 12 x per n° alloggi gestiti medi)	1.912.300
Quota spese assicurazione stabili proprietà comunale	113.300
Quote amministrazione alloggi proprietà comunale in condominio	155.000
Quote alloggi sfitti di proprietà comunale	80.000
Costi di mediazione sociale	61.300
Quota imposta di registrazione contratti a carico della proprietà	88.700
Fondi solidarietà assegnatari a carico dei canoni (su indicazione dei singoli Comuni)	185.000
Quote spese comuni in autogestioni/condomini/gestioni ACER non ancora incassate	938.500
Spese per incarichi legali e di esecuzione sfratto	128.000
Altri recuperi amministrativi	32.000
Oneri finanziari su anticipazioni per interventi di e.r.p.	15.800
Stima quote manutenzione alloggi proprietà comunale in condominio (escluso Superbonus 110%)	220.000
Contributo Fondo solidarietà manutentiva intercomunale 5% (5% dei canoni indicati in preventivo)	325.000
Stima costi per interventi di manutenzione sugli alloggi comunali (escluso Superbonus 110%)	2.760.800
(– <i>Manutenzione a carico del fondo solidarietà manutentiva</i>)	0
<i>Previsione totale costi di gestione/manutenzione 2022</i>	7.015.700
PREVISIONE DI AVANZO/CONTRIBUTO GESTIONE ALLOGGI COMUNALI 2022	255.700

Tabella e)

ATTIVITA' EDILIZIA IN CORSO NELL'ESERCIZIO 2022

TIP. INT.	TIPO FINANZIAMENTO	LOCALITA' INTERVENTO	FINANZIAM. GLOBALE	SITUAZ. 31/12/2021	SITUAZ. 31/12/2022	AVANZAM.		VOLUME PAGAMENTI
						PROG.	CANT.	
N.C.	Fondi L. 560/93 - 2° progr.	Bagno di Romagna - P.P.I.Pr. 8 all.	1.905.065,02	/	P	1	0%	80.012,73
N.C.	Fondi L. 560/93 - 2° progr. + residui L. 560/93 + finanz comunale 200.000	Cesena, via Parini, 8 all. ERS	1.320.450,87	P + C70%	P +C100%	0	30%	396.135,26
M.S.	Economie L. 457/1978 + Canoni ERP	Forlì, 9° stralcio 30 alloggi risulta	298.599,98	/	P +C100%	1	100%	298.599,98
M.S.	Fondi comunali di bilancio	Forlì, 10° stralcio alloggi risulta	900.000,00	/	/	0	0%	0,00
M.S.	Fondi regionali recupero ERP sfitti- anno 2021 + cofinanziamento bilanci comunali	Comuni della Provincia	1.661.605,47	P+C70%	P+C100%	0	30%	498.481,64
M.S.	Efficientamento energetico con SUPERBONUS 110% e sconto in fattura - Realizzazione PPP	Comuni della Provincia	30.972.000,00	P 25%	P+C50%	0,75	50%	3.329.490,00
M.S.	Finanz. comunale nell'ambito del Piano Naz.le Qualità dell'Abitare (PINQuA)	Forlì, recupero 22 all sfitti	325.000,00	/	P	1	0%	9.750,00
M.S.	Piano Naz.le Qualità dell'Abitare (PINQuA) + finanz comunale	Forlì, facciate C.so Garibaldi 319	600.000,00	/	P	1	0%	18.000,00
M.S.	Piano Naz.le Qualità dell'Abitare (PINQuA) -	Forlì, consolidamento P.tta di Porta Schiavonia	200.000,00	/	P	1	0%	11.250,00
M.S.	Piano Naz.le Qualità dell'Abitare (PINQuA) + finanz comunale	Forlì, rifunzionalizzazione autorimessa Via Del Portonaccio	300.000,00	/	P	1	0%	16.875,00
M.S.	Piano Naz.le Qualità dell'Abitare (PINQuA)	Forlì, riqualificazione parti comuni e canale Via Molino Ripa	350.000,00	/	P	1	0%	21.000,00
N.C.	Piano Naz.le Qualità dell'Abitare (PINQuA) + finanz comunale	Costruzione 28 alloggi ERP in Forlì -Via Autoparco	6.500.000,00	/	P	1	0%	0,00
M.S.	Fondi comunali	Sostituzione pavimenti vinilamianto e coperture eternit in tutti i Comuni	221.000,00	/	P+C100%	1	100%	221.000,00
Urb.	Fondi L.560 + fondi Comune	Santa Sofia – Urbanizzazione "Chiesa di sopra"	1.230.556,82	P+C90%	P+C100%	0	10%	123.055,68
N.C.	Fondi L.560 + L.R.24 art. 37 + Fond CdR + anticipazione ACER 30ennale	Santa Sofia – Chiesa di Sopra 16 all.	1.649.000,00	P+C50%	P+C80%	0	30%	494.700,00
N.C.	Vendite L. 560/93 e L.R. 24 art. 37 + avanzi ACER anno 2004	Gatteo Via Allende – 6 all. + 5 garages + 13 cantinole	1.232.405,67	P 2/3	P+20%	0,33	20%	271.184,54
N.C.	Finanziamento regionale D.G.R. 1711 ERS + fondi comunali	Cesenatico, N.C. 18 all. ERS "Ex Colonia Prealpi"	2.921.973,98	P+40%	P+80%	0	40%	1.168.789,59
TOTALE GENERALE								6.958.324,42

La situazione di avanzamento ad inizio e fine anno si legge col seguente simbolismo: P = progettazione effettuata, CXX% = cantiere al XX%

BILANCIO DI PREVISIONE 2022
CONTO ECONOMICO SINTETICO ex art. 2425 c.c.

2022	2021
Euro	Euro

A) Valore della produzione:		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni;	8.073.700	7.448.600
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti;	0	0
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione;	0	0
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni;	0	0
5) altri ricavi e proventi, con separata indicazione dei contributi in conto esercizio:	94.800	94.800
<i>a) rimborsi e proventi diversi</i>	90.800	89.800
<i>b) rimborsi dalla Gestione Speciale</i>	0	0
<i>c) contributi in c/esercizio</i>	4.000	5.000
Totale valore della produzione.	8.168.500	7.543.400
B) Costi della produzione:		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci;	0	0
7) per servizi;	4.868.500	4.208.000
8) per godimento di beni di terzi;	19.800	19.000
9) per il personale:	2.262.000	2.091.000
<i>a) salari e stipendi;</i>	1.691.000	1.548.700
<i>b) oneri sociali;</i>	443.000	411.000
<i>c) trattamento di fine rapporto;</i>	120.000	122.000
<i>d) trattamento di quiescenza e simili;</i>	0	0
<i>e) altri costi;</i>	8.000	9.300
10) ammortamenti e svalutazioni:	297.000	297.000
<i>a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali;</i>	13.000	12.000
<i>b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali;</i>	134.000	135.000
<i>c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni;</i>	0	0
<i>d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide;</i>	150.000	150.000
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci;	0	0
12) accantonamenti per rischi;	0	0
13) altri accantonamenti;	55.000	32.000
14) oneri diversi di gestione.	795.200	1.013.400
Totale costi della produzione.	8.297.500	7.660.400

Differenza tra valore e costi della produzione (A-B).	(129.000)	(117.000)
C) Proventi e oneri finanziari:		
15) proventi da partecipazioni:	0	0
<i>a) in imprese controllate</i>	0	0
<i>b) in imprese collegate</i>	0	0
<i>c) in altre partecipazioni</i>	0	0
16) altri proventi finanziari:	233.000	244.000
<i>a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni;</i>	0	0
<i>b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni;</i>	92.000	100.000
<i>c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni;</i>	0	0
<i>d) proventi diversi dai precedenti;</i>	141.000	144.000
17) interessi e altri oneri finanziari:	34.000	57.000
<i>a) verso imprese controllate</i>	0	0
<i>b) verso imprese collegate</i>	0	0
<i>c) altri</i>	34.000	57.000
<i>d) interessi su mutui</i>	0	0
17-bis) utili e perdite su cambi.	0	0
Totale (15+16-17+/-17-bis).	199.000	187.000
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie:		
18) rivalutazioni:	0	0
<i>a) di partecipazioni;</i>	0	0
<i>b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni;</i>	0	0
<i>c) di titoli iscritti all'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni;</i>	0	0
<i>d) di strumenti finanziari derivati;</i>	0	0
19) svalutazioni:	0	0
<i>a) di partecipazioni;</i>	0	0
<i>b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni;</i>	0	0
<i>c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni;</i>	0	0
<i>d) di strumenti finanziari derivati;</i>	0	0
Totale delle rettifiche (18-19).	0	0
Risultato prima delle imposte (A-B+/-C+/-D);	70.000	70.000
20) imposte sul reddito dell'esercizio;	70.000	70.000
<i>a) imposte correnti</i>	70.000	70.000
<i>b) imposte differite</i>	0	0
<i>c) imposte anticipate</i>	0	0
21) Utile (perdita) dell'esercizio	0	0

CONTO ECONOMICO ANALITICO

RICAVI		Previsione 2022	Previsione 2021
41	<u>VALORE DELLA PRODUZIONE</u>	<u>8.168.500,00</u>	<u>7.543.400,00</u>
4101	<i>RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI</i>	<i>8.073.700,00</i>	<i>7.448.600,00</i>
410101	<i>RICAVI DELLE VENDITE</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
410102	<i>RICAVI DELLE PRESTAZIONI DELLA GESTIONE IMMOBIL.</i>	<i>7.333.700,00</i>	<i>7.048.600,00</i>
<i>41010201</i>	<i>CANONI DI LOCAZIONE</i>	<i>6.789.100,00</i>	<i>6.556.000,00</i>
<i>4101020102</i>	<i>DI LOCALI DI PROPRIETA' ADIBITI AD USO DIV.DALL'ABITAZ.</i>	<i>170.000,00</i>	<i>165.000,00</i>
<i>4101020103</i>	<i>DI ALLOGGI E LOCALI DI PROPRIETA' DELLO STATO</i>		
<i>4101020104</i>	<i>DI ALLOGGI DI PROPRIETA' DI TERZI IN CONCESSIONE</i>	<i>5.930.100,00</i>	<i>5.772.000,00</i>
<i>4101020107</i>	<i>DI ALLOGGI DI EDILIZIA AGEVOLATA IN CONCESSIONE</i>	<i>570.100,00</i>	<i>504.000,00</i>
<i>4101020110</i>	<i>DI ALLOGGI DI PROPRIETA' ACER COSTR.CON CONTR.STATO</i>		
<i>4101020111</i>	<i>DI ALLOGGI DI PROPRIETA' ACER COSTR.CON CONTR.ALTRI ENTI</i>		
<i>4101020112</i>	<i>DI ALLOGGI DI PROPRIETA' ACER COSTR.SENZA CONTR.</i>	<i>65.400,00</i>	<i>61.000,00</i>
<i>4101020113</i>	<i>CANONI ALL.PROPR.COMUNE AGENZIA AFFITTO IN CONCESSIONE</i>	<i>24.000,00</i>	<i>19.000,00</i>
<i>4101020114</i>	<i>CANONI ALL.PROPR.PRIVATA AGENZIA AFFITTO IN CONCESSIONE</i>		
<i>4101020115</i>	<i>CANONI ALL.PROPR.ACER EDILIZIA AGEVOLATA</i>	<i>29.500,00</i>	<i>35.000,00</i>
<i>41010202</i>	<i>CORRISPETTIVI E RIMBORSI DI AMMINISTRAZIONE</i>	<i>336.600,00</i>	<i>322.600,00</i>
<i>4101020202</i>	<i>QUOTE AMM.NE DI ALLOGGI E LOCALI CEDUTI IN PROPR.</i>	<i>100,00</i>	<i>100,00</i>
<i>4101020203</i>	<i>QUOTE AMM.NE DI ALLOGGI E LOCALI GESTITI C/TERZI</i>	<i>2.000,00</i>	<i>2.000,00</i>
<i>4101020204</i>	<i>COMPENSI PER GESTIONI CONDOMINIALI</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>4101020205</i>	<i>RIMBORSI PER BOLLETTAZIONE E RISCOSSIONE CANONI</i>	<i>33.000,00</i>	<i>31.000,00</i>
<i>4101020206</i>	<i>RIMBORSI PER STIPULAZIONE E REGISTRAZIONE CONTRATTI</i>	<i>85.000,00</i>	<i>80.000,00</i>
<i>4101020207</i>	<i>RIMBORSI PER PROCEDIMENTI LEGALI</i>	<i>55.000,00</i>	<i>50.000,00</i>
<i>4101020208</i>	<i>RIMBORSO PER FUNZIONAMENTO COMMISSIONI</i>		
<i>4101020209</i>	<i>COMP.GEST.SERV.ALL.IN LOCAZIONE</i>	<i>33.000,00</i>	<i>32.000,00</i>
<i>4101020210</i>	<i>CORRISPETTIVI PER LA TENUTA DELLA G.S.</i>		
<i>4101020211</i>	<i>CORRISPETTIVI E RIMBORSI DIVERSI</i>	<i>4.000,00</i>	<i>4.000,00</i>
<i>4101020212</i>	<i>RIMBORSO SPESE GIUDIZIARIE</i>	<i>33.000,00</i>	<i>30.000,00</i>
<i>4101020213</i>	<i>RIMBORSO ASSICURAZIONE STABILI DA ENTI PROPRIETARI</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>4101020214</i>	<i>RIMBORSO SPESE DI ESECUZIONE SFRAATTO</i>	<i>1.500,00</i>	<i>2.500,00</i>
<i>4101020215</i>	<i>RIMBORSO MARCHE DA BOLLO</i>	<i>80.000,00</i>	<i>80.000,00</i>
<i>4101020216</i>	<i>COMP.E ONORARI INGIUNZIONE SFRAATTI</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>4101020217</i>	<i>RIMBORSO PER CAMBIO INTESAZIONE</i>	<i>1.000,00</i>	<i>1.000,00</i>
<i>4101020218</i>	<i>RIMBORSO QUOTE AMM.NE ALL.IN CONDOMINIO</i>		
<i>4101020219</i>	<i>RIMBORSO ONERI VARI SU ALL.IN CORSO DI TRASFERIMENTO</i>		
<i>4101020220</i>	<i>RIMBORSO DIRITTI PER AMPLIAMENTO ED OSPITALITA'</i>	<i>5.000,00</i>	<i>5.000,00</i>
<i>4101020221</i>	<i>RIMBORSO DIRITTI PER CAMBIO ALLOGGI</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>4101020222</i>	<i>RIMBORSO PREMI ASSICURAZIONE CONDUZIONE ALLOGGI</i>		
<i>4101020223</i>	<i>COMPENSI PER CONSULENZA AD AUTOGESTIONI</i>	<i>4.000,00</i>	<i>5.000,00</i>
<i>4101020224</i>	<i>RIMBORSO ONERI MEDIATORI SOCIALI</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>4101020225</i>	<i>RIMBORSO ASSICURAZIONE DA PROPRIETARI</i>	<i>0,00</i>	
<i>41010203</i>	<i>CORRISPETTIVI E RIMBORSI DI MANUTENZIONE</i>	<i>208.000,00</i>	<i>170.000,00</i>
<i>4101020303</i>	<i>QUOTE PER LA MANUTENZIONE DI ALL.E LOC.GESTITI C/TERZI</i>		
<i>4101020304</i>	<i>RIMBORSI PER ESECUZIONE LAVORI DI MIGLIORIA E DANNI</i>	<i>2.000,00</i>	<i>2.000,00</i>
<i>4101020305</i>	<i>RIMBORSI MANUTENZ.STABILI GESTITI IN CONTO TERZI</i>		
<i>4101020306</i>	<i>RIMBORSI SPESE MANUTENZ.ALLOGGI IN CONDOMINIO</i>		
<i>4101020307</i>	<i>RIMB.LAV.MAN.NE CESS.ALL.L.560/93</i>		
<i>4101020308</i>	<i>COMPENSI TECNICI SU LAV.DI MAN.NE</i>	<i>15.000,00</i>	<i>17.000,00</i>
<i>4101020309</i>	<i>REC.LAV.DI MAN.NE FONDI COMUNALI</i>		

4101020310	REC.LAV.DI MAN.NE ALLOGGI COMUNALI		
4101020311	REC.LAV.DI MAN.NE ALLOGGI COMUNI VARI		
4101020341	REC.LAV.DI MAN.NE BOX DI PROP.COMUNALE		
4101020342	RIMBORSI PER ESEC.LAVORI ALL.IN CONCESSIONE	190.000,00	150.000,00
4101020343	REC.SPESE INTERVENTI PROGRAMMA PER LA DISABILITA'	0,00	
4101020344	REC.SPESE DANNI ALLOGGI AGENZIA AFFITTO COMUNE DI FORLI'	1.000,00	1.000,00
<i>41010204</i>	<i>RIMBORSI PER LA GESTIONE DEI SERVIZI</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
4101020401	ACCONTI PER SERVIZI A RIMBORSO		
4101020402	CONGUAGLI PER SERVIZI A RIMBORSO		
4101020403	SERV.RIMB.ALL.IN CONDE.E AUTOG.		
4101020404	REC.LAV.DI MAN.NE SERVIZI A RIMBORSO		
410103	RICAVI DELLE PRESTAZIONI PER CONTO TERZI	740.000,00	400.000,00
<i>41010301</i>	<i>ATTIVITA' COSTRUTTIVA</i>	<i>740.000,00</i>	<i>400.000,00</i>
4101030101	PER INTERVENTI COSTRUTTIVI		
4101030102	PER INTERVENTI DI RISANAMENTO E RISTRUTTURAZIONE		
4101030104	PER INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORD.		
4101030105	PER INTERVENTI DI RECUPERO		
4101030106	PER ALTRI INTERVENTI		
4101030107	PER RIMBORSO DIRITTI CONTRATTI D'APPALTO		
4101030108	PER RIMB.DANNI PER INADEMP.IMPRESSE		
<i>41010302</i>	<i>ATTIVITA' PATRIMONIALE PER CONTO TERZI</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
4102	VARIAZ.RIMAN.PROD.IN CORSO LAV., SEMILAV., FINITI	0,00	0,00
4103	VARIAZIONE DI LAVORI IN CORSO SU ORDINAZIONE	0,00	0,00
4104	INCREMENTI DI IMMOBILIZZAZ.PER LAVORI INTERNI	0,00	0,00
410401	CAPITALIZZAZIONE COSTI ATTIVITA' COSTRUTTIVA		
410402	CAPITALIZZAZIONE COSTI ATTIVITA' MANUTENTIVA		
4105	ALTRI RICAVI E PROVENTI	94.800,00	94.800,00
410501	RIMBORSI E PROVENTI DIVERSI	90.800,00	89.800,00
4105010101	PLUSVALENZE DI BENI PATRIMONIALI DA ALL.E LOC.COSTR.CON CONTR.		
4105010501	RECUPERO SPESE ISTRUTTORIA PRATICHE DIVERSE	4.000,00	5.000,00
4105010701	RIMBORSI DA ASSICURAZIONI PER DANNI ALLOGGI ACER-STATO		
4105010702	RIMBORSI DA ASSICURAZIONI PER DANNI ALLOGGI COMUNALI	12.000,00	10.000,00
4105010703	RIMBORSI DA ASSICURAZIONI ALLOGGI AGENZIA AFFITTI	0,00	0,00
4105010801	RIMBORSI DA ASSICURAZIONI PER DANNI AI DIPENDENTI	0,00	
4105010802	RIMBORSI DA ASSICURAZIONI PER DANNI AUTOMEZZI	0,00	
4105010901	ALTRI PROVENTI E RICAVI	30.000,00	30.000,00
4105010902	CORRISPETTIVI E RIMBORSI PER ATTIVITA' TECNICA CONTO TERZI	0,00	
4105010903	CORRISPETTIVI E RIMBORSI ATTIVITA' AMM.VO-CONTABILE CONTO TERZI	0,00	
4105010904	CORRISP.SERVIZIO SCAMBIO SUL POSTO FOTOVOLTAICO	1.000,00	1.000,00
4105010905	RIMBORSI GESTIONI EMERGENZE ABITATIVE	42.600,00	35.800,00
4105010906	CORRISP.SERVIZIO RITIRO DEDICATO IMPIANTO FOTOVOLTAICO	1.200,00	8.000,00
4105010907	RICAVI DA RETTIFICHE MANUTENZIONI COMUNALI		
4105011001	CANONI AREE		
4105011002	CANONI LASTRICI SOLARI		
4105011003	CANONI UTILIZZO AUTOMEZZI		
4105011101	SANZIONI AMM.VE A CARICO UTENTI		
4105011201	RIMBORSO ALTRI TRIBUTI LOCALI		
4105011304	UTILIZZO FONDO MAN.NE DIFFERITA ALL.COMUNALI		
4105011306	UTILIZZO FONDO INTERVENTI MANUTENTIVI		
4105011307	UTILIZZO FONDO 5% SOLIDARIETA' MANUTENTIVA INTERCOMUNALE	0,00	0,00
4105011308	UTILIZZO AVANZI COMUNALI ANNI PRECEDENTI	0,00	0,00

410502	RIMBORSI DALLA GESTIONE SPECIALE	0,00	0,00
4105020101	RATE AMMORTAMENTO MUTUO SU ALLE LOC.COSTR.CON CONTR.	0,00	0,00
410503	CONTRIBUTI IN CONTO ESERCIZIO	4.000,00	5.000,00
41050301	<i>DALLO STATO</i>		
41050302	<i>DALLA REGIONE</i>	0,00	0,00
4105030202	PER INTERVENTI MANUT.ALLOGGI ACER		
41050303	<i>DA ALTRI ENTI</i>	4.000,00	5.000,00
4105030305	CONTRIBUTO GSE TARIFFA INCENTIVANTE FOTOVOLTAICO	4.000,00	5.000,00
41050304	<i>CONTR.FRAZIONATI ES.PRECED.</i>		
410504	PROVENTI DA PRESCRIZIONE DI DEBITI	0,00	0,00
4105040101	PROVENTI DA PRESCRIZIONE DI DEBITI		
43	<u>PROVENTI FINANZIARI</u>	<u>233.000,00</u>	<u>244.000,00</u>
4315	<i>PROVENTI DA PARTECIPAZIONI</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
431501	IN IMPRESE CONTROLLATE	0,00	0,00
4315010101	IN IMPRESE CONTROLLATE		
431502	IN IMPRESE COLLEGATE		
431503	IN ALTRE PARTECIPAZIONI		
4316	<i>ALTRI PROVENTI FINANZIARI</i>	<i>233.000,00</i>	<i>244.000,00</i>
431601	DA CREDITI ISCRITTI NELLE IMMOBILIZZAZIONI	0,00	0,00
4316010201	INTERESSI DA CESSIONARI DI ALLOGGI COSTR.CON CONTR.STATO		
431602	DA TITOLI ISCRITTI NELLE IMMOBILIZZAZIONI	92.000,00	100.000,00
4316020101	TITOLI EMESSI O GARANTITI DALLO STATO		
4316020201	OBBLIGAZIONI E CARTELLE FONDARIE	0,00	0,00
4316020301	ALTRI TITOLI A REDDITO FISSO	92.000,00	100.000,00
431603	DA TITOLI ISCRITTI NELL'ATTIVO CIRCOLANTE	0,00	0,00
4316030101	DA TITOLI ISCRITTI NELL'ATTIVO CIRCOLANTE	0,00	0,00
431604	DA PROVENTI DIVERSI DAI PRECEDENTI	141.000,00	144.000,00
4316040101	INTERESSI SU DEPOSITI PRESSO BANCHE	0,00	0,00
4316040201	INTERESSI SU DEPOSITI PRESSO AMM.NE POSTALE	0,00	0,00
4316040401	INTERESSI DA ASSEGNATARI PER DILAZIONE DEBITI	4.000,00	4.000,00
4316040501	INTERESSI DA ASSEGNAT.PER IND.MORA SU CREDITI SCADUTI		
4316040601	INTERESSI SU CREDITI DIVERSI	82.000,00	80.000,00
4316040701	INDENNITA' DI MORA	55.000,00	60.000,00
4316040801	INTERESSI ATTIVI SU MUTUI DA EROGARE		
4317	<i>UTILI SU CAMBI</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
431701	UTILI SU CAMBI	0,00	0,00
4317010101	UTILI SU CAMBI	0,00	0,00
44	<u>RETTIFICHE DI ATTIVITA' FINANZIARIE</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
4418	<i>RIVALUTAZIONI</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
441801	DI PARTECIPAZIONI		
441802	DI IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE		
441803	DI TITOLI ISCR.NELL'ATT.CIRC.CHE NON COST.PART.		
	Totale RICAVI	8.401.500,00	7.787.400,00

COSTI		Previsione 2022	Previsione 2021
<u>52</u>	<u>COSTI DELLA PRODUZIONE</u>	<u>8.297.500,00</u>	<u>7.660.400,00</u>
5206	MATERIE PRIME SUSSIDIARIE DI CONSUMO E MERCI	0,00	0,00
5207	COSTI PER SERVIZI	4.868.500,00	4.208.000,00
520701	SPESE GENERALI	502.700,00	505.900,00
52070101	INDENNITA', COMPENSI E RIMBORSI AMMINISTRATORI E SINDACI	81.200,00	81.700,00
5207010101	EMOLUMENTI AMMINISTRATORI E SINDACI	75.000,00	74.500,00
5207010102	AMMINISTRATORI E SINDACI C/RIMBORSO SPESE	2.500,00	2.500,00
5207010103	INPS CONTR.L.335/95 AMM.RI E SINDACI	1.000,00	1.500,00
5207010104	INAIL D.LGS.38/2000 AMM.RI E SINDACI	200,00	200,00
5207010105	POLIZZE ASSICURATIVE AMM.RI E SINDACI	2.500,00	3.000,00
5207010106	TRATTAMENTO DI FINE MANDATO AMM.RI EX ART.10 STATUTO	0,00	0,00
52070102	SPESE PER COMUNICAZIONE ISTITUZIONALE	0,00	0,00
5207010201	SPESE PER COMUNICAZIONE ISTITUZIONALE		
5207010202	SPESE NOTIZIARIO ACER		
5207010203	SPESE VARIE DI RAPPRESENTANZA		
52070103	SPESE, SERVIZI E MANUTENZIONE UFFICI	110.000,00	110.000,00
5207010301	SPESE PER MANUTENZIONE UFFICI	20.000,00	20.000,00
5207010302	SPESE PER SERVIZI FUNZIONAMENTO UFFICI	85.000,00	85.000,00
5207010303	SPESE PER SICUREZZA LUOGHI DI LAVORO	5.000,00	5.000,00
52070104	POSTALI E TELEFONICHE	28.000,00	34.000,00
5207010401	POSTALI E TELEFONICHE	25.000,00	30.000,00
5207010402	SPESE TELEFONO CELLULARE	3.000,00	4.000,00
52070105	CANCELLERIA E STAMPATI	9.000,00	9.000,00
52070106	GESTIONE MEZZI DI TRASPORTO	5.800,00	7.000,00
5207010601	GESTIONE MEZZI DI TRASPORTO	2.800,00	2.500,00
5207010602	VIAGGI E TRASPORTI AUTO ACER	2.000,00	3.000,00
5207010603	MANUTENZIONE MEZZI DI TRASPORTO		
5207010604	ALTRE SPESE VIAGGI	1.000,00	1.500,00
52070107	MANUTENZIONE MACCHINE D'UFFICIO	0,00	0,00
5207010701	MANUTENZIONE MACCHINE D'UFFICIO	0,00	0,00
52070108	GESTIONE SISTEMA INFORMATICO	31.000,00	31.000,00
5207010801	GESTIONE SISTEMA INFORMATICO	31.000,00	31.000,00
52070109	CONCORSI, SEMINARI, CONVEGNI E CORSI PROF.LI	5.000,00	5.000,00
5207010901	PARTECIPAZIONE A CONCORSI, SEMINARI, CONVEGNI		
5207010902	CONVEGNI ACER		
5207010903	CORSI DI FORMAZIONE DEL PERSONALE	5.000,00	5.000,00
52070110	COSTI PER SERVIZI ESTERNI	147.200,00	138.200,00
5207011001	CONSULENZE E PRESTAZIONI PROFESSIONALI	34.000,00	36.000,00
5207011002	INPS.CONTR.L.335/95 CONS.E PREST.PROFESSIONALI		
5207011003	INAIL D.LGS.38/2000 CONS.E PRESTAZ.PROFESSIONALI		
5207011004	INCARICHI PER MEDIAZIONE SOCIALE	43.200,00	43.200,00
5207011005	STUDIO FATTIBILITA' INTEGRAZIONE INTERPROVINCIALE ACER		
5207011006	SVILUPPO PROGETTO DATA BASE PATRIMONIALE		
5207011007	COSTI PER SERVIZI ESTERNI	58.000,00	47.000,00
5207011008	COSTI PER ORGANISMO DI VIGILANZA EX D.LGS.231/2001	12.000,00	12.000,00
5207011009	COSTI PER TUTELA LEGALE DIP.TI E AMM.RI		
52070113	COSTO BUONI PASTO AL PERSONALE	29.000,00	29.000,00

52070114	RIMBORSI SPESE DIPENDENTI IN TRASFERTA	5.000,00	5.000,00
52070115	COSTO PER MENSE GESTITE DA TERZI	0,00	0,00
52070116	COSTO DEL PERSONALE DISTACCATO PRESSO L'AZIENDA	0,00	0,00
52070117	SPESE PER SELEZIONI DI PERSONALE	4.500,00	0,00
52070118	SPESE PER COMM.NI VARIE	0,00	1.000,00
52070119	SPESE DIVERSE	2.000,00	2.000,00
52070120	POLIZZE ASSICURATIVE DIPENDENTI	45.000,00	53.000,00
520702	SPESE DELLA GESTIONE IMMOBILIARE	4.015.800,00	3.502.100,00
52070201	SPESE DI AMMINISTRAZIONE	612.000,00	718.000,00
5207020101	ASSICURAZIONE DEGLI ALLOGGI E LOCALI	135.000,00	130.000,00
5207020120	ASSICURAZIONE DEGLI ALLOGGI E LOCALI ACER		
5207020102	BOLLETTAZIONE E RISCOSSIONE CANONI	17.000,00	17.000,00
5207020103	STIPULAZIONE CONTRATTI DI AFFITTO		
5207020104	SPESE LEGALI E GIUDIZIARIE	165.000,00	185.000,00
5207020105	QUOTE AMMINISTRAZIONE PER ALLOGGI IN CONDOMINIO	155.000,00	194.000,00
5207020106	RIMBORSI QUOTE AMM.NE ALLOGGI AUTOGESTITI		
5207020107	ISTRUTTORIA PRATICHE DIVERSE	8.000,00	10.000,00
5207020108	ANAGRAFE DELL'UTENZA	3.000,00	3.000,00
5207020109	INDENNITA' E RIMBORSI AI COMPONENTI COMM.NI ALLOGGI	1.000,00	1.000,00
5207020110	SPESE TRASLOCHI E CUSTODIA MOBILI	5.000,00	5.000,00
5207020111	SPESE PER PRATICHE ED INCARICHI PRESSO CATASTO	5.000,00	5.000,00
5207020112	SPESE VERIFICHE CATASTALI CESSIONE ALLOGGI		
5207020113	Q.AMM.NE ALLOGGI SFITTI PROPR.ACER	5.000,00	5.000,00
5207020114	INPS C/CONTR.SU CO.CO.CO AMM.NE STABILI		
5207020115	INAIL C/CONTR.SU CO.CO.CO AMM.NE STABILI		
5207020116	Q.AMM.NE ALLOGGI SFITTI PROPR.COMUNE	80.000,00	102.000,00
5207020117	ONERI VARI TRASFERIMENTO ALLOGGI AI COMUNI		
5207020119	SPESE VARIE ALLOGGI GESTITI C/TERZI DA RECUPERARE	32.000,00	60.000,00
5207020120	SPESE VARIE ALLOGGI AGENZIA AFFITTO FORLI' DA RECUPERARE	1.000,00	1.000,00
5207020121	SPESE PER ATTIVITA' SOCIALI PER L'UTENZA		
5207020122	SPESE VARIE ALLOGGI GESTITI C/TERZI DA NON RECUPERARE		
52070202	SPESE DI MANUTENZIONE STABILI	3.403.800,00	2.784.100,00
5207020202	SPESE DIVERSE PER MANUT.STABILI		
5207020203	SPESE TECNICHE	16.000,00	16.000,00
5207020204	RIMB.QUOTE MANUTENZIONE ALL.AUTOGESTITI		
5207020205	QUOTE MANUTENZIONE PER ALLOGGI IN CONDOMINIO	220.000,00	238.000,00
5207020207	APPALTI MANUT.LOCALI AD USO DIVERSO	25.000,00	25.000,00
5207020208	SPESE MANUT.BOX DI PROPRIETA' COMUNALE	2.000,00	2.000,00
5207020210	APPALTI MANUT.STABILI ACER COSTR.CON CONTRIBUTO		
5207020211	APPALTI MANUT.STABILI STATO		
5207020212	APPALTI MANUT.STABILI COMUNI	2.760.800,00	2.134.300,00
5207020242	APPALTI MANUT.STABILI ACER COSTR.SENZA CONTRIBUTO	30.000,00	30.000,00
5207020243	APPALTI MANUT.STABILI ALL.AGENZIA AFFITTO FORLI'	25.000,00	25.000,00
5207020250	APPALTI MANUT.STABILI FONDI COMUNALI IN CONCESSIONE		
5207020251	CONTRIBUTO ACER F.DO MANUTENZIONE INTERCOMUNALE	325.000,00	313.800,00
5207020252	CONTRIBUTO F.DO INTERVENTI RISPARMIO ENERGETICO	0,00	0,00
5207020253	SPESE PER INTERVENTI PROGRAMMI PER LA DISABILITA'		
52070203	SPESE DI GESTIONE DEI SERVIZI	0,00	0,00
5207020301	ACQUA		
5207020302	ILLUMINAZIONE		
5207020304	PULIZIA PARTI COMUNI		
5207020308	RISCALDAMENTO		
5207020310	ASCENSORE		

5207020314	ALTRI SERVIZI		
520703	SPESE DELL'ATTIVITA' COSTRUTTIVA	350.000,00	200.000,00
52070301	<i>SPESE DELL'ATTIVITA' COSTRUTTIVA</i>	350.000,00	200.000,00
5207030101	PROGETTAZIONI		
5207030102	DIREZIONE E ASSISTENZA LAVORI		
5207030103	COMMISSIONI E COLLAUDI		
5207030104	CONSULENZE TECNICHE		
5207030105	PROCEDIMENTI LEGALI		
5207030106	ALTRE SPESE TECNICHE		
5207030107	INPS C/CONTR. SU CO.CO.CO. ATTIVITA' COSTRUTTIVA		
5207030108	INAIL C/CONTR. SU CO.CO.CO. ATTIVITA' COSTRUTTIVA		
52070302	<i>SPESE DI APPALTI PER BENI DESTINATI ALLA VENDITA</i>	0,00	0,00
5207030109	SPESE DI APPALTI E INCARICHI PER INTERV.EDILIZI DESTINATI ALLA VENDITA		
5208	COSTI PER GODIMENTO BENI DI TERZI	19.800,00	19.000,00
520801	CANONI DI LOCAZIONE	19.200,00	18.400,00
52080101	<i>CANONI DI LOCAZIONE</i>	19.200,00	18.400,00
5208010101	CANONI DI LOCAZIONE PASSIVI ALL.AGENZIA AFFITTO FORLI'	0,00	0,00
5208010102	CANONI DI NOLEGGIO AUTOMEZZI	12.700,00	12.700,00
5208010103	CANONI DI NOLEGGIO MACCHINE D'UFFICIO	6.500,00	5.700,00
520802	CANONI PER SOFTWARE	0,00	0,00
52080201	<i>CANONI PER SOFTWARE</i>		
520803	CANONI PER LOCAZIONI FINANZIARIE	0,00	0,00
52080301	<i>CANONI PER LOCAZIONI FINANZIARIE</i>		
520804	CANONI DI CONCESSIONE	600,00	600,00
52080401	<i>CANONI PER LOCAZIONI FINANZIARIE</i>	600,00	600,00
5209	COSTI PER IL PERSONALE	2.262.000,00	2.091.000,00
520901	SALARI E STIPENDI	1.691.000,00	1.548.700,00
52090101	<i>SALARI E STIPENDI</i>	1.691.000,00	1.548.700,00
5209010101	RETRIBUZIONI	1.271.000,00	1.158.000,00
5209010102	INDENNITA'	152.000,00	173.200,00
5209010103	LAVORO STRAORDINARIO	20.000,00	20.000,00
5209010104	INDENNITA' DI TRASFERTA	2.000,00	1.500,00
5209010105	RETRIBUZIONE DI RISULTATO	246.000,00	196.000,00
520902	ONERI SOCIALI	443.000,00	411.000,00
52090201	<i>ENTI PREVIDENZIALI</i>	428.500,00	396.500,00
5209020101	CONTR.INPS	25.000,00	25.000,00
5209020102	CONTR.ENPDEP	1.500,00	1.500,00
5209020103	CONTR.CPDEL	402.000,00	370.000,00
52090202	<i>ENTI ASSICURATIVI</i>	9.000,00	9.000,00
5209020201	CONTR.INAIL	9.000,00	9.000,00
5209020202	CONTR.GENERALI ASSICURATIVI		
52090203	<i>ALTRI ENTI</i>	5.500,00	5.500,00
520903	TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO	120.000,00	122.000,00
52090301	<i>TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO</i>	120.000,00	122.000,00
520904	TRATTAMENTO DI QUIESCENZA E SIMILI A CARICO ENTE	0,00	0,00
52090401	<i>TRATTAMENTO DI QUIESCENZA E SIMILI A CARICO ENTE</i>		
52090402	<i>PERSONALE IN QUIESCENZA</i>		

520905	ALTRI COSTI DEL PERSONALE	8.000,00	9.300,00
52090501	ALTRI COSTI DEL PERSONALE	8.000,00	9.300,00
5210	AMMORTAMENTO DELLE IMMOBILIZZAZIONI	297.000,00	297.000,00
521001	AMMORTAMENTO DELLE IMMOBIL.IMMATERIALI	13.000,00	12.000,00
52100101	AMMORTAMENTO DELLE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	13.000,00	12.000,00
52100102	QUOTA DEI SOFTWARE IN LICENZA DI USO		
52100103	QUOTA DEI SOFTWARE DI PRODUZIONE INTERNA		
521002	AMMORTAMENTO DELLE IMMOBIL.MATERIALI	134.000,00	135.000,00
52100201	QUOTA DEGLI STABILI DI PROPRIETA' IN LOCAZIONE	76.000,00	76.000,00
52100202	QUOTA DEGLI STABILI IN PROPRIETA' SUPERFICIARIA		
52100203	QUOTA DEGLI STABILI DI PROPRIETA' IN USO DIRETTO	7.000,00	7.000,00
52100205	QUOTA DEI SERVIZI RESIDENZIALI		
52100206	QUOTA AMM.TO IMPIANTI GENERICI		
52100207	QUOTA AMM.TO IMPIANTI SPECIFICI	6.000,00	5.000,00
52100208	QUOTA AMM.TO MACCHINE ORDINARIE PER UFFICIO		
52100209	QUOTA AMM.TO ATTREZZATURE		
52100210	QUOTA AMM.TO IMPIANTI ALLARME, FOTOG.		
52100211	QUOTA AMM.TO MOBILI	1.000,00	1.000,00
52100212	QUOTA AMM.TO ARREDI		
52100213	QUOTA AMM.TO MACCHINE UFFICIO ELETTRONICHE		
52100214	QUOTA AMM.TO CENTRO ELABORAZIONE DATI	16.000,00	12.000,00
52100215	QUOTA AMM.TO AUTOVETTURE	0,00	0,00
52100216	QUOTA AMM.TO AUTOFURGONI E MOTOFURGONI		
52100217	QUOTA AMM.TO ALTRI BENI (BICICLETTE)		
52100218	QUOTA AMM.TO IMPIANTI FOTOVOLTAICI	28.000,00	34.000,00
521003	ALTRE SVALUTAZIONI DELLE IMMOBILIZZAZIONI	0,00	0,00
52100301	QUOTA AMMORTAMENTO ALTRI BENI		
52100302	SVALUTAZ. CREDITI COMPRESI NELL'ATTIVO IMMOBILIZZATO		
521004	SVALUTAZIONE CREDITI COMPRESI NELL'ATT.CIRCOL.	150.000,00	150.000,00
52100401	QUOTA AL FONDO RISCHI SU CREDITI	150.000,00	150.000,00
5210040101	VERSO ASSEGNATARI	150.000,00	150.000,00
5210040102	ALTRI CREDITI		
5211	VARIAZIONI DELLE RIMANENZE DI MATERIE PRIME	0,00	0,00
52110101	RIMANENZE INIZIALI DI MATERIE PRIME		
52111101	RIMANENZE FINALI DI MATERIE PRIME		
5212	ACCANTONAMENTI PER RISCHI	0,00	0,00
52120101	ACCANTONAMENTO AL FONDO PLUSVALENZE		
52120201	ACCANTONAMENTO AL FONDO RISCHI SU INDENNITA' DI MORA	0,00	0,00
52120301	ACCANTONAMENTO AL FONDO IMPOSTE		
5213	ALTRI ACCANTONAMENTI	55.000,00	32.000,00
521301	ACCANTONAMENTO AL FONDO MANUTENZIONE STABILI	0,00	0,00
52130101	ACCANTONAMENTO AL FONDO MANUTENZIONE STABILI		

521302	ACCANTONAMENTO FINANZ.STABILI COSTR. SU DIR.SUP.	0,00	0,00
52130201	ALL./LOC. PROP.SUPERF.IN LOCAZIONE	0,00	0,00
52130202	ALL./LOC. PROP.SUPERF.USO DIRETTO		
521303	ACCANT.AL FONDO MAN.RIPRIST.BENI GRATUITAM. DEV.	0,00	0,00
52130301	ACCANT.AL FONDO MAN.RIPRIST.BENI GRATUITAM. DEV.		
521304	ALTRI ACCANTONAMENTI	55.000,00	32.000,00
52130401	ALTRI ACCANTONAMENTI	55.000,00	32.000,00
5213040102	ACC.TO FONDO Q.AMM.NI CONDOMINIALI		
5213040103	ACC.TO FONDO Q.MAN.NI CONDOMINIALI		
5213040104	ACC.TO AL FONDO ONERI FUTURI PER PERDITE A FINIRE		
5213040105	ACC.TO F.DO PROGETTAZIONE E INNOVAZIONE ART.113 D.LGS.50/2016	55.000,00	32.000,00
5214	ONERI DIVERSI DI GESTIONE	795.200,00	1.013.400,00
521401	ALIENAZIONE DI BENI	0,00	0,00
52140101	SOMME RICAIVATE DALL'ALIENAZIONE DI ALLOGGI IN P.V.		
52140102	SOMME RICAIVATE DALL'ALIEN.DI ALL. CEDUTI CON IPOTECA LEG.		
52140103	SOMME RICAIVATE DALL'ALIEN.DI ALL. CEDUTI L.513/77		
52140104	SOMME RICAIVATE DALL'ALIEN.DI ALL. CEDUTI L.560/93		
52140105	SOMME RICAIVATE DALL'ALIENAZIONE DEL DIRITTO PRELAZ.		
521403	SOPRAVVENIENZE ORDINARIE E INSUSSISTENZE PASSIVE	0,00	0,00
52140301	ELIMINAZIONE CREDITI DELL'ATTIVO CIRCOLANTE		
52140302	TRANSAZIONI, CESSIONI E PRESCRIZIONI DI CREDITI		
52140303	INSUFFICIENZA DI FONDI PER RISCHI ED ONERI		
521404	COSTI ED ONERI DIVERSI	472.700,00	694.900,00
52140401	CONTRIBUTI ASSOCIATIVI	22.000,00	22.000,00
52140402	SPESE SOCIALI PER L'UTENZA	0,00	0,00
52140403	ABBONAMENTI A GIORNALI, RIVISTE E PUBBLICAZ.	4.000,00	4.000,00
52140404	COSTI DI ACQUISTO DI GIORNALI, RIVISTE E PUBBL.	1.000,00	1.000,00
52140405	QUOTA 0.50% VALORE LOCATIVO ALLA GESTIONE SPECIALE	0,00	0,00
52140406	ALTRE PERDITE E SPESE DIVERSE	187.000,00	183.900,00
5214040601	SCARTO CARTELLE E OBBLIGAZIONI FONDARIE		
5214040602	ALTRE PERDITE E SPESE DIVERSE	2.000,00	2.000,00
5214040603	QUOTE FONDO SOLIDARIETA' ASS. ALL.IN CONCESSIONE	185.000,00	181.900,00
5214040604	SPESE VARIE ALL.IN CONCESSIONE		
52140407	TRIBUTI CONSORZIALI E PASSI CARRAI	3.000,00	3.000,00
52140408	CONTRIBUTO MANUTENZIONE ALL.COMUNALI IN CONCESSIONE	255.700,00	481.000,00
521405	IMPOSTE INDIRETTE, TASSE E CONTRIBUTI	322.500,00	318.500,00
52140501	IMPOSTE INDIRETTE,TASSE E CONTRIBUTI	322.500,00	318.500,00
5214050101	IMPOSTA DI REGISTRO	140.000,00	130.000,00
5214050102	IMPOSTA IPOTECARIA E CATASTALE		
5214050103	TASSA CONCESSIONI GOVERNATIVE	500,00	500,00
5214050104	IMPOSTA DI BOLLO	90.000,00	87.000,00
5214050106	ICI / IMU	75.000,00	78.000,00
5214050107	IVA INDETRAIBILE	15.000,00	15.000,00
5214050108	ALTRI TRIBUTI INDIRETTI LOCALI E STATALI		
5214050109	TASSA COMUNALE RIFIUTI	2.000,00	8.000,00

53	<u>ONERI FINANZIARI</u>	<u>34.000,00</u>	<u>57.000,00</u>
5317	<i>INTERESSI ED ALTRI ONERI FINANZIARI</i>	<i>34.000,00</i>	<i>57.000,00</i>
531701	<i>IMPRESE CONTROLLATE</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
53170101	<i>IMPRESE CONTROLLATE</i>		
531702	<i>IMPRESE COLLEGATE</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
53170201	<i>IMPRESE COLLEGATE</i>		
531703	<i>ALTRI</i>	<i>34.000,00</i>	<i>57.000,00</i>
53170301	<i>INTERESSI BANCARI</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
5317030101	<i>INTERESSI PASSIVI DEPOSITI C-C</i>		
53170302	<i>SPESE SU DEPOSITI BANCARI E POSTALI</i>	<i>17.000,00</i>	<i>40.000,00</i>
53170303	<i>INTERESSI ED ONERI FINANZ.DIVERSI</i>	<i>17.000,00</i>	<i>17.000,00</i>
53170304	<i>INT./ON. SCONTO INC.EFFETTI</i>		
53170305	<i>INT.SU DEBITI VERSO FORNITORI</i>		
53170306	<i>INT.ED ONERI DIVERSI</i>		
531704	<i>INTERESSI SU MUTUI</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
53170401	<i>DI ALLOGGI, LOCALI E S.R.COSTR.CON CONTR.STATO</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
5317040101	<i>CONCESSI IN LOCAZIONE</i>		
53170402	<i>DI ALLOGGI, LOCALI E S.R.COSTR.CON CONTR.ALTRI ENTI</i>		
53170403	<i>DI ALLOGGI, LOCALI E S.R.COSTR.SENZA CONTR.</i>		
53170404	<i>DI ALLOGGI, LOCALI E S.R.DI EDILIZIA AGEVOL.E CONVENZ.</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
53170405	<i>CONTRATTI PER RIPIANO DISAVANZI</i>		
5318	<i>PERDITE SU CAMBI</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
531801	<i>PERDITE SU CAMBI</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
5318010101	<i>PERDITE SU CAMBI</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
54	<u>RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
5419	<i>SVALUTAZIONI</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
541901	<i>DI PARTECIPAZIONI</i>		
541902	<i>DI IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE CHE NON COST.PART.</i>		
541903	<i>DI TITOLI ISCR.NELL'ATT.CIRC.CHE NON COST.PART.</i>		
55	<u>IMPOSTE SUL REDDITO</u>	<u>70.000,00</u>	<u>70.000,00</u>
5522	<i>IMPOSTE SUL REDDITO DI ESERCIZIO</i>	<i>70.000,00</i>	<i>70.000,00</i>
55220101	<i>IRES</i>	<i>50.000,00</i>	<i>50.000,00</i>
55220201	<i>IRAP</i>	<i>20.000,00</i>	<i>20.000,00</i>
55220301	<i>IMPOSTE DIFFERITE</i>		
55220401	<i>IMPOSTE ANTICIPATE</i>		
5523	<i>UTILE O PERDITA DI ESERCIZIO</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
	Totale COSTI	8.401.500,00	7.787.400,00