AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA DELLA PROVINCIA DI BOLOGNA

BILANCIO PREVENTIVO

anno 2017

acer
azienda casa emilia-romagna
provincia di bologna

Sede legale Bologna, Piazza della Resistenza, 4
C.F. - P. IVA e Iscrizione registro imprese di Bologna n. 00322270372

Il Consiglio d'Amministrazione dell'ACER, con delibera n. 283 - oggetto 3 - del 25.11.2016, ha approvato la proposta del Bilancio di previsione 2017.

La Conferenza degli Enti, nella sua seduta n. 49 del 16.12.2016, ha approvato il Bilancio di previsione 2017.

COMPOSIZIONE
DEL CONSIGLIO D'AMMINISTRAZIONE
E
DEL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI

Consiglio d'Amministrazione	Collegio dei Revisori dei Conti
Claudio Felicani (Presidente)	**Roberto Batacchi (Presidente)**
Chiara Caselgrandi (Vice Presidente)	**Matteo Rossi**
Carmela Cappello	**Roberto Picone**

Direttore Generale
Giuliano Palagi

Dirigente Area Amministrativa e Servizi Interni
Anna Mattioli

Dirigente Settore Amministrazione Contabilità Bilancio Sinistri e Tributi
Cinzia Grandi

SOMMARIO

RELAZIONE DEL PRESIDENTE pag. I-XIV

CONTO ECONOMICO SECONDO LO SCHEMA DI CUI ALL'ART. 2425 C.C. E AL REGOLAMENTO DI AMMINISTRAZIONE E CONTABILITÀ

- Sintetico pag. 1
- Dettagliato pag. 3

RELAZIONE TECNICO-AMMINISTRATIVA

1	**Premessa**	pag.	11
2	**Il conto economico**	pag.	12
A	Valore della produzione	pag.	13
A.1	Ricavi delle vendite e delle prestazioni	pag.	13
A.2	Variazioni da rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	pag.	19
A.3	Variazione dei lavori in corso su ordinazione	pag.	20
A.4	Incrementi di immobili per lavori interni	pag.	20
A.5	Altri ricavi e proventi	pag.	21
B	Costi della produzione	pag.	23
B.6	Per materie prime e sussidiarie	pag.	23
B.7	Per servizi	pag.	23
B.8	Per godimento di beni di terzi	pag.	29
B.9	Per il personale	pag.	29
B.10	Ammortamenti e svalutazioni	pag.	30
B.11	Variazioni delle rimanenze	pag.	31
B.12	Accantonamento per rischi	pag.	31
B.13	Altri accantonamenti	pag.	31
B.14	Oneri diversi di gestione	pag.	31

C	Proventi ed oneri finanziari	pag.	33
C.16	Altri proventi finanziari	pag.	33
C.17	Interessi e altri oneri finanziari	pag.	33
D	Rettifiche di valore d'attività finanziaria	pag.	34
F	Imposte	pag.	35
3	**Gestioni immobiliari c/terzi**	pag.	36
4	**Previsione dei flussi finanziari**	pag.	40

TAVOLE ALLEGATE ALLA RELAZIONE TECNICA

n. 1	Unità immobiliari gestite – Consistenza anno 2017-	pag.	45
n. 2	Tariffe unitarie dei rimborsi per servizi resi ad utenti	pag.	55
n. 3	Programma interventi edilizi per localizzazione	pag.	57
n. 4	Personale diviso per fascia	pag.	59
n. 5	Finanziamenti da acquisire	pag.	61
n. 6	Gestione immobiliare conto terzi in convenzione – Dettaglio per Ente proprietario -	pag.	63
n. 7	Gestione immobiliare conto terzi in concessione – Dettaglio per Ente proprietario -	pag.	67

PROGRAMMA TRIENNALE DEI LAVORI PUBBLICI 2017/2019

PROGRAMMA BIENNALE DEGLI ACQUISTI DI BENI E SERVIZI 2017/2018

RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI

Bilancio Preventivo anno 2017

Relazione del Presidente

Signor Presidente, Signori Sindaci, Colleghi Amministratori,

il Consiglio di Amministrazione presenta il bilancio preventivo per l'anno 2017, elaborato seguendo la metodologia del Regolamento di amministrazione e contabilità della nostra Azienda che assegna a questo documento la funzione di programmazione e di gestione economico-finanziaria delle attività.
La formazione del bilancio è avvenuta seguendo gli indirizzi formulati dall'Amministrazione, ai quali è seguita l'attività di elaborazione e revisione delle proposte a cura della Direzione Generale, in raccordo con uffici nei quali è organizzata l'Azienda. Da queste attività sono poi scaturiti gli elementi quantitativi che hanno trovato la loro sintesi nel conto economico accompagnato dalla relazione tecnico – amministrativa.

Premessa

La presentazione del bilancio preventivo 2017 rappresenta l'occasione per esaminare nella Conferenza degli Enti della Città Metropolitana di Bologna, le linee guida, i processi, gli obiettivi che il Consiglio di Amministrazione di Acer Bologna intende indicare per il prossimo esercizio, come previsto all'articolo 11 comma 2 e articolo 20 del vigente Statuto aziendale.
Gli elaborati allegati forniscono come da prassi una lettura interpretativa dei numeri di bilancio.
Come noto, ACER costituisce lo strumento di cui gli Enti locali possono avvalersi per la gestione unitaria del patrimonio di edilizia residenziale pubblica (E.R.P.) e per l'esercizio delle funzioni nel campo delle politiche abitative pubbliche attraverso lo strumento delle convenzioni e delle concessioni. Dunque, tale facoltà è stata esercitata nel corso di questo mandato da un numero crescente di Comuni: erano 48 al 31 Dicembre 2011, oggi sono 52. Ad inizio 2017, molto probabilmente si raggiungerà quota 53 in seguito alla recente richiesta di convenzione del nuovo Comune "Alto Reno Terme", Porretta e Granaglione, raggiungendo così il numero massimo di comuni aderenti ad Acer nella storia dell'azienda. Inoltre nel corso del processo di rinnovo di

convenzioni e concessioni, diversi Comuni, rispetto alla precedente situazione, hanno deciso di passare da convenzione a concessione. Risultati, questi, che da un lato fanno piacere per il riconoscimento del lavoro svolto, dall'altro rappresentano un responsabilità importante e ci richiamano alla necessità di migliorare continuamente la qualità dei nostri servizi.

Ci preme poi sottolineare come questa proposta di bilancio preventivo per il 2017 sia stata costruita, cercando di analizzare e prevedere, con un orizzonte più ampio possibile, l'evoluzione della situazione relativa alle politiche nazionali sull'edilizia residenziale pubblica: aspetti che riteniamo potranno condizionare in positivo o in negativo l'attività di Acer Bologna e di tutte le aziende di settore.

Con lo sguardo rivolto al prossimo anno, meglio, al futuro, è necessario ribadire come l'ambito nazionale delle politiche abitative pubbliche registri da tempo evidenti difficoltà, carenze, ritardi.

Il sistema è pressoché cristallizzato all'ultimo decennio del secolo scorso, al termine di una lunga fase in cui si raggiunse il culmine dei positivi effetti, sia legislativi che di risorse disponibili per favorire il settore delle politiche attive sull'ERP. Da allora, ritenendo che il problema del disagio abitativo fosse definitivamente superato in quanto il 75% della popolazione risiedeva in abitazioni di proprietà, si sono dismessi i finanziamenti all'Erp e si è incentivata l'alienazione delle case popolari.

Viceversa, il problema lungi dall'essere stato definitivamente risolto, è, dal 2008, anno d'inizio della crisi economica, tornato alla ribalta in maniera ancor più severa. La realtà, le dimensioni, le problematicità assunte a livello nazionale da quanti sono nella condizione di rivendicare il diritto alla casa pubblica testimoniano che nell'ambito dell'ERP occorrerebbe fare scelte analoghe o quantomeno della stessa rilevanza ed incidenza come quelle assunte nei decenni precedenti. Ovvero, prevedendo un aumento significativo del numero delle "case popolari" mediante investimenti finanziati con risorse pubbliche.

A ciò si aggiunga che, a conti fatti, le ricadute in termini di attivazione economica di un ipotetico piano casa nazionale, questo, fungerebbe da volano per l'ancora poco vivace economia nazionale e consentirebbe – finalmente- di superare i fallimentari (almeno fin qui) tentativi di puntare in altre direzioni, ad esempio coinvolgendo i privati nella realizzazione e gestione di case a basso costo.

Non si può tuttavia tacere dei positivi e concreti segnali di presa di coscienza del problema, con conseguenti azioni riformatrici e messa a disposizione di risorse da parte del Governo nazionale. In particolare nell'ultimo biennio.

Interventi che, benchè economicamente insufficienti , appaiono incoraggianti, in quanto rappresentano manifestazioni di rinnovato interesse e consapevolezza nella politica e nelle Istituzioni , sulle dimensioni del problema casa e sulla necessità di intervenire a tutti i livelli: così ad esempio, è stato fatto con la legge nazionale n. 80/2014" Misure urgenti per l'emergenza abitativa " o, per altro verso, con la Delibera di Giunta Regione 894/2016 "Determinazione dei requisiti economici per l'accesso e la permanenza nell'ERP".

La strada intrapresa è quella giusta, ma occorre maggiore impegno e soprattutto tornare a considerare l'Erp come un settore, non solo volto al sociale, ma anche al sistema economico più complessivo.

Su un piano diverso, ma pur sempre fondamentale, gli investimenti sull'Erp devono accompagnarsi a controlli severi che garantiscano come le risorse e i benefici vadano effettivamente a favore di chi ne ha necessità, dunque, segnaliamo l'iniziativa di Acer Bologna sui controlli delle DSU e quella relativa alla prossima introduzione degli Agenti Accertatori con la previsione di sanzioni pecuniarie ed accessorie in caso di violazione ai regolamenti di uso.

Questa ultima iniziativa , si pone l'obbiettivo di educare chi ha avuto la notevole opportunità di accedere alla casa pubblica , realizzata con risorse pubbliche , di abitare con cura il bene ricevuto e nel rispetto delle regole di civile convivenza.

L'insieme di queste azioni oltre a contrastare situazioni di illegalità ed a smascherare i cd. "furbetti delle case popolari", nell'interesse degli assegnatari onesti, garantisce il rispetto delle leggi ed una maggiore giustizia sociale, ma anche una maggiore rotazione o turn over nelle assegnazioni in danno di coloro che avevano nascosto la perdita del diritto ad usufruire di un alloggio o ne fanno un uso scorretto.

Nell'applicazione concreta di queste iniziative, in particolare con la scelta di abbassare la soglia di permanenza nell'Erp per favorire il turn over, occorrerà tuttavia prestare estrema attenzione ai singoli casi ed al contesto delle case popolari, agire cioè con gradualità ed equità, per evitare l'innesco di nuovi disagi o tensioni sociali, che potrebbero ricadere sui Comuni e sulla tenuta dell'intero sistema ERP Regionale.

In questo quadro , attenzione dovrà essere rivolta anche agli equilibri di bilancio delle aziende.

La DGR n. 894/2016, stante, di fatto, l'incertezza e la situazione di attesa sopravvenuta avrà infatti ricadute anche sul versante del bilancio dell'ente ed occorrerà quindi monitorare e verificare in concreto gli effetti del nuovo criterio di calcolo del canone, per

impedire conseguenze economiche negative sul non semplice equilibrio degli esercizi aziendali.

Ad ogni modo, mantenendo ancora lo sguardo rivolto al futuro, non può trascurarsi che rispetto alla complessità ed ai ritardi accumulati nel quadro delle politiche per l'edilizia residenziale pubblica, le iniziative citate, ancorché positive, appaiono sostanzialmente insufficienti per gestire al meglio il reale fabbisogno. E' necessario investire di più nel recupero del patrimonio immobiliare ERP esistente, nella rigenerazione e riqualificazione anche energetica degli immobili, nella ricerca di una maggiore celerità nell'assegnare gli alloggi disponibili, nello sperimentare nuovi materiali, idee e tipologie urbanistiche: tutte iniziative indispensabili, che devono essere rese sempre più performanti.

Allo stato però, il quadro della situazione è efficacemente rappresentato con numeri inesorabili, nella recente ricerca di "Nomisma" commissionata da Federcasa per conto delle Acer o di ex IACP , presentata a livello nazionale nel Marzo 2016. Ci limiteremo qui a riprenderne alcuni aspetti, i più significativi, al fine di focalizzare le dimensioni e la complessità dei problemi, certo, nei nostri territori meno gravi o acuti rispetto ad altre parti del paese.

I dati più significativi della ricerca Nomisma per macro aree rilevano come l'attuale dotazione Nazionale di patrimonio immobiliare ERP soddisfi appena il fabbisogno di 700.000 famiglie, vale a dire 1/3 di chi ne ha veramente necessità o potrebbe averne diritto.

Non si può escludere nel medio periodo l'aggravamento di questa situazione, posto che, oltre 1.700.000 famiglie (equivalenti il 41.8% del totale) che hanno un contratto d'affitto, pagano un canone che pesa oltre il 30% sul reddito dei nuclei famigliari correndo il rischio di far cadere questi soggetti nelle fasce di disagio sociale abitativo con possibile scivolamento verso forme di morosità o, in definitiva, con il rischio di andare ad ingrossare le liste d'attesa per l'ERP.

Dal 2008, anno d'inizio della crisi, ad oggi, sono raddoppiate sia a livello nazionale che nell'area metropolitana Bolognese le domande di nuclei famigliari in lista d'attesa per un alloggio ERP.

Rischia dunque di essere illusorio pensare di risolvere le problematiche dell'edilizia residenziale pubblica e dell'emergenza abitativa in carenza di un piano nazionale per la casa pubblica, proiettato sul medio-lungo periodo, adeguatamente finanziato.

Occorre sottolineare, con altrettanta franchezza, che non è bastata neppure la continua invocazione di una partecipazione e coinvolgimento del privato nelle politiche abitative

pubbliche, attraverso l'utilizzo dei fondi immobiliari (peraltro con lo scarsissimo interesse della Cassa depositi e prestiti) o il tentativo di ricorso all'edilizia residenziale sociale.

Su questo ultimo versante, lo studio Nomisma è chiaro nell'evidenziare come l'ERS, e le azioni volte a realizzare alloggi a canone calmierato o concordato, non abbiano ad oggi portato alcun concreto beneficio e la vecchia teoria - ancora riproposta in tempi di crisi - di un maggior coinvolgimento dei privati, garantirebbero solo un modesto sollievo per una quota minoritaria, la cd. "fascia grigia", delle famiglie che versano in condizione di possibile rischio per disagio o esclusione abitativa . Si consideri poi, che tale "fascia grigia" oggi è alquanto ridotta, posto che vi è stato uno "scivolamento" verso il basso anche del ceto medio: l'esigenza , attualmente , è per le fasce in povertà che ricomprendono anche nuclei un tempo, appunto, in "fascia grigia".

Un altro indicatore di questa sofferenza dei nuclei (italiani come stranieri) è rappresentato dal lievitare delle morosità, sempre più spesso incolpevoli e, detto senza nessuna indulgenza verso iniziative sempre illegali, dai picchi di occupazioni abusive che si registrano in talune metropoli da Nord a Sud. Problematica che – va detto - coinvolge la città metropolitana di Bologna in maniera assai marginale, ancora fisiologica: siamo, ad oggi, a 28 occupazioni abusive a Bologna città e 7 nell'area metropolitana. Tuttavia, anche nei nostri territori la guardia non va abbassata e il fenomeno non va sottovalutato.

Quindi, la ricerca di Nomisma si conclude evidenziando come parallelamente ai piani di recupero, rigenerazione, riqualificazione del patrimonio immobiliare Erp esistente, sarebbe necessario - per risolvere esclusione, disagio ed emergenza abitativa – dar corso ad un nuovo Piano casa nazionale per realizzare almeno 200.000 nuovi alloggi popolari.

Con queste impegnative, corpose, ma sostanziali esigenze che riguardano la tenuta gli assetti futuri del sistema dell'edilizia residenziale pubblica e, più in generale, del Welfare State Nazionale, chiudiamo queste premesse di ordine più generale, per esaminare più nel dettaglio il bilancio di previsione esercizio 2017.

Per farlo, partiamo da un concetto iniziale, peraltro già ripetuto nelle varie relazioni ai bilanci presentate nel corso del mandato, ovvero, la complessità degli equilibri dei nostri esercizi economico finanziari che devono garantire un bilanciamento tra la "mission istituzionale principale" di Acer, ovvero, garantire l'alloggio popolare - compresa la fornitura di servizi e attività accessorie - a chi ne ha diritto e l'obbligo di

pareggio di bilancio, stante la natura giuridica di Acer Bologna quale ente pubblico economico.

In questo contesto si colloca anche il progressivo ridimensionamento di uno specifico carattere distintivo di Acer Bologna, ovvero, quella specificità che pur all'interno di una chiara missione sociale aveva consentito all'azienda negli anni precedenti di differenziare e arricchire le proprie attività come soggetto attivo sul mercato, facendo sì che l'equilibrio economico di bilancio dipendesse solo in parte dalla mera attività sociale.

Non nascondiamo dunque le difficoltà a garantire tale pareggio sia a causa di quanto citato poc'anzi, così pure per la riduzione consistente delle entrate da compensi tecnici, poichè, da tempo, non si dà corso a nuovi cantieri per l'ERP e sono in fase di esaurimento quelli in essere. A ciò si aggiunga, come detto, la crescente situazione di difficoltà economica di talune fasce di nostri assegnatari con conseguente aumento della morosità. Tuttavia, nonostante questo sfavorevole contesto, con un trend in atto ormai da alcuni anni, gli ultimi tre esercizi dell'azienda si sono chiusi positivamente.

Anche il bilancio che stiamo illustrando muove e si articola quindi sulla base di questo equilibrio delicato e dinamico tra "*mission*" sociale, tipica delle nostre attività caratteristiche aziendali, ed il mercato che si muove con logiche privatistiche.

Premettiamo che il bilancio di previsione non registra, per volontà del Consiglio, alcun incremento o decremento dei canoni, conseguenti al nuovo calcolo dell'affitto di cui alla DGR n. 894/2016. Scelta prudenziale, dettata dalla necessità di adottare il nuovo metodo in via sperimentale che si è comunque rivelata corretta alla luce delle recenti indicazioni pervenute dalla Regione , circa lo slittamento della entrata in vigore del nuovo metodo a luglio 2017.

Alla luce dunque delle esposte premesse, passiamo ad esaminare i principali contenuti del bilancio di previsione 2017, riassumendo sinteticamente il percorso ed indicando i criteri che il Consiglio di Amministrazione, unitamente alla Direzione Generale e agli uffici, ha adottato per giungere alla previsione finale.

In sintesi la Direzione Generale ha coordinato con il servizio finanziario la prima fase con alcuni riunioni dedicate agli uffici, raccogliendo esigenze, indicazioni sui valori della produzione, e proposte relative alla grandezza dei costi. Sono stati introdotti nuovi collegamenti tra i centri di ricavo ed i corrispondenti centri di spesa per rendere più leggibili e chiare le risorse disponibili per le attività istituzionali. Nella seconda fase il Consiglio di Amministrazione ha esaminato la proposta di bilancio preventivo introducendo ulteriori revisioni ed economie.

Per quanto riguarda i costi di produzione l'azione rigorosa di revisione della spesa ha portato, già in sede preliminare, ad una riduzione di oltre 400.000 euro rispetto alle proposte formulate dai vari uffici.
Tale riduzione si è basata sull'indicazione di priorità operative e sul confronto con i dati di preconsuntivo, consentendo di realizzare economie di gestione e razionalizzazione di procedure.
Tale opera di revisione della spesa dovrà proseguire costantemente durante tutto il corso dell'esercizio 2017, articolandosi come processo continuo e non solo come un prodotto puntuale ed inserito nel documento previsionale di bilancio.
La proposta di bilancio preventivo per il 2017 è stata approvata in via preliminare dal Consiglio di Amministrazione, nella seduta del 25 novembre 2016, alla presenza del Collegio dei Revisori dei Conti e porta ad una previsione di avanzo di 281.611,00 euro.
Quanto all'impatto di modalità e di tempi della riforma regionale sui canoni ERP di cui alla DGR 894/2016, riteniamo, in primo luogo, che il tavolo delle politiche abitative di questa città metropolitana abbia svolto un lavoro lodevole con la delibera di orientamento adottata il giorno 08/11/2016. Il lavoro è apprezzabile non solo dal punto di vista politico, ma anche fondamentale dal punto di vista amministrativo, perché di fatto consente all'azienda di poter formulare previsioni di incasso da canoni sufficientemente affidabili. La delibera regionale, che – come detto - rinvia al luglio 2017 l'applicazione del nuovo metodo di conteggio dei canoni, (ma non delle decadenze) pone l'esigenza di una riconsiderazione dei ricavi in corso di esercizio.
La presente proposta di bilancio, infatti, è stata costruita partendo da ricavi da canone stabili rispetto al 2016, ma le recenti indicazioni pervenute dalla Regione paiono dirigersi verso un periodo transitorio ove il canone dovrebbe essere calcolato in base alle nuove Isee, ma con il vecchio metodo di calcolo. Acer Bologna ha collaborato con il tavolo metropolitano per le politiche abitative producendo più di 60 simulazioni, tutte sul nuovo metodo di calcolo ex DGR 894/2016. Pur prestando la massima attenzione all'andamento analitico (per Comune) degli introiti.
Tuttavia, l'invarianza delle voci di entrata cioè dei valori della produzione, ci pare allo stato l'ipotesi più probabile e sostenibile.

Tra i più importanti obiettivi perseguiti da Acer quest'anno, ma che produrranno effetti positivi a partire dal 2017 e negli anni seguenti vi sono certamente:
L'acquisizione della gestione diretta delle domande di assegnazione presa in carico partire dalla fine di settembre scorso che porterà ad una sensibile riduzione dei tempi di assegnazione degli immobili sulla città di Bologna. In questa sede non possiamo

sottacere tuttavia, del gravoso impegno connesso all'esame e validazione delle domande di accesso all'E.R.P, in quanto si è registrata una eccessiva casistica di declassamenti ed esclusioni dalla graduatoria: solo il 25% delle attuali posizioni in graduatoria sono pervenute ad una utile assegnazione. Su questo versante una significativa accelerazione è prevista nel 2017 con la gestione diretta, appunto, dell'attività da parte di Acer anche per la fase di raccolta delle domande di assegnazione, al fine di eliminare, mediante accorte misure di semplificazione ed accertamento preventivo, alcune delle controindicazioni alla attuale situazione. A tale scopo, l'azienda ha attivato due nuovi uffici che si aggiungono a quelli esistenti, operativi a partire dal 1 ottobre 2016.

Nel corso del prossimo anno verrà ulteriormente incentivata, la raccolta informatizzata, e non con modalità cartacea, delle domande di mobilità del Comune di Bologna e verrà avviata una modalità di pagamento della bolletta mediante apposita applicazione telefonica.

Il progetto di ACER, con la conseguente semplificazione burocratica-cartacea, sarà integrato con l'introduzione online delle domande di abitazione a canone concordato, per locazione permanente e agevolata e per AMA (Bando canone calmierato).

Riteniamo si tratti di una semplificazione che debba e possa essere estesa alla intera Città Metropolitana, anche perché – in prospettiva - ACER intende potenziare il processo di digitalizzazione, con l'introduzione online di qualsiasi tipologia di richiesta da parte degli assegnatari, in sostituzione della modulistica cartacea, con percorsi semplificati e facilitati per l'utenza, operativi già nel 2017.

Il progetto è accompagnato infatti dalla installazione di nuove postazioni informatiche, presso l'URP di ACER, allo scopo di fornire agli utenti anche meno esperti l'ausilio e l'assistenza necessaria da parte di operatori ACER, con l'auspicio di favorire il diffondersi della nuova modalità.

Infine, fra i servizi aggiuntivi, ricordiamo che proseguirà, anche nel 2017, l'attività di controllo massiva delle DSU. Tuttavia, come previsto, registriamo per questo ambito una progressiva contrazione delle entrate, sia perché il numero di annualità da controllare è più limitato, sia perché i controlli in essere ormai da un paio d'anni hanno svolto la loro funzione di deterrenza preventiva ad eseguire dichiarazioni irregolari: dinamica che ragionevolmente continuerà anche per gli anni a venire.

Ulteriore importante obiettivo raggiunto è stato l'avvio nel 2016 della nuova società di manutenzioni Acer Promos, che ha sempre garantito la tenuta del sistema manutentivo nonostante le difficoltà dovute alla fase iniziale e ad una profonda crisi del settore edile

che ha impattato in maniera pesante anche sulle imprese socie, causando la cessazione e/o il fallimento di molte aziende operanti da decenni sul territorio. Su un altro versante, richiamiamo la chiusura del lungo percorso di studio per l'introduzione del Codice di comportamento degli assegnatari e della nuova figura professionale degli "Agenti accertatori", strumento concreto volto al controllo e alla prevenzione dei comportamenti violativi dei regolamenti di uso da parte degli assegnatari. Si tratta di una iniziativa che non sostituisce, ma si affianca, alla mediazione sociale e completa i regolamenti d'uso comunali che, pur prevedendo specifici divieti ed obblighi comportamentali a carico degli assegnatari, erano tuttavia privi di adeguata e congrua sanzione in caso di inadempimento. Il Codice gradua le diverse gravità della violazione e prevede l'applicazione, in caso di violazione, di una sanzione amministrativa pecuniaria predeterminata, nonché la decurtazione di un certo numero di punti dalla Carta dell'Assegnatario che sarà fornita a tutti gli inquilini E.R.P, al momento dell'assegnazione dell'alloggio, fino ad arrivare, – nei casi più gravi o di reiterazione dell'illecito - alla decadenza dalla assegnazione. Lo strumento, per poter entrare in vigore ed essere applicato, postula la formazione professionale della nuova figura di Agente Accertatore. Al riguardo ACER sta predisponendo un adeguato piano formativo, che tiene conto della particolarità e delicatezza del ruolo e che dovrà trovare applicazione mediante l'avvio di apposito corso-concorso per il quale il Comune di Bologna ha già messo a disposizione una parte delle risorse economiche necessarie. L'obiettivo è quello di rendere operativa questa attività entro la metà del 2017.
Un ulteriore attività "in cantiere", che si svilupperà anch'essa nel 2017, concerne l'Agenzia Metropolitana per l'Affitto che ad oggi registra una oggettiva difficoltà nel reperire alloggi privati da concedere in locazione a canone concordato. E' maturata quindi l'idea di eliminare quei vincoli che ancora oggi generano la diffidenza dei proprietari privati, quali ad esempio, le graduatorie comunali degli aspiranti locatari sostituendole con un elenco – si auspica a valenza metropolitana- a cui ci si potrà iscrivere se in possesso dei medesimi requisiti fissati ora, ma lasciando la possibilità di maggiore libertà di interrelazione diretta tra le parti interessate. A nostro parere , dovrebbe continuare anche nel 2017 l'attività promozionale dell'Agenzia nei territori, con avvio di contatti diretti e incontri finalizzati, da estendersi anche a tipologie professionali che potrebbero essere interessate alla messa a reddito di alloggi sfitti (curatori, amministratori di condominio, amministratori di sostegno, etc..)

Da ultimo, segnaliamo l'adesione già nel 2015 di Acer Bologna al protocollo d'intesa per la legalità in materia di appalti di lavori, servizi, forniture.
Un significativo segnale a conferma dell'impegno dell'azienda sui temi della legalità e della trasparenza.

I numeri del bilancio

Il preventivo dell'anno 2017 si presenta in utile per € 281.611 con un incremento di euro 176.498 rispetto al preventivo 2016 e la differenza tra valore e costo della produzione è positiva per € 1.789.974.

Tale risultato è dovuto, come detto, ad una contrazione dei costi aziendali, perseguita dal Consiglio e dalla Direzione Generale.

Nell'ambito della revisione di spesa rientra anche il costo del personale che ammonta ad euro 9.152.929 con una riduzione complessiva di euro 65.083 rispetto al preventivo 2016 ma soprattutto l'azzeramento della previsione per il lavoro interinale, che nel 2016 era previsto per euro 232.952 (compresi gli oneri per l'agenzia.)

Ci fa piacere segnalare inoltre la sottoscrizione con le organizzazioni sindacali confederali, avvenuta nel mese di settembre scorso, dell'innovativo accordo aziendale riguardante:

- progressioni orizzontali e verticali;
- definitivo superamento del precariato;
- produttività: parte fissa e variabile.

Sulla produttività parte variabile, l'accordo stabilisce il riconoscimento della stessa in funzione del risultato degli utili di bilancio.

Il valore della produzione è previsto in € 75.092.325 e comprende i ricavi delle vendite e delle prestazioni di servizi, le variazioni delle rimanenze, gli incrementi di immobilizzazioni e gli altri ricavi e proventi da nuovi servizi quali l'incarico da parte di Acer Ravenna ad Acer Bologna quale stazione appaltante e, analogamente, l'incarico ricevuto da ASP Rodriguez. per la prestazione di servizi tecnici, progettazione, stazione appaltante ed esecuzione e collaudo di un'opera edile.

Fra i ricavi da vendite sono previste entrate per € 12.603.397 principalmente in relazione alla consegna di fabbricati ai Comuni proprietari. Si riferiscono ai fabbricati

siti nel comparto contratti di quartiere a Bologna e nel comparto "Pruacs" a San Lazzaro di Savena. A questi ricavi si contrappongono i costi di costruzione sostenuti e classificati nelle rimanenze.

La voce più significativa fra le prestazioni di servizi, è quella relativa ai canoni da immobili patrimonio conto terzi con contratto di concessione e da patrimonio ACER; in particolare abbiamo ricavi per € 25.104.267 riferibili al patrimonio Enti terzi in concessione e ricavi per € 5.328.948 riferibili al patrimonio ACER, per un totale complessivo di € 30.433.215.

Il patrimonio in proprietà di ACER è così composto: 1.238 alloggi (compresi quelli in locazione permanente ed a basso costo da trasferire successivamente ai Comuni); 395 tra negozi e locali vari; 746 tra autorimesse e posti auto.
Va ricordato che questo patrimonio abitativo di proprietà dell'Azienda è ancora in buona parte locato a regime ERP, ciò ne riduce la redditività ed impedisce che esso contribuisca a sostanziare il canale dell'affitto a canone concertato. I contratti in essere diversi da ERP, attualmente gestiti, sono 544.
E' stato tuttavia avviato uno studio *ad hoc* per predisporre un'azione volta alla rivalutazione del patrimonio di Acer, soprattutto al fine di porre a reddito gli immobili ad oggi ancora sfitti o con potenzialità di sviluppo reddituale.

I ricavi da gestione immobiliare ammontano ad € 7.239.935, parte dei quali (€ 987.845) rappresentano i compensi per la gestione amministrativa, che riguarda gli immobili gestiti conto terzi in convenzione. Infatti, la gestione degli immobili con contratto di concessione non è rappresentata in bilancio con i compensi, ma con i ricavi da canoni ed i costi complessivi di gestione a raffronto.
I compensi gestionali utilizzati derivano dall'applicazione delle quote approvate dalla Conferenza degli Enti nella seduta del 19/2/2015, rettificate dall'indicatore Istat anni 2015 e 2016 (negativi). I compensi così calcolati sono i seguenti: € 36,20/mese per gli alloggi, € 6,48/mese per le autorimesse ed i posti auto ed € 0,40 al mq/mese per i negozi e i locali diversi. Queste quote sono ridotte al 25% quando i beni sono sfitti. Ai compensi così calcolati è prevista l'applicazione dell'aggiornamento ISTAT a partire dal mese di settembre, come da contratto.
Fra i ricavi di gestione sono registrati anche i compensi gestionali per attività aggiuntive assegnate oggi dai Comuni ad ACER, quali le assegnazioni di alloggi ed i bandi di vendita.

I rimborsi per attività manutentive sugli immobili gestiti con contratto di convenzione sono stati valutati in complessivi € 719.751 ed i relativi compensi tecnici sono pari a € 79.171. La manutenzione è calcolata sulla base delle percentuali sull'ammontare dei canoni stabilite nelle convenzioni attuali da ogni Ente. Sarebbe comunque necessario che i saldi di gestione fossero investiti dai Comuni quali impegni aggiuntivi per la manutenzione, sia per ottenere maggiori risparmi sulle opere future, sia per migliorare gli standard abitativi.
E' previsto in questo bilancio un rimborso di manutenzione finanziata direttamente dai Comuni per un importo di € 1.137.000, coi relativi compensi pari a € 125.070, in relazione ad interventi programmati per efficientamento energetico.
L'attività di amministrazione condominiale, da noi sviluppata in questi ultimi anni, produrrà compensi amministrativi per € 352.478.

Un'altra consistente voce del valore della produzione è rappresentata dagli incrementi di valore degli immobili, da noi costruiti o recuperati e da trasferire in gran parte ai Comuni. La voce citata prevista per il 2017 ammonta a € 3.277.644.
In riferimento al progetto fotovoltaico in questo bilancio preventivo i ricavi da produzione di energia sono stimati in € 88.770 e quelli da contributi in € 946.888.
A fronte di questi ricavi, per lo stesso progetto, sono previsti costi per interessi passivi, assicurazione, manutenzione, accantonamento oneri futuri, ecc.

I compensi tecnici previsti per le attività costruttive, manutentive e di recupero, ammontano complessivamente ad € 2.429.392, di cui € 348.244 su interventi ACER ed € 2.081.148 su interventi per conto terzi e presentano complessivamente una riduzione di € 23.095 rispetto al precedente esercizio.

I rimborsi da utenti per servizi, riscaldamento, impianti elevatori, pulizia delle parti comuni, illuminazione ed acqua ammontano ad € 15.415.268, a cui corrispondono uscite relative ai costi diretti ed ai costi indiretti. Per questi ultimi l'Ente si impegna ad un contenimento costante.

Passando ad analizzare la composizione dei costi della produzione, che ammontano ad € 73.302.351, preme sottolineare quelli relativi agli interventi edilizi e manutentivi.

Interventi edilizi. I costi per lavori, in conto economico di ACER, ammontano ad € 17.016.754.
Fra i lavori di recupero e manutenzione straordinaria sono previsti gli interventi relativi agli eventi sismici del maggio 2012 realizzati con finanziamento regionale per un valore restante di € 2.035.322.

Nei comuni della provincia quali Molinella, Monzuno e Pieve di Cento sono in previsione interventi per nuove costruzioni e/o recuperi del patrimonio esistente.
A San Lazzaro di Savena è in corso un intervento complesso di recupero denominato "Pruacs".
Sono previsti lavori per l'efficientamento energetico in Bologna per € 2.090.000 e per relativi al progetto Rigenera.
A Bologna proseguono inoltre gli interventi in corso di cui è rilevante quello relativo al progetto denominato "Contratti di Quartiere II". E' inoltre previsto l'intervento finanziato dal Ministero dei Lavori Pubblici denominato "Piano Città" e l'intervento per uno studentato finanziato da Asp e Pogas.

La manutenzione ordinaria di tutto il patrimonio gestito è prevista pari ad € 16.467.600, inferiore di € 2.171.242 rispetto al preventivo 2016. Questo è dovuto principalmente alla minore manutenzione per gli enti terzi su condomini in relazione agli adeguamenti impianti programmati, in adempimento agli obblighi di legge sul risparmio energetico.
L'attività manutentiva sarà svolta tramite la società Acer Promos S.p.A. che nell'anno in corso ha sostituito la controllata ACER Manutenzioni S.p.A. ora in liquidazione e trasformata in S.r.l..
Se si sommano questi interventi a quelli precedentemente richiamati di manutenzione straordinaria, recuperi e nuove costruzioni, si raggiunge la cifra complessiva di € 33.484.354,00 per lavori edilizi.

Per quanto riguarda le spese generali, considerato che questa amministrazione si prefigge di contenerle, pur mantenendo il livello dei servizi adeguato alle esigenze, si registra una previsione di € 1.217.447 inferiore di € 330.900 rispetto al preventivo 2016.

I costi per il personale ammontano ad € 9.152.929,00 con un decremento rispetto al preventivo precedente di € 65.083,00 e senza costi aggiuntivi per lavoro interinale, con un risparmio complessivo di 298.035,00 (compresi gli oneri per agenzia).
La dotazione organica complessiva è prevista in 182 unità, di cui 173 unità di personale a tempo indeterminato e 9 unità a tempo determinato.

Preme sottolineare che nella voce "oneri diversi di gestione", registrata nel preventivo per € 6.106.864, è inserita la previsione relativa all'imposta IMU/TASI per la quale è stato previsto un costo pari a € 700.000. Si precisa che, a seguito dell'approvazione della legge di stabilità che esenta dalla Tasi la prima casa, equiparando l'alloggio sociale alla stessa, si registra un risparmio medio annuo di € 300.000.

Rimandando per altre voci di costo alla relazione tecnico-amministrativa, voglio richiamare, da ultimo, la voce relativa agli oneri finanziari che sono registrati nel preventivo per € 1.215.009.

Di questi, € 994.873 riguardano oneri per mutui esclusivamente per lavori di ristrutturazione e messa in sicurezza di immobili gestiti. Negli ultimi anni infatti ACER ha contratto mutui in proprio al fine di collaborare più strettamente con i Comuni nella realizzazione delle opere.

Insieme a questo bilancio presentiamo anche il programma triennale dei lavori pubblici 2017-2019, redatto dal Servizio Tecnico ai sensi ex art.21 del D.L. 50 del 18.04.2016, che prevede per il triennio, l'utilizzo di complessive risorse pari a €. 54.318.772,15;

Di nuova introduzione è il programma biennale degli acquisti di beni e servizi 2017-2018 redatto dal Servizio Amministrativo – settore Gare, Appalti, Contratti e Servizi Interni ai sensi art.21 del D.L. 50 del 18.04.2016, che prevede per il biennio, l'utilizzo di complessive nuove risorse pari a € 5.951.496,00

Signor Sindaco della Città Metropolitana, signori Sindaci, colleghi Amministratori, concludo questa relazione ringraziando il Consiglio di Amministrazione, il Collegio dei Revisori dei Conti, la Direzione Generale, tutti gli uffici del gruppo ACER che hanno contribuito con il proprio impegno alla formazione di questo elaborato.

Signor Sindaco della Città Metropolitana, signori Sindaci, colleghi Amministratori, vi chiediamo di approvare il bilancio preventivo 2017 di Acer Bologna che si chiude con un utile di euro 281.611,00.

Grazie per l'attenzione.

Data - 9 DIC. 2016

ACER EMILIA-ROMAGNA * AZIENDA della Provincia di BOLOGNA

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
Claudio Felicani

conto economico secondo lo schema di cui all'art. 2425 c.c. e al regolamento di amministrazione e contabilità

Azienda Casa Emilia Romagna della Provincia di Bologna

Sede legale in Bologna (Bo) - Piazza della Resistenza 4
Registro delle Imprese di Bologna e Codice Fiscale 00322270372

Gli importi presenti sono espressi in Euro

BILANCIO PREVENTIVO ANNO 2017

CONTO ECONOMICO SINTETICO

Descrizione	Importo € PREVENTIVO 2017	Importo € PREVENTIVO 2016	Importo € differenza
A) VALORE DELLA PRODUZIONE	**75.092.325**	**75.485.382**	**-393.057**
1. Ricavi delle vendite e delle prestazioni	66.123.725	62.311.480	3.812.245
2. Var. riman. di prod. in corso, sl e fin	-9.927.780	-4.524.507	-5.403.273
3. Var. lavori in corso su ordinazione	0	0	0
4. Increm. di immobil. per lavori interni	3.277.644	2.056.620	1.221.024
5. Altri ricavi e proventi	15.618.736	15.641.789	-23.053
5.1 altri ricavi e proventi	3.115.033	3.422.041	-307.008
5.2 Contributi in c/esercizio	12.503.703	12.219.748	283.955
B) COSTI DELLA PRODUZIONE	**-73.302.351**	**-73.943.550**	**641.199**
6. per mat. prime, sussid., di cons. e merci	-65.000	-67.000	2.000
7. per servizi	-53.596.871	-54.243.448	646.577
8. per godimento beni di terzi	-361.235	-314.763	-46.472
9. per il personale	-9.152.929	-9.218.012	65.083
a) salari e stipendi	-6.805.415	-6.879.373	73.958
b) oneri sociali	-1.875.921	-1.849.363	-26.558
c) trattamento di fine rapporto	-471.593	-489.276	17.683
d) trattamento di quiescenza e simili	0	0	0
e) altri costi	0	0	0
10. Ammortamenti e svalutazioni	-1.790.418	-1.827.929	37.511
a) ammort. immobilizz. immateriali	-72.353	-88.658	16.305
b) ammort. immobilizz. materiali	-1.718.065	-1.739.271	21.206
c) altre svalutazioni delle immobil.	0	0	0
d) sval. cred. dell'att. circ. e att. liquid	0	0	0
11. Var. riman. mp, sussid., di cons. e merc	0	500	-500
12. Accantonamenti per rischi	0	0	0
13. Altri accantonamenti	-2.229.034	-1.949.649	-279.385
14. Oneri diversi di gestione	-6.106.864	-6.323.249	216.385
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTO DELLA PRODUZIONE	**1.789.974**	**1.541.832**	**248.142**

C) PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	**-1.164.181**	**-1.096.045**	**-68.136**
15. Proventi da partecipazioni:	0	0	0
15.1 in imprese controllate	0	0	0
15.2 in imprese collegate	0	0	0
15.3 in altre imprese	0	0	0
16. Altri proventi finanziari	50.828	74.452	-23.624
a) da crediti iscritti nelle immobilizz.	28.828	41.097	-12.269
b) da titoli iscritti nelle imm. non partec.	0	0	0
c) da titoli iscritti nell'att. circ no part	0	0	0
d) proventi diversi dai precedenti	22.000	33.355	-11.355
17. Interessi ed altri oneri finanziari	-1.215.009	-1.170.497	-44.512
17.1 verso imprese controllate	0	0	0
17.2 verso imprese collegate	0	0	0
17.3 verso imprese controllanti	0	0	0
17.4 verso altri	-1.215.009	-1.170.497	-44.512
D) RETT. DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	**0**	**0**	**0**
18. Rivalutazioni	0	0	0
a) di partecipazioni	0	0	0
b) di imm. finanz. non partecipazioni	0	0	0
c) di tit. iscritti nell A.C. non partecipaz	0	0	0
19. Svalutazioni	0	0	0
a) di partecipazioni	0	0	0
b) di imm. finanz. non partecipazioni	0	0	0
c) di tit. iscritti nell'A.C. non partecip.	0	0	0
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+-C+-D)	**625.793**	**445.787**	**180.006**
20. Imposte sul reddito d'esercizio	**-344.182**	**-340.674**	**-3.508**
21. Utile dell'esercizio	**281.611**	**105.113**	**176.498**

Azienda Casa Emilia Romagna della Provincia di Bologna

Sede legale in Bologna (Bo) - Piazza della Resistenza 4
Registro delle Imprese di Bologna e Codice Fiscale 00322270372

Gli importi presenti sono espressi in Euro

BILANCIO PREVENTIVO ANNO 2017

CONTO ECONOMICO DETTAGLIATO

Descrizione			Importo € 2017	Importo € 2016	differenze
A) VALORE DELLA PRODUZIONE			**75.092.325**	**75.485.382**	**-393.057**
1. Ricavi delle vendite e delle prestazioni			66.123.725	62.311.480	3.812.245
002000	00000020	Ricavi di vendita interv.costr.	12.603.397	9.632.913	2.970.484
002000	00000030	Ricavi di vendita area		0	0
002010	00000010	Canoni all.costruiti con contributo	5.031	5.033	-2
002010	00000012	Canoni alloggi ex demanio lettera C	5.611	10.602	-4.991
002010	00000020	Canoni alloggi lett.C	2.116.337	2.209.715	-93.378
002010	00000030	Canoni autorimesse lett.A	0	0	0
002010	00000031	Canoni autorimesse lett.C	84.808	79.614	5.194
002010	00000032	Canoni autorimesse ex Demanio lettera C			0
002010	00000040	Canoni negozi	1.102.824	1.148.438	-45.614
002010	00000045	Canoni locali vari lett.C	543.545	551.477	-7.932
002010	00000050	Canoni locazione permanente	1.408.833	1.395.926	12.907
002010	00000055	Canoni locazione a termine	61.959	66.180	-4.221
002012	00000010	Canoni concessione alloggi	23.313.942	23.318.599	-4.657
002012	00000030	Canoni concessione autorimesse	1.167.060	1.202.549	-35.489
002012	00000035	Canoni concessione posti auto	302.880	301.849	1.031
002012	00000040	Canoni concessione negozi	207.535	210.058	-2.523
002012	00000045	Canoni concessione locali vari	112.850	117.819	-4.969
002020	00000010	Compenso amm.ne imm.gestiti c/terzi	987.845	1.025.100	-37.255
002020	00000011	Compenso servizi aggiuntivi	47.098	24.340	22.758
002020	00000015	Rimborsi gestioni c/terzi	91.973	127.817	-35.844
002020	00000020	Compenso amm.ne all.ceduti p.f.v.	20.000	21.000	-1.000
002020	00000030	Compenso amm.ne all.ceduti in proprietà	75.000	85.000	-10.000
002020	00000040	Compenso amm.ne loc.ceduti in proprietà	500	750	-250
002020	00000045	Compenso attività amm.ne condomini	352.478	396.757	-44.279
002020	00000050	Rimborso stipula contratti	5.034	4.392	642
002020	00000060	Rimborsi diversi per gestione stabili	64.000	47.000	17.000
002020	00000070	Compenso per tenuta Gestione Speciale	2.170	2.910	-740
002020	00000080	Compenso per attività AMA	4.500	4.500	0
002020	00000140	Rimb.manut.str.comdomini conto terzi	0	3.000	-3.000
002020	00000145	Rimb. costi ordinari condomini c/ terzi	100.399	105.275	-4.876
002020	00000150	Rimborso manut.stabili gestiti conto terzi	1.856.751	1.287.184	569.567
002020	00000155	Rimborso lavori conto terzi finanz.vari	0	0	0
002020	00000160	Compensi manut.stabili gestiti conto terzi	204.241	141.591	62.650
002020	00000170	Compensi manut.assegnatari a riscatto	23.000	25.000	-2.000
002020	00000175	Rimborsi manut.a riscattisti	103.400	134.750	-31.350
002020	00000180	Compensi manut.da locatari	871.300	767.550	103.750
002020	00000200	Conferimento gestione U.I.	16.883	4.820	12.063
002020	00000300	Ricavi per lavori a condomini e utenti	343.140	343.140	0
002020	00000301	Rimborsi lavori a condomini L.501	0	0	0
002020	00000302	Compensi su lavori a condomini L.501	0	0	0
002030	00000010	Rimborso da utenti in condomini dec.	2.334.713	2.029.840	304.873
002030	00000020	Rimborso da ammin.ri di condominio	78.650	86.150	-7.500
002035	00000010	Ricavi da tariffa gestore rete	88.770	92.349	-3.579
002050	00000010	Rimborso ascensori	1.482.729	1.493.736	-11.007
002050	00000015	Rimborso riscaldamento	8.517.009	8.444.281	72.728
002050	00000020	Rimborso pulizia spazi a verde	929.549	954.748	-25.199
002050	00000025	Rimborso illuminazione	730.403	747.703	-17.300

002050	00000030	Rimborso parti comuni	1.292.521	1.153.372	139.149
002050	00000035	Rimborso altri servizi	113.057	114.646	-1.589
002050	00000040	Rimborso acqua	2.350.000	2.300.000	50.000
002060	00000010	Compensi per interventi costruttivi	0	92.007	-92.007
002060	00000015	Compensi per realizzazione serv.residenziali	0	0	0
002060	00000020	Compensi per recupero e manut.straordinaria	0	0	0
2. Var. riman. di prod. in corso, sl e fin			-9.927.780	-4.524.507	-5.403.273
002150	00000010	Rim.finali interventi costruttivi finiti	5.855.299	4.147.548	1.707.751
002150	00000020	Rim.finali m.s.finiti	0	0	
002150	00000030	Rim.finali realizzaz.servizi resid.finiti	239.678	239.678	0
002160	00000010	Rim.finali interventi costruttivi in corso	1.913.760	2.115.144	-201.384
002160	00000020	Rim.finali interventi m.s. in corso	5.797.282	8.934.539	-3.137.257
004450	00000010	Rim.iniziali interventi costruttivi finiti	-5.845.738	-4.010.206	-1.835.532
004450	00000020	Rim.iniziali m.s.finiti	0	0	0
004450	00000030	Rim.iniziali realizzaz.servizi resid.finiti	-239.678	-239.678	0
004460	00000030	Rim.iniziali servizi resid.in corso	0	0	0
004460	00000010	Rim.iniziali interv.costrutt.in corso	-3.012.997	-4.844.710	1.831.713
004460	00000020	Rim.iniziali interv.m.s. in corso	-14.635.386	-10.866.822	-3.768.564
3. Var. lavori in corso su ordinazione			0	0	0
4. Increm. di immobil. per lavori interni			3.277.644	2.056.620	1.221.024
002200	00000010	Compensi interventi costruttivi di proprietà	191.944	114.292	77.652
002200	00000011	Compensi interventi costruttivi di terzi	0	0	0
002200	00000015	Capit.interventi costruttivi di proprietà	1.397.400	1.082.528	314.872
002200	00000016	Capit.interventi costruttivi di terzi	0	0	0
002210	00000010	Compensi interv.recup.e manut. di proprietà	156.300	151.400	4.900
002210	00000011	Compensi interv.recup.e manut. di terzi	0	0	0
002210	00000015	Capit.interventi recup.e manut.di proprietà	1.422.000	541.000	881.000
002210	00000016	Capit.interventi recup.e manut.di terzi	0	0	0
002210	00000020	Capit.compensi intervento fotovoltaico	0	0	0
002210	00000025	Capit.intervento fotovoltaico	0	0	0
002210	00000040	Oneri m.s.condomini	110.000	167.400	-57.400
5. Altri ricavi e proventi			15.618.736	15.641.789	-23.053
5.1 altri ricavi e proventi			3.115.033	3.422.041	-307.008
002230	00000010	Affitti aree non agricole	10.876	10.920	-44
002230	00000030	Ricavi gestione aree agricole	966	1.266	-300
002250	00000010	Plusvalenze da alloggi L.560	0	0	0
002250	00000020	Plusvalenze da locali L.560	0	0	0
002260	00000010	Plusvalenze vendita alloggi senza contributo		150.000	-150.000
002270	00000010	Ricavi diritto di prelazione	60.000	60.000	0
002290	00000010	Rimborsi assicurativi vari	90.000	80.000	10.000
002290	00000020	Rimborsi assicurativi dipendenti	0	0	0
002300	00000010	Rimborso istruttoria pratiche diverse	8.000	8.000	0
002300	00000015	Rimborso procedimenti legali	140.000	160.000	-20.000
002300	00000030	Compensi attività di vendita	15.000	20.000	-5.000
002300	00000040	Rimborsi attività tecnica	200	0	200
002300	00000050	Altri proventi	145.268	37.492	107.776
002300	00000055	Rimborso personale distaccato	63.591	92.953	-29.362
002300	00000100	Rimborsi da controll./collegate	112.811	89.400	23.411
002310	00000010	Ricavi intercompany	642.371	569.710	72.661
002500	00000010	Plusvalenza beni mobili	0	0	0
002560	00000010	Utilizzo f.do manut.per lavori	1.645.000	1.930.000	-285.000
002560	00000020	Utilizzo f.do manut.per compensi tecnici	180.950	212.300	-31.350
002560	00000030	Utilizzo f.do manut.condomini	0	0	0
002560	00000040	Utilizzo f.do manut.costi vari	0	0	0
5.2 Contributi in c/esercizio			12.503.703	12.219.748	283.955
002340	00000010	Contributi in c/es.per lavori	9.852.820	9.585.415	267.405
002340	00000012	Contributi in c/es.per compensi	745.908	986.748	-240.840
002340	00000015	Contributi in c/es.per iva	933.087	608.142	324.945
002345	00000010	Contributi in c/esercizio tariffa incentivan	946.888	1.039.443	-92.555
002345	00000020	Contributi in c/esercizio progetti	25.000	0	25.000
B) COSTI DELLA PRODUZIONE			**-73.302.351**	**-73.943.550**	**641.199**
6. per mat. prime, sussid., di cons. e merci			-65.000	-67.000	2.000
004000	00000010	Acquisto materiali di consumo	-45.000	-50.000	5.000
004000	00000040	Carburanti e lubrificanti auto ciclomotori	-5.000	-5.000	0
004000	00000045	Carburanti e lubrificanti autofurgoni	-1.000	-1.000	0

004000	00000050	Acquisti cancelleria	-9.000	-10.000	1.000
004260	00000040	Costo vestiario	-5.000	-1.000	-4.000
7. per servizi			-53.596.871	-54.243.448	646.577
004015	00000010	Costo interventi costruttivi di proprietà	-1.397.400	-1.082.528	-314.872
004015	00000015	Costo interventi costruttivi di terzi	-1.239.000	-1.043.712	-195.288
004015	00000020	Costo interventi recup.e manut.di proprietà	-12.000	-11.000	-1.000
004015	00000021	M.S.ripristini	-1.601.000	-640.000	-961.000
004015	00000022	M.S.edile	-8.436.054	-6.610.150	-1.825.904
004015	00000024	Adeguamento impianti	-1.966.000	-230.000	-1.736.000
004015	00000025	Costo interventi recupero e manut.di terzi	0	-702.960	702.960
004015	00000026	M.S. nessun alloggio sfitto			0
004015	00000027	M.S.rimodulazione l.560			0
004015	00000029	Spese tecniche M.S.	-482.332	-227.999	-254.333
004015	00000030	Costo interventi residenziali	0	0	0
004015	00000040	Costo manut.straor.condomini	-110.000	-167.400	57.400
004015	00000050	Costo interv.impianto fotovoltaico	0	0	0
004020	00000010	Costo appalto interv.costrut.vendita	-52.300	-190.742	138.442
004020	00000020	Costo appalto ris e ms beni di terzi	-2.203.000	-4.201.642	1.998.642
004020	00000030	Costo appalto serv.residenziali vendita	0	0	0
004030	00000010	Prestazioni prof.legali	-39.000	-50.000	11.000
004030	00000020	Prestazioni notarili	-27.000	-31.500	4.500
004030	00000030	Prestazioni amministrative	-83.040	-164.749	81.709
004030	00000040	Prestazioni informatiche	0	-27.500	27.500
004030	00000050	Prestazioni tecniche	-124.747	-138.300	13.553
004030	00000100	Collaborazioni	0	0	0
004035	00000010	Progettazione	-321.700	-330.700	9.000
004035	00000020	Direzione lavori	-72.800	-87.500	14.700
004035	00000025	Coordinamento sicurezza	-187.123	-406.100	218.977
004035	00000030	Collaudi	-73.768	-21.450	-52.318
004035	00000040	Pubblicità obbligatoria	-100.000	-82.000	-18.000
004035	00000055	Altre spese tecniche	-111.084	-147.882	36.798
004035	00000100	Incarichi tecnici Acer Promos	-389.000	-465.000	76.000
004035	00000110	Altre spese tecniche Acer Promos	-31.120	-53.200	22.080
004040	00000010	Servizi di pulizia	-90.000	-90.000	0
004040	00000011	Energia elettrica sede	-50.000	-50.000	0
004040	00000015	Costi di tipografia e stamperia	-14.000	-25.000	11.000
004040	00000030	Spese fotografiche	0	-500	500
004040	00000055	Lavoro interinale	0	-226.894	226.894
004040	00000056	Onorario lavoro interinale	0	-6.058	6.058
004040	00000063	Costi per servizi di segreteria	-1.600	-2.150	550
004040	00000064	Costi per servizi di portierato	-47.000	-47.000	0
004040	00000069	Costi per servizi di archivio	-175.000	-80.000	-95.000
004040	00000066	Costi per servizi per la sede	-30.000	-33.000	3.000
004040	00000067	Costi per servizi elaborazione paghe	-42.374	-48.148	5.774
004040	00000068	Costi per servizi informatici	-109.500	-218.500	109.000
004040	00000075	Costi indeducibili	-6.000	-1.000	-5.000
004050	00000010	Ascensori	-520.000	-500.000	-20.000
004050	00000015	Riscaldamento	-7.476.500	-7.565.000	88.500
004050	00000025	Illuminazione	-660.000	-670.000	10.000
004050	00000035	Altri servizi	-8.000	-9.000	1.000
004055	00000010	Acqua	-2.511.000	-2.312.500	-198.500
004060	00000005	Manutenzione autofurgoni	-4.500	-5.000	500
004060	00000010	Manutenzione automezzi	-14.500	-15.000	500
004060	00000015	Manutenzione uffici / sicurezza	0	0	0
004060	00000020	Manutenzione macchine elettroniche	-32.200	-33.400	1.200
004060	00000025	Manutenzione software	-59.333	-174.900	115.567
004060	00000030	Manutenzione altri beni propri	0	-500	500
004060	00000035	Manutenzione telefonia	-100	-100	0
004070	00000010	Costi per sicurezza d.lg. 81 uffici -sedi	-30.000	-25.000	-5.000
004070	00000010	Appalti per manutenzione stabili	-10.100.116	-8.344.974	-1.755.142
004070	00000013	M.O. programmata		-1.949.000	1.949.000
004070	00000015	Spese tecniche per manutenzione stabili	-566.505	-709.450	142.945
004070	00000021	M.O. ascensori	-670.000	-700.000	30.000
004070	00000022	M.O. verde	-750.000	-750.000	0
004070	00000023	M.O. pulizia parti comuni	-1.000.000	-900.000	-100.000
004070	00000024	M.O. centrali termiche	-383.000	-261.000	-122.000

004070	00000025	Servizi lettura contatori	-120.000	-100.000	-20.000
004070	00000029	Spese tecniche m.o.servizi	-185.055	-156.140	-28.915
004070	00000030	Costo m.s.condomini c/terzi	-1.428.920	-3.823.956	2.395.036
004070	00000040	Appalti M.O. centrali termiche	-41.000	-66.000	25.000
004080	00000005	Assicurazione impianti fotovoltaici	-19.000	-21.000	2.000
004080	00000010	Assicurazione fabbricati	-441.185	-462.562	21.377
004080	00000012	Assicurazione centrali termiche	-3.000	-3.500	500
004080	00000015	Assicurazione automezzi	-9.000	-10.000	1.000
004080	00000020	Assicurazione beni sede	-15.000	-16.000	1.000
004080	00000025	Assicurazione personale , amministratori, revisori	-70.000	-90.000	20.000
004090	00000010	Anagrafe utenza	-35.000	-70.000	35.000
004090	00000015	Costi trasloco e facchinaggio	-32.000	-55.000	23.000
004090	00000016	Costi trasloco a rimborso	-209.000	-100.000	-109.000
004090	00000020	Costi custodia mobilio	-116.000	-50.000	-66.000
004090	00000035	Costo istruttoria pratiche	-57.000	-56.000	-1.000
004090	00000050	Costi vari gestione stab	-52.000	-302.000	250.000
004090	00000060	Costi gestione perAma	0	0	0
004100	00000010	Costo condomini quote pregresse	0	0	0
004100	00000020	Condomini comp.amministratore	-493.589	-549.972	56.383
004100	00000025	Condomini costi amministr. a carico prop.	-460.472	-459.497	-975
004100	00000030	Condomini M.O.a carico proprietà	-1.193.004	-853.322	-339.682
004100	00000040	Condomini servizi/m.o.a carico utenti	-2.334.713	-2.029.840	-304.873
004100	00000050	Condomini serv/m.o. u.sfitte c/terzi	-143.780	-135.650	-8.130
004130	00000010	Telefonia fissa	-50.300	-75.400	25.100
004130	00000015	Telefonia fissa serv.a rendic.	-23.500	-23.000	-500
004130	00000020	Telefonia mobile	-20.000	-20.000	0
004130	00000050	Spese postali	-170.000	-190.000	20.000
004140	00000010	Spese di rappresentanza	-500	-8.000	7.500
004140	00000020	Spese di pubblicità	-7.500	-30.500	23.000
004150	00000010	Costi intercompany	-787.224	-816.974	29.750
004160	00000010	Compensi Amministratori	-179.658	-220.000	40.342
004160	00000020	Compensi Revisori	-35.000	-35.000	0
004160	00000030	Compensi organismo di vigilanza	-16.400	-20.000	3.600
004260	00000010	Costo formazione personale	-70.000	-45.000	-25.000
004260	00000020	Prestazioni sanitarie	-6.000	-6.000	0
004260	00000030	Spese buoni pasto	-160.000	-159.318	-682
004260	00000090	Altri costi di personale	-35.625	-138.218	102.593
004270	00000010	Spese di viaggio	-3.250	-4.800	1.550
004270	00000020	Rimborsi spese a piè di lista	-9.000	-18.211	9.211
004270	00000030	Rimborsi spese piè di lista amministratori	-15.000	-18.000	3.000
004270	00000040	Rimborsi spese piè di lista revisori	-500	-500	0
004270	00000050	Rimborsi spese piè di lista collaboratori	0	0	0
004430	00000050	Accantonamento	0	-17.000	17.000
004530	00000030	Spese bancarie e postali	-120.000	-100.000	-20.000
004530	00000040	Oneri per fideiussioni	-18.000	-20.000	2.000
8. per godimento beni di terzi			-361.235	-314.763	-46.472
004170	00000010	Locazioni passive	0	0	0
004170	00000020	Noleggi	-76.060	-62.200	-13.860
004170	00000030	Noleggio automezzi	0	0	0
004170	00000040	Canoni leasing telefonia	0	0	0
004175	00000010	Costi per concessione onerosa	-285.175	-252.563	-32.612
9. per il personale			-9.152.929	-9.218.012	65.083
a) salari e stipendi			-6.805.415	-6.879.373	73.958
004200	00000010	Retribuzione dipendenti	-6.072.026	-6.194.547	122.521
004200	00000030	Lavoro straordinario	-90.000	-90.000	0
004200	00000050	Diarie e trasferte	-8.000	-8.000	0
004200	00000060	Produttività	-550.000	-486.826	-63.174
004200	00000061	Compensi legali	-50.051	-60.000	9.949
004200	00000062	Incentivi Tecnici	-35.338	-40.000	4.662
b) oneri sociali			-1.875.921	-1.849.363	-26.558
004210	00000010	Contributi previdenziali	-1.775.921	-1.749.363	-26.558
004210	00000020	Inail	-100.000	-100.000	0
c) trattamento di fine rapporto			-471.593	-489.276	17.683
004240	00000010	Accantonamento T.F.R.	-471.593	-489.276	17.683
d) trattamento di quiescenza e simili			0	0	0

004250	00000020	Altri oneri	0	0	0
e) altri costi			0	0	0
004260	00000050	Costo circolo ricreativo	0	0	0
10. Ammortamenti e svalutazioni			-1.790.418	-1.827.929	37.511
a) ammort. immobilizz. immateriali			-72.353	-88.658	16.305
004290	00000010	Amm.to software in prop.	-46.515	-60.558	14.043
004290	00000040	Amm.to altre immobilizzazioni immateriali	-25.838	-28.100	2.262
b) ammort. immobilizz. materiali			-1.718.065	-1.739.271	21.206
004300	00000010	Amm.to fabbr.in prop. da tasferire lett.A	0	0	0
004310	00000010	Amm.to fabbr.in prop.lett.c strum.	-572.173	-569.844	-2.329
004320	00000010	Amm.to fabbr.in diritto superfice lett.a strum.	0	0	0
004320	00000020	Amm.to fabbr.in dir.sup lett.a non strum.	0	0	0
004330	00000010	Amm.to fabbr.in dir.sup lett.c strum.	-75.170	-75.129	-41
004330	00000020	Amm.to fabbr.in dir.sup lett.c non strum.	-319.141	-318.883	-258
004345	00000010	Ammortamento impianti fotovoltaici	-675.103	-675.103	0
004350	00000010	Amm.to attrezzature sede	-856	-1.032	176
004350	00000030	Amm.to attrezzature centrali termiche	-942	-953	11
004350	00000015	Amm.to attrezzature centrali termiche	0	0	0
004360	00000010	Amm.to mobili per ufficio	-8.711	-12.049	3.338
004360	00000020	Amm.to arredamenti per ufficio	-2.618	-3.502	884
004370	00000010	Amm.to macchine elettroniche ed elettr.	-51.803	-70.326	18.523
004370	00000030	Amm.to telefonia	-4.655	-6.546	1.891
004380	00000010	Amm.to autovetture	-4.794	-3.750	-1.044
004380	00000020	Amm.to auto/motofurgoni	0	0	0
004380	00000030	Amm.to motocicli e cicli	-500	-250	-250
004390	00000010	Amm.to materiale fotografico	-1.599	-1.904	305
c) altre svalutazioni delle immobil.			0	0	0
d) sval. cred. dell'att. circ. e att. liquid			0	0	0
004410	00000010	Svalutazione crediti vari	0	0	0
11. Var. riman. mp, sussid., di cons. e merc			0	500	-500
002170	00000010	R.F. magazzino economale	0	22.500	-22.500
004470	00000010	R.I. magazzino economale	0	-22.000	22.000
12. Accantonamenti per rischi			0	0	0
13. Altri accantonamenti			-2.229.034	-1.949.649	-279.385
004430	00000020	Acc.to gest.U.I.in concessione	-2.131.584	-1.760.622	-370.962
004430	00000030	Acc.to fotovoltaico	-97.450	-189.027	91.577
14. Oneri diversi di gestione			-6.106.864	-6.323.249	216.385
004040	00000020	Costo acquisti pubblicazioni e libri	-2.000	-3.000	1.000
004040	00000025	Abbonamenti riviste e giornali	-17.500	-23.000	5.500
004040	00000050	Contributi associativi	-95.600	-93.550	-2.050
004040	00000060	Costi generali diversi	-700	-4.400	3.700
004070	00000020	Quota manutenzione a utenti	0	0	0
004090	00000055	Costi risarcimento sinistri	-45.000	-50.000	5.000
004480	00000020	Somme da cessione L.560	0	-9.094	9.094
004480	00000030	Somme da cess.diritto prelazione	-60.000	-60.000	0
004480	00000040	Somme da alloggi Stato L.560	0	0	0
004500	00000020	Procedimenti legali	-85.000	-140.000	55.000
004505	00000010	Costo f.do sociale x gest.all.in concessione	-247.377	-44.607	-202.770
004505	00000020	Costo tributi x gest.all.in concessione	-54.000	-53.000	-1.000
004505	00000030	Costi vari x gest.all.in concessione	-916.428	-770.271	-146.157
004520	00000010	Imposta di bollo	-29.044	-33.796	4.752
004520	00000020	Imposta di registro su contratti locazione	-372.063	-815.931	443.868
004520	00000021	Imposta di registro	-51.250	-51.000	-250
004520	00000050	Concessioni governative	-600	-600	0
004520	00000080	ICI -IMU	-700.000	-1.000.000	300.000
004520	00000090	IVA indetraibile pro rata	-3.300.000	-3.050.000	-250.000
004520	00000100	Altre imposte e tasse	-130.302	-121.000	-9.302
004600	00000010	Minusv. Cessione beni materiali	0	0	0
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTO DELLA PRODUZIONE			**1.789.974**	**1.541.832**	**248.142**

C) PROVENTI ED ONERI FINANZIARI			**-1.164.181**	**-1.096.045**	**-68.136**
15. Proventi da partecipazioni:			0	0	0
15.1 in imprese controllate			0	0	0
15.2 in imprese collegate			0	0	0
15.3 in altre imprese			0	0	0
16. Altri proventi finanziari			50.828	74.452	-23.624
a) da crediti iscritti nelle immobilizz.			28.828	41.097	-12.269
a1 - verso imprese controllate			28.828	32.003	-3.175
002540	00000010	Interessi attivi crediti vs/controllate	28.828	32.003	-3.175
a2 - verso imprese collegate			0	0	0
a3 - verso imprese controllanti			0	0	0
a4 - verso altre imprese			0	9.094	-9.094
002380	00000020	Interessi alloggi c/contributo Stato ceduti	0	9.094	-9.094
002380	00000040	Interessi alloggi s/contributo e ceduti	0	0	0
002380	00000060	Interessi alloggi/locali Stato ceduti	0	0	0
b) da titoli iscritti nelle imm. non partec.			0	0	0
c) da titoli iscritti nell'att. circ no part			0	0	0
d) proventi diversi dai precedenti			22.000	33.355	-11.355
d1 - da imprese controllate			0	0	0
d2 - da imprese collegate			0	0	0
d3 - da imprese controllanti			0	0	0
d4 - da altri			22.000	33.355	-11.355
002420	00000010	Interessi att. v/banche c/c	1.000	1.000	0
002420	00000010	Interessi att. v/banche swap	0	915	-915
002420	00000020	Interessi att. v/Poste c/c	0	0	0
002430	00000010	Interessi da assegnatari per dilaz.debiti	1.000	1.440	-440
002430	00000020	Interessi attivi per indennità di mora	20.000	30.000	-10.000
002430	00000040	Interessi attivi Diversi			0
17. Interessi ed altri oneri finanziari			-1.215.009	-1.170.497	-44.512
17.1 verso imprese controllate			0	0	0
17.2 verso imprese collegate			0	0	0
17.3 verso imprese controllanti			0	0	0
17.4 verso altri			-1.215.009	-1.170.497	-44.512
004530	00000010	Interessi passivi banche c/c	-130.000	-150.000	20.000
004530	00000020	Interessi passivi finanziamento	-59.036	0	-59.036
004540	00000001	Interessi su mutui Acer	-819.286	-790.450	-28.836
004540	00000002	Interessi su mutui Lr 24 carico Comuni vari	-17.792	-19.634	1.842
004540	00000002	Interessi passivi v/banche swap	-157.795	-175.913	18.118
004580	00000010	Interessi passivi su depositi cauzionali	-30.600	-33.000	2.400
004580	00000050	Interessi passivi e oneri diversi	-500	-1.500	1.000
D) RETT. DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE			**0**	**0**	**0**
18. Rivalutazioni			0	0	0
a) di partecipazioni			0	0	0
b) di imm. finanz. non partecipazioni			0	0	0
c) di tit. iscritti nell A.C. non partecipaz			0	0	0
19. Svalutazioni			0	0	0
a) di partecipazioni			0	0	0
b) di imm. finanz. non partecipazioni			0	0	0
c) di tit. iscritti nell'A.C. non partecip.			0	0	0
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+-C+-D)			**625.793**	**445.787**	**180.006**
20. Imposte sul reddito d'esercizio			-344.182	-340.674	-3.508
a) Imposte correnti			-243.903	-174.935	-68.968
004650	00000010	IRES corrente	-49.834	-43.237	-6.597
004650	00000020	IRAP corrente	-194.069	-131.698	-62.371
b) Imposte differite			32.405	30.571	1.834

004650	00000012	IRES differita	32.405	30.571	1.834
004650	00000022	IRAP differita	0	0	0
c) Imposte anticipate			-132.684	-196.310	63.626
004650	00000011	IRES anticipata	-148.406	-188.797	40.391
004650	00000021	IRAP anticipata	15.722	-7.513	23.235
21. Utile dell'esercizio			**281.611**	**105.113**	**176.498**

RELAZIONE TECNICA AL BILANCIO PREVENTIVO 2017

1. PREMESSA

Il bilancio di previsione per l'anno 2017 è redatto secondo i principi del Regolamento di Amministrazione e Contabilità approvato dal Consiglio di Amministrazione nella seduta n. 8 del 17.12.2001 all'oggetto 12 e si compone di un conto economico corredato di relazione tecnica, tabelle e del prospetto dei flussi finanziari.

L'Acer, con la cessione a titolo gratuito delle unità immobiliari di proprietà in inventario in lettera a) ai sensi dell'art. 49 legge regionale 24/01 avvenuta nell'agosto 2005, si è trasformata da Ente proprietario a Ente gestore.

I contratti di gestione immobiliare ad oggi utilizzati sono di due tipi, convenzione e concessione, che hanno in bilancio rappresentazioni diverse pur avendo Acer gli stessi compensi in entrambe le tipologie.

Infatti nel caso di un contratto in convenzione sono rappresentati in bilancio i soli ricavi di gestione quali compensi gestionali, invece nel caso del contratto in concessione, sono rappresentati in bilancio tutti quei ricavi e quei costi come se gli immobili gestiti fossero di proprietà. Si hanno quindi canoni di locazione con a fronte costi di manutenzione, tributi, costi per fondo sociale, per mutui, per assicurazioni, accantonamenti ecc. Il differenziale tra i ricavi e i costi suddetti misura il margine dell'azienda, pari alle quote dei compensi gestionali calcolate come per i contratti di gestione in convenzione.

I Comuni e le altre aziende, che nell'anno in corso hanno un contratto di gestione immobiliare in concessione sono i seguenti: Bologna, Anzola dell'Emilia, Argelato, Borgo Tossignano, Calderara di Reno, Camugnano, Casalecchio di Reno, Casalfiumanese, Castel del Rio, Dozza, Fontanelice, Gaggio Montano, Granarolo dell'Emilia, Imola, Lizzano in Belvedere, Loiano, Medicina, Minerbio, Monghidoro, Monte San Pietro, Mordano, Sala Bolognese, San Giovanni in Persiceto, San Giorgio di Piano, Sasso Marconi, Unione Reno Galliera (Bentivoglio, Castello d'Argile, Castel Maggiore, Galliera, Pieve di Cento, San Pietro in Casale), Zola Predosa.

I Comuni, gli altri enti e aziende che hanno un contratto in convenzione sono i seguenti: Acer servizi, A.U.S.L. Bologna nord, ATI Coop Costruzioni, Baricella, Budrio, S.te.p. Budrio srl, Castel d'Aiano, Castelguelfo, Castenaso, Castiglione dei Pepoli, Crevalcore, Grizzana Morandi, Malalbergo, Marzabotto, Molinella, Molinella Futura srl, Monzuno, Pianoro, San

Lazzaro di Savena, Sant'Agata Bolognese, Valsamoggia (Bazzano, Castello di Serravalle, Monteveglio, Savigno) Vergato, Città Metropolitana.

I comuni che attualmente non hanno affidato la gestione ad Acer sono: Castel di Casio, Castel S. Pietro Terme, Granaglione, Monterenzio, Ozzano dell'Emilia, Porretta Terme, San Benedetto Val di Sambro.

Il Comune di Porretta Terme ha in corso le trattative per la gestione degli alloggi ad Acer.

Si precisa inoltre che i nuovi contratti di gestione alloggi c/terzi sono stati stipulati nell'anno 2015 per un periodo di anni 5 rinnovabili.

Le condizioni economiche applicate sono quelle approvate dalla Conferenza degli Enti nella seduta n. 39 del 22/12/2010 e in quella n. 40 del 19/07/2013 e relativi aggiornamenti ISTAT.

Nella seduta n. 45 del 19/02/2015 oggetto 1 della Città Metropolitana è stato presentato il nuovo contratto di gestione alloggi e le nuove quote applicate nel contratto in essere.

In particolare essendo l'indice ISTAT dell'anno 2015 e 2016 di settembre negativo, le quote gestionali aggiornate e applicate al preventivo anno 2017 sono le seguenti: alloggi € 36,20 mese, autorimesse e posti auto € 6,48 mese, negozi e locali vari € 0,40 mq mese oltre il 11% di compenso sulla manutenzione svolta.

Per le unità sfitte il compenso amministrativo è ridotto al 25% della quota sopra inidicata.

Come da dettato contrattuale a queste quote dal mese di settembre 2017 si prevede di applicare l'aggiornamento ISTAT.

2. CONTO ECONOMICO

Il preventivo 2017 presenta un utile al lordo delle imposte di € 625.793 e un utile netto di € 281.611.

Tale conto economico è redatto secondo lo schema previsto dall'art. 2425 del codice civile e si presenta in forma scalare e suddiviso in sezioni.

La **sezione A** individua il VALORE DELLA PRODUZIONE a cui vanno dedotti i COSTI DELLA PRODUZIONE individuati nella **sezione B** arrivando a definire il valore netto della produzione che è positivo e pari a € 1.789.974.

La **sezione C** riguarda i proventi ed oneri finanziari che hanno un saldo negativo per € 1.164.181, la **D** le rettifiche di valore d'attività finanziarie pari a 0. Si arriva così ad un utile prima delle imposte pari a € 625.793 e definite le stesse, che sono pari ad un

valore di € 344.182, dovuto alle imposte correnti oltre a quelle differite e anticipate, all'utile netto d'esercizio di € 281.611.
Si individuano e si commentano di seguito le poste più significative delle sezioni suddette.

A. VALORE DELLA PRODUZIONE

Il valore della produzione è costituito dai ricavi delle vendite e delle prestazioni, dagli incrementi di immobili per attività costruttiva, rimborsi e ricavi diversi, ed è pari a € 75.092.325.
E' inferiore di € 393.057 rispetto a quella del preventivo precedente, differenza da ricondurre principalmente al saldo tra l'aumento delle poste relative ai ricavi delle vendite e all'incremento per lavori interni e alla maggiore rettifica negativa delle rimanenze dei lavori.
Si analizzano sotto le poste che compongono tale sezione.

A.1 Ricavi delle vendite e delle prestazioni

I ricavi delle vendite e prestazioni ammontano a € 66.123.725 e sono superiori di € 3.812.245 rispetto al valore del bilancio preventivo precedente.
Si fornisce la ripartizione dei suddetti ricavi per categorie e si commentano a seguire quelle più rilevanti.

VOCE	PREVENTIVO 2017	PREVENTIVO 2016	VARIAZIONI
1.1 RICAVI DA VENDITE:			
Ricavi da vendite immobili	12.603.397	9.632.913	2.970.484
Ricavi da vendita aree	0	0	0
TOTALE RICAVI DA VENDITE	12.603.397	9.632.913	2.970.484
1.2 RICAVI DA PRESTAZIONI DI SERVIZI:			
Canoni di locazione	30.433.215	30.617.859	-184.644
Ricavi da gestione immobiliare	7.239.935	6.324.726	915.209
Rimborsi lavori da condomini	343.140	343.140	0
Ricavi progetto impianti fotovoltaici	88.770	92.349	-3.579
Rimborsi per servizi a rendiconto e non	15.415.268	15.208.486	206.782
Compensi tecnici lavori c/terzi	0	92.007	-92.007
TOTALE RICAVI DA PRESTAZIONE DI SERVIZI	53.520.328	52.678.567	841.761
TOTALE GENERALE	66.123.725	62.311.480	3.812.245

1.1 RICAVI DELLE VENDITE

I ricavi delle vendite sono pari a € 12.603.397 e sono superiori di € 2.970.484 rispetto al preventivo precedente. I ricavi dell'anno si riferiscono al trasferimento di parte dei fabbricati relativi all'intervento denominato Pruacs al Comune di San Lazzaro di Savena e al Comune di Bologna dei fabbricati di via Albani inseriti nel programma denominato "Contratti di Quartiere" e l'intervento in Bologna via del Porto (Pogas).

1.2 RICAVI DA PRESTAZIONI DI SERVIZI

I ricavi da prestazioni di servizi sono pari a € 53.520.328 e sono superiori di € 841.761 da ricondurre principalmente all'aumento dei ricavi da gestione immobili e da servizi a rendiconto.

Canoni di locazione

Il gettito dei canoni inserito a preventivo comprende, oltre che quello per le proprietà Acer, anche quello per gli immobili gestiti c/terzi con contratto di concessione.

I ricavi da canoni complessivi a bilancio sono pari a € 30.433.215 di cui € 5.328.948 riferiti al patrimonio Acer e € 25.104.267 al patrimonio Enti gestiti in concessione e sono complessivamente inferiori di € 184.644 rispetto al preventivo anno precedente. Prudenzialmente, considerata la nuova legge regionale in materia, i canoni inseriti nel bilancio sono stati previsti considerando il canone medio storico al netto dei canoni derivanti da D.S.U..

I canoni degli immobili di proprietà dei Comuni, sono commentati al capitolo 3 "Gestione immobiliari c/terzi", nel quale sono presi in considerazione i ricavi e i costi da gestione immobiliare con suddivisione contratto in convenzione e in concessione.

In particolare si sottolinea che i ricavi da canoni enti terzi in concessione sostituiscono quelli da compensi. Si precisa che comunque essendoci a fronte dei ricavi da canoni Enti in concessione, i costi di gestione, il saldo positivo fra le voci e l'utile della gestione per l'Ente, è riconducibile ai compensi gestionali e tecnici per un importo totale di € 8.726.573 calcolati come per contratti di gestione in convenzione, pur venendo rappresentato in modo diverso fra le voci di bilancio.

Il gettito per canoni di locazione relativo al patrimonio di proprietà Acer è previsto in € 5.328.948, inferiore di € 138.037 rispetto al dato corrispondente del preventivo 2016 in relazione all'aumento di sfittanze fra gli alloggi di locazione permanente e i negozi.

Le previsioni dei canoni degli alloggi scaturiscono dall'applicazione dei metodi di calcolo ai sensi della legge regionale 24/2001 e della delibera Regionale 395 del 30 luglio 2002 e

successive modifiche ed integrazioni, oltre che a contratti con canoni calcolati secondo la legge 431/98. Si precisa però che nell'anno 2017 andrà in vigore la nuova normativa della Regione Emilia Romagna inerente la revisione dei canoni erp che avrà riflessi sul preventivo in oggetto che, però prudenzialmente, è stato redatto utilizzando un canone medio storico.

Le previsioni dei canoni per i locali diversi quali autorimesse e negozi derivano da parametri fissati da provvedimenti del Consiglio d'Amministrazione ACER, con un aumento ISTAT applicato secondo le regole contrattuali.

Nella tabella che segue è riportato il gettito dei canoni di locazione dell'anno 2017 con raffronto anno precedente suddiviso per tipologia di patrimonio ed Ente proprietario.

DESCRIZIONE	PREVENTIVO 2017	PREVENTIVO 2016	VARIAZIONE
CANONI ACER			
- alloggi lett.. A *	5.031	5.033	-2
- autorimesse lett. A *	0	0	0
- alloggi costruiti senza contr. lett. C	2.116.337	2.209.715	-93.378
- autorimesse + posti auto lett. C	84.808	79.614	5.194
- negozi	1.102.824	1.148.438	-45.614
- locali vari lett. C	543.545	551.477	-7.932
- alloggi ex Demanio	5.611	10.602	-4.991
- alloggi locazione a termine	61.959	66.180	-4.221
- alloggi locazione permanente	1.408.833	1.395.926	12.907
TOTALE ACER	5.328.948	5.466.985	-138.037
RIEPILOGO			
- alloggi	3.597.771	3.687.456	-89.685
- autorimesse + posti auto	84.808	79.614	5.194
- negozi	1.102.824	1.148.438	-45.614
- locali vari	543.545	551.477	-7.932
TOTALE ACER	5.328.948	5.466.985	-138.037
DESCRIZIONE	**PREVENTIVO 2017**	**PREVENTIVO 2016**	**VARIAZIONE**
CANONI ENTI IN CONCESSIONE			
- alloggi	23.313.942	23.318.599	-4.657
- autorimesse	1.167.060	1.202.549	-35.489
- posti auto	302.880	301.849	1.031
- negozi	207.535	210.058	-2.523
- locali vari	112.850	117.819	-4.969
TOTALE ENTI CONCESSIONE	25.104.267	25.150.874	-46.607
RIEPILOGO			
- alloggi	23.313.942	23.318.599	-4.657
- autorimesse + posti auto	1.469.940	1.504.398	-34.458
- negozi	207.535	210.058	-2.523
- locali vari	112.850	117.819	-4.969
TOTALE ENTI CONCESSIONE	25.104.267	25.150.874	-46.607
DESCRIZIONE	**PREVENTIVO 2017**	**PREVENTIVO 2016**	**VARIAZIONE**
CANONI TOTALI IN BILANCIO			
- alloggi	26.911.713	27.006.055	-94.342
- autorimesse + posti auto	1.554.748	1.584.012	-29.264
- negozi	1.310.359	1.358.496	-48.137
- locali vari	656.395	669.296	-12.901
TOTALE GENERALE	**30.433.215**	**30.617.859**	**-184.644**

Nella tavola allegato n. 1 è riportata la consistenza delle unità immobiliari gestite di proprietà e quelle degli enti terzi.

In particolare all' 01.01.2017 di proprietà ACER è prevista la seguente consistenza: alloggi 1.238, autorimesse e posti auto 746, negozi e locali vari 395 per un totale di 2.379 unità.

Nell'anno 2017 si prevede l'entrata in reddito dei fabbricati in locazione permanente in San Lazzaro di Savena la cui proprietà è in capo ad Acer Bologna fino al raggiungimento dell'equilibrio economico finanziario dell'intervento.

Dalla tabella che segue si rilevano complessivamente, per ACER e per gli Enti terzi gestiti in concessione, i canoni ed il numero di unità immobiliari a confronto preventivi e consuntivi.

ANNI	ACER		ENTI IN CONCESSIONE		TOTALI	
Tipologia bilancio	canoni euro	unità immobiliari	canoni euro	unità immobiliari	canoni euro	unità immobiliari
Preventivo 2008	4.750.003	2.303	20.299.425	19.897	25.049.428	22.200
Consuntivo 2008	4.792.474	2.283	19.837.966	19.994	24.630.440	22.277
Preventivo 2009	5.004.298	2.176	21.045.263	21.420	26.049.561	23.596
Consuntivo 2009	5.087.299	2.223	20.388.278	20.415	25.475.577	22.638
Preventivo 2010	5.314.795	2.229	20.442.226	20.861	25.757.021	23.090
Consuntivo 2010	5.100.905	2.269	20.083.150	20.545	25.184.055	22.814
Preventivo 2011	5.339.657	2.238	23.901.679	20.772	29.241.336	23.010
Consuntivo 2011	5.382.174	2.201	23.437.364	20.363	28.819.538	22.564
Preventivo 2012	5.528.698	2.154	23.423.390	20.645	28.952.088	22.799
Consuntivo 2012	5.409.724	2.159	23.199.762	20.369	28.609.486	22.528
Preventivo 2013	5.483.676	2.183	23.116.365	20.462	28.600.041	22.645
Consuntivo 2013	5.398.655	2.161	25.108.194	20.732	30.506.849	22.893
Preventivo 2014	5.598.277	2.318	23.353.856	20.873	28.952.133	23.191
Consuntivo 2014	5.247.663	2.267	23.804.171	20.708	29.051.834	22.975
Preventivo 2015	5.721.118	2.367	23.119.789	20.839	28.840.907	23.206
Consuntivo 2015	5.135.387	2.311	24.408.695	21.826	29.544.082	24.137
Preventivo 2016	5.466.985	2.455	25.150.874	22.382	30.617.859	24.837
Preventivo 2017	5.328.948	2.379	25.104.267	22.351	30.433.215	24.730

Ricavi da gestioni immobiliari

I ricavi di gestione in totale ammontano a € 7.239.935, superiori rispetto a quelli dell'anno precedente di € 915.209.

Tale aumento è da ricondurre principalmente ai maggiori ricavi per gestione alloggi c/terzi in relazione al rimborso di maggiori lavori di manutenzione effettuati.

Nella tabella che segue è riportata la suddivisione di questi ricavi per categorie omogenee, con le relative variazioni dall'anno precedente.

VOCE	PREVENTIVO 2017	PREVENTIVO 2016	VARIAZIONI
Ricavi e rimborsi da gestione alloggi in convenzione	3.305.190	2.719.127	586.063
Ricavi e rimborsi proprietari e utenti	1.162.234	1.085.442	76.792
Compenso attività amministratori condominiali interne	352.478	396.757	-44.279
Rimborsi per gestione condomini	2.413.363	2.115.990	297.373
Rimborsi diversi di gestione	6.670	7.410	-740
TOTALE GENERALE	7.239.935	6.324.726	915.209

I ricavi e i rimborsi della gestione degli alloggi in regime di convenzione con gli enti ammontano a € 3.305.190, superiori di € 586.063 rispetto al dato dell'anno precedente. Tale aumento è da ricondurre principalmente, come detto sopra, al maggior rimborso per la manutenzione svolta verso Enti terzi con finanziamenti aggiuntivi.

Si precisa, infatti, che per gli enti in concessione sono presenti i ricavi da canoni contrapposti ai costi gestionali, anziché compensi e rimborsi per la gestione immobiliare.

I ricavi da gestione alloggi in regime di convenzione riguardano per € 987.845 compensi gestionali per l'amministrazione del patrimonio.

I compensi amministrativi utilizzati per le previsioni sono pari a € 36,20/mese per gli alloggi, € 6,48/mese per le autorimesse e posti auto e € 0,40 mq/mese per negozi e locali vari. I compensi per le unità sfitte sono ridotti al 25% dell'importo delle quote sopra indicate. E' previsto inoltre un compenso per attività manutentiva del 11%.

Tali quote derivano da quelle approvate nella seduta n. 39 del 22/12/2010 poi aggiornate dalla Conferenza degli Enti nella seduta n. 40 del 19/07/2013 e comprendono l'aggiornamento ISTAT anno 2013 e 2014. Nella seduta n. 45 del 19/02/2015 oggetto 1 della Città Metropolitana, è stato presentato il nuovo contratto di gestione alloggi e le nuove quote. Queste, rettificate con l'aggiornamento negativo ISTAT di settembre anno 2015 e 2016, sono quelle applicate al preventivo in commento.

I rimborsi per manutenzione per gli enti in convenzione sono previsti pari a € 719.751. Si riferiscono ai rimborsi di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria finanziati con canoni calcolati secondo le percentuali stabilite dalle convenzioni in essere con i diversi Enti. Per una corretta gestione dei budget operativi non sono previsti finanziamenti aggiuntivi, ma, per consentire un livello di manutenzione adeguato, sarebbe necessario che i saldi di gestione fossero investiti in manutenzione a seguito di impegni aggiuntivi da parte degli Enti.

I ricavi per compensi tecnici relativi a tali lavori sono pari a € 79.171.

Oltre la manutenzione da canoni è registrato un importo pari a € 1.137.000 relativo a manutenzione da realizzare con finanziamenti aggiuntivi da Comuni, con contratto di Convenzione e con contratto di Concessione, per la realizzazione di adeguamenti impianti obbligatori per legge. I relativi compensi tecnici sono pari a € 125.070.

Sono presenti inoltre compensi per servizi aggiuntivi pari a € 47.098 e rimborsi per le gestioni alloggi c/terzi pari a € 91.973 riferiti ad assicurazione, imposta di registro, quote mutui, ecc. a cui si contrappongono i relativi costi nella sezione dei costi della produzione (B.7 e B.14).

I ricavi e i rimborsi da proprietari e utenti ammontano a € 1.162.234. In particolare riguardano i compensi amministrativi da proprietari con contratto di vendita dilazionato per € 95.000, oltre compensi e rimborsi di manutenzione e assicurazione da assegnatari a riscatto e locazione previsti ammontanti a € 997.700.

Fra tali ricavi sono compresi i rimborsi per i servizi resi agli utenti per i quali sono inserite alla tavola n. 2 le tariffe unitarie per tipologia.

I ricavi da utenti e condomini per amministrazioni condominiali decentrate sono pari a € 2.413.363. Riguardano attività manutentive, servizi, ecc. e sono pari a € 2.334.713. Quelli da amministratori condominiali sono pari a € 78.650 e riguardano principalmente rimborsi per assicurazioni.

I compensi per l'attività di amministrazione condominiale eseguita direttamente dall'ACER sono previsti per un ammontare di € 352.478.

Ricavi da progetto impianti fotovoltaici

I ricavi da tariffa per produzione energia degli impianti fotovoltaici , erogata al Gestore servizi elettrici, GSE Spa, ammontano a € 88.770 e sono leggermente inferiori rispetto al preventivo precedente.

Il progetto fotovoltaico produce altri ricavi da contributi per € 946.888 commentati nel paragrafo A.5.

A fronte di questi ricavi si contrappongono costi per interessi passivi (classificati fra gli oneri C.17), per ammortamento (classificati fra i costi di produzione B.10), per assicurazione e manutenzione (classificati fra i costi di produzione B.7).

Rimborsi per lavori da condomini

Si riferiscono a rimborsi di lavori e compensi per manutenzione straordinaria da eseguire con finanziamenti dei condomini per € 343.140.

A tale ricavi si contrappongono i relativi costi compresi fra i costi per servizi B.7 (conti 4015.22 Manutenzione edile) .

Rimborsi servizi a rendiconto e non

I rimborsi per i servizi erogati, quali acqua, riscaldamento, luce, ascensori, pulizia spazi a verde e comuni, ecc., per gli alloggi gestiti ammontano a € 15.415.268.

Comprendono i costi diretti dei servizi erogati e quelli indiretti.
A fronte di tali ricavi ,fra i costi per servizi B.7 (capoconto 4050 e parte capoconto 4070) è rappresentato il valore dei costi corrispondenti per ogni servizio.

Compensi tecnici

I compensi tecnici complessivi derivanti da interventi edilizi su ordinazione e di proprietà previsti sono pari a € 2.429.392, con una diminuzione di € 23.095 rispetto allo stesso dato di preventivo dell'anno precedente riclassificato.
Nell'importo sopra è ricompresa la quota di compensi, classificati in altri conti, riferita a lavori c/terzi che è in totale pari a € 2.081.148, tali compensi sono riferiti principalmente a lavori per recupero patrimonio a seguito eventi sismici, ai lavori finanziati con legge 560/93, programma regionale 2003/04, efficientamento energetico e altri finanziamenti comunali.
La quota di compensi, contabilizzata negli incrementi di immobilizzazioni (classificati in A.4) è pari a € 348.244. Importante è segnalare l'ntervento denominato "Piano nazionale città" realizzato in convenzione con il Comune di Bologna e i lavori eseguiti su fabbricati di locazione permanente.
Si dettagliano per tipologia i compensi tecnici previsti per l'anno 2017.

COMPENSI TECNICI TOTALI	PREVENTIVO 2017	PREVENTIVO 2016	VARIAZIONI
Per interventi costruttivi	191.944	114.292	77.652
Per opere di urbanizzazione e servizi residenziali	0	0	0
Per interventi di recupero, ristrutt. e man. straord.	156.300	151.400	4.900
Per impianti fotovoltaici	0	0	0
TOTALE COMPENSI CAPITALIZZATI	348.244	265.692	82.552
Per interventi costruttivi	0	92.007	-92.007
Per opere di urbanizzazione e servizi residenziali	0	0	0
Per interventi di recupero., ristrutt. e man. straord.	0	0	0
TOTALE COMPENSI INTERVENTI C/TERZI	0	92.007	-92.007

COMPENSI TECNICI CLASSIFICATI IN ALTRI CONTI	PREVENTIVO 2017	PREVENTIVO 2016	VARIAZIONI
Classificati fra le rimanenze	146.835	323.131	-176.296
Classificati fra i contributi	1.678.995	1.594.890	84.105
Classificati come utilizzo fondo	121.000	102.300	18.700
Classificati come comp.manut.stabili gestiti c/terzi (2020.160)	125.070	53.130	71.940
Classificati fra i rimborsi lavori da riscattisti	9.248	21.337	-12.089
TOTALE COMPENSI TECNICI CLASSIFICATI IN ALTRI CONTI	2.081.148	2.094.788	-13.640
TOTALE GENERALE COMPENSI	2.429.392	2.452.487	-23.095

A.2. Variazioni da rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti

Le variazioni delle rimanenze presentano un saldo negativo di € 9.927.780 a seguito della vendita e trasferimento di parte di fabbricati costruiti in Bologna (Contratto di Quartiere), San Lazzaro di Savena, di cui i relativi ricavi si trovano fra i ricavi di vendita A.1.
Si riportano, di seguito, le variazioni intercorse alle rimanenze previste per l'anno 2017:

VOCE	PREVENTIVO 2017	PREVENTIVO 2016	VARIAZIONI
Costruzioni in corso per la vendita	-1.089.676	-2.592.224	1.502.548
Fabbricati ultimati per la vendita		0	0
Interventi in corso man.straordinaria e recupero	-8.838.104	-1.932.283	-6.905.821
Realizzazione servizi residenziali	0	0	0
Area per la vendita	0	0	0
TOTALE	-9.927.780	-4.524.507	-5.403.273

Riguardano i lavori per costruzioni in corso per la vendita Contratti di quartiere in Bologna e nuove costruzioni e recupero in S. Lazzaro.

A.3 Variazione dei lavori in corso su ordinazione

Non sono presenti lavori in corso su ordinazione.

A.4 Incrementi di immobili per lavori interni

Gli incrementi di immobili per lavori interni sono pari a € 3.277.644 di cui € 2.929.400 di lavori e € 348.244 di compensi. Sono relativi ai lavori da realizzare nell'anno 2017 per interventi costruttivi, recupero e manutenzione straordinaria commentati diffusamente alla voce interventi edilizi B.7. Sono superiori di € 1.221.024 rispetto all'anno 2016, aumento da ricondurre principalmente ai maggiori lavori per interventi di manutenzione straordinaria su fabbricati di proprietà per messa in sicurezza e efficientamento energetico.

INCREMENTI IMMOBILIZZAZIONI	PREVENTIVO 2017	PREVENTIVO 2016	VARIAZIONI
TOTALE INCREMENTI	3.277.644	2.056.620	1.221.024
PER LAVORI			
Per interventi costruttivi	1.397.400	1.082.528	314.872
Per interventi di risan., ristrutt. e manutenz. straord.	1.422.000	541.000	881.000
Per manut straordinaria condomini	110.000	167.400	-57.400
Per impianti fotovoltaici	0	0	0
TOTALE LAVORI PER INCREMENTI	2.929.400	1.790.928	1.138.472
PER COMPENSI			
Per interventi costruttivi	191.944	114.292	77.652
Per interventi di risan., ristrutt. e manutenz. straord.	156.300	151.400	4.900
Per opere di urbanizzazione e servizi residenziali	0	0	0
Per impianti fotovoltaici	0	0	0
TOTALE COMPENSI PER INCREMENTI	348.244	265.692	82.552
COMPENSI per interventi tipologie varie c/terzi	0	92.007	-92.007
COMPENSI vari da altri conti	2.081.148	2.094.788	-13.640
TOTALE GENERALE COMPENSI	2.429.392	2.452.487	-23.095

A.5 Altri ricavi e proventi

Gli altri ricavi e proventi ammontano a € 15.618.736 comprendono ricavi diversi per € 3.115.033 e contributi per € 12.503.703.

Si individuano nella tabella sotto riportata le categorie che la compongono e quelle più rilevanti per l'azienda vengono sotto commentate.

VOCE	PREVENTIVO 2017	PREVENTIVO 2016	VARIAZIONI
Proventi e affitti gestione aree	11.842	12.186	-344
Plusvalenze da alienazioni patrimoniali L. 560/93	0	0	0
Plusvalenze da vendite patrimoniali costruite senza contributo	0	150.000	-150.000
Ricavi per diritto di prelazione	60.000	60.000	0
Rimborsi assicurativi	90.000	80.000	10.000
Rimborsi pratiche diverse	8.000	8.000	0
Rimborsi procedimenti legali	140.000	160.000	-20.000
Compensi attività vendita alloggi	15.000	20.000	-5.000
Rimborsi attività tecnica	200	0	200
Rimborso personale distaccato	63.591	92.953	-29.362
Ricavi e rimborsi da società controllate	755.182	659.110	96.072
Utilizzo fondo manutenzioni	1.825.950	2.142.300	-316.350
Altri proventi	145.268	37.492	107.776
TOTALE ALTRI RICAVI	**3.115.033**	**3.422.041**	**-307.008**
Contributi c/esercizio da Stato e Enti diversi	12.503.703	12.219.748	283.955
TOTALE GENERALE	**15.618.736**	**15.641.789**	**-23.053**

Ricavi per diritto di prelazione

I ricavi per diritti di prelazione sono previsti per € 60.000 e riguardano gli introiti effettuati ai sensi della legge 560/93 per l'alienazione del diritto di prelazione per gli alloggi venduti ai sensi della legge 513/77.

A tali ricavi si contrappone, per la contabilizzazione conseguente alla circolare n. 31 seg. del 30.6.1995, un costo di € 60.000 (classificato fra oneri diversi di gestione B.12), dovuto a questi introiti.

Rimborsi procedimenti legali

I rimborsi per procedimenti legali sono previsti per € 140.000 e riguardano i reintroiti dagli assegnatari per i quali è in corso una causa legale. A fronte di tali rimborsi è contabilizzato il relativo costo classificato fra gli oneri di gestione B14.

Rimborsi personale distaccato

I rimborsi personale distaccato sono previsti per € 63.591 e riguardano il recupero dalle società controllate dei costi del personale che opera in queste società comandato dalla Capogruppo.

Ricavi da società controllate

I ricavi e rimborsi intercompany previsti ammontano a € 755.182, riguardano proventi derivanti dalla attività contabile amministrativa effettuata verso le società controllate ed in particolare:

VOCE	PREVENTIVO 2017	PREVENTIVO 2016	VARIAZIONI
Ricavi e rimborsi v/ACER Servizi srl	292.147	295.051	-2.904
Ricavi e rimborsi v/ACER Manutenzioni srl	20.000	0	20.000
Ricavi e rimborsi v/Acer Pro.m.o.s. spa	443.035	364.059	78.976
TOTALE	755.182	659.110	96.072

Si informa che la società Acer Manutenzioni Srl è in liquidazione.

La società Acer Pro.m.o.s. Spa è la nuova società costituita per eseguire i servizi di manutenzione sui fabbricati Acer e su quelli gestiti.

E' riportata qui di seguito una tavola riassuntiva delle informazioni patrimoniali delle società controllate in essere, aggiornate all'ultimo bilancio di esercizio approvato.

SOCIETA' CONTROLLATE AL 31/12/2014								
DENOMINAZIONE	SEDE	CAPITALE SOCIALE	IMPORTO PATRIMONIO	UTILE	PERDITA	QUOTA POSSEDUTA	SVALUTAZIONE	VALORE IN BILANCIO
ACER servizi srl	P.zza della Resistenza 4 40122 BOLOGNA	110.000	6.376.989	13.019	0	100%		3.310.029
ACER manutenzioni srl	P.zza della Resistenza 4 40122 BOLOGNA	750.000	765.993	0	438.358	51%		519.689
ACER Pro.m.o.s. spa	P.zza della Resistenza 4 40122 BOLOGNA	50.000	50.000	0	0	51%		25.500

Utilizzo Fondo Manutenzione

Tale voce è prevista per € 1.825.950 è inferiore di € 316.350 rispetto al preventivo precedente. Si riferisce all'ammontare di compensi e lavori realizzati con risorse afferenti il fondo per manutenzione immobili gestiti in concessione accantonato negli anni precedenti.

Contributi in conto esercizio

I contributi in conto esercizio per lavori per l'esercizio 2017 ammontano a € 12.503.703. Rispetto all'anno precedente sono superiori di € 283.955 in relazione a maggiori lavori da eseguire per gli Enti gestiti.

Comprendono i contributi relativi a interventi edilizi costruiti per enti terzi utilizzati per costruzioni, recupero e manutenzione straordinaria legge 560/93, legge 457/78, fondi SISMA, efficientamento energetico, ecc. per € 9.852.820.

A fronte di tali contributi si contrappongono i costi per interventi edilizi classificati fra i costi per servizi B.7 (capoconto 4015 - 4070).
Nel preventivo in commento inoltre è inserito il contributo incentivante erogato dal Gestore servizi elettrici , GSE S.p.a , per € 946.888 relativo alla produzione di energia degli impianti fotovoltaici . Questo valore è in linea rispetto al dato del preventivo 2016.
E' registrato inoltre un contributo di € 25.000 su progetti di formazione finanziata da vari Enti.

B. COSTI DELLA PRODUZIONE

I costi di produzione sono tutti quelli riferibili all'attività caratteristica e sono pari a € 73.302.351. Sono inferiori di € 641.199 rispetto a quelli del preventivo precedente soprattutto per minori costi per servizi.

B.6 Per materie prime e sussidiarie

I costi riferiti a materie prime, sussidiarie di consumo ecc. in particolare combustibile, cancelleria, carburante ecc. sono pari a € 65.000 dati in linea con il preventivo precedente.

B.7 Per servizi

I costi per servizi comprendono in particolare i costi di costruzione immobili di proprietà e conto terzi, quelli generali, quelli di amministrazione e manutenzione degli immobili gestiti, ecc. sono pari a € 53.596.871 e sono inferiori rispetto a quelli del preventivo precedente per € 646.577.
Nella tabella sotto riportata si individuano per categorie i costi suddetti e le relative differenze rispetto al preventivo precedente.
In particolare le poste più significative all'interno di tale voce sono sotto commentate.

VOCE	PREVENTIVO 2017	PREVENTIVO 2016	VARIAZIONI
Costi per interventi edilizi	17.016.754	14.880.134	2.136.620
Spese generali	1.217.447	1.548.347	-330.900
Spese di amministrazione stabili	4.420.239	4.318.021	102.218
Spese di manutenzione stabili	16.467.600	18.638.842	-2.171.242
Spese per servizi a rimborso	11.175.500	11.056.500	119.000
Spese per interventi edilizi e manutentivi	1.911.674	1.980.131	-68.457
Costi da società controllate	787.224	816.974	-29.750
Spese accessorie per il personale	353.875	681.499	-327.624
Costi per Amministratori	194.658	267.800	-73.142
Costi per Revisori dei conti	35.500	35.200	300
Costi per Organo Vigilanza	16.400	20.000	-3.600
Totale	53.596.871	54.243.448	-646.577

Interventi edilizi

I costi per interventi edilizi presenti fra i costi per servizi nel preventivo in commento sono pari a € 17.016.754.

Comprendono lavori da capitalizzare di Acer per € 2.929.400 e lavori su ordinazione per € 14.087.354.

I costi per interventi edilizi di Acer da capitalizzare previsti per l'anno, pari a € 2.929.400, sono superiori di € 1.138.472 rispetto al preventivo 2016, aumento da ricondurre a maggiori lavori per manutenzione straordinaria del patrimonio Acer.

Gli interventi di nuove costruzioni più consistenti riguardano i Comuni di Bologna (Piano Città), Pieve di Cento, Molinella, Monzuno e S. Lazzaro di Savena.

Questi interventi sono relativi al programma fondi legge 560/93 e interventi con finanziamenti da mutui e contributi del Ministero dei lavori pubblici.

I costi per lavori su ordinazione previsti per l'anno, pari a € 14.087.354, sono superiori di € 998.148 rispetto al preventivo 2016 riclassificato.

Comprendono costi pari a € 1.239.000 per interventi di nuove costruzioni in San Lazzaro (PRUACS).

Sono previsti lavori per recupero e ristrutturazione per €. 1.315.000 relativi al programma in Bologna e Imola denominato Contratti di Quartiere e € 2.035.322 per lavori con finanziamento "Eventi Sismici".

Nell'anno 2017 sono previsti lavori per la Città Metropolitana di Bologna (complesso Sant'Isaia) per € 290.000 e lavori per la realizzazione di uno studentato con finanziamenti da Asp e Pogas per € 568.000.

Sono da segnalare inoltre lavori di manutenzione straordinaria con finanziamenti aggiuntivi per gli enti in gestione in particolare per € 1.137.000 e per € 1.100.000 per utilizzo fondo manutenzione canoni anni precedenti.

Per quanto riguarda i lavori di riqualificazione energetica proseguono i lavori in Bologna (Via Bandi, Via Zampieri-Di Vincenzo, Piazza Mickiewicz, ecc.) per € 2.090.000.

Nell'ambito della convenzione Rigenera programma A e programma B sono previsti lavori per € 1.899.287 di cui € 264.234 a carico dei proprietari dei fabbricati interessati.

A fronte dei costi per lavori su ordinazione sono previsti in parte i rimborsi classificati fra i ricavi delle vendite e prestazioni A1, le rimanenze A2, e contributi classificati fra gli altri ricavi e proventi A 5.2.

Nella tavola n. 3 allegata alla relazione si possono vedere analiticamente i programmi dei lavori di costruzione suddivisi per località/lotto con totale del programma intervento, lavori e oneri accessori, previsti per l'anno 2017 e quelli previsti per gli anni successivi.
Nella tabella che segue sono sintetizzati per tipologia e fonte di finanziamento gli interventi edilizi da capitalizzare,su ordinazione e su beni di terzi comprensivi dei costi per lavori sopra evidenziati, oltre gli oneri accessori quali compensi tecnici, IVA, ecc. più sopra commentati.

DESCRIZIONE	SPESE €		ONERI ACCESSORI €
	preventivo 2016	preventivo 2017	preventivo 2017
NUOVE COSTRUZIONI			
Piano nazionale Città		530.250	71.584
Legge 560/93		653.350	89.926
Finanziamenti da acquisire		162.000	21.870
Finanziamenti acquisiti		51.800	8.564
	1.082.528	1.397.400	191.944
RISTRUTTURAZIONI - RICOSTRUZIONI			
Legge 560/93		6.000	600
Finanziamenti acquisiti		6.000	600
	11.000	12.000	1.200
MANUTENZIONE STRAORDINARIA			
Finanziamento Acer (quota canoni)		610.000	67.100
Finanziamenti da acquisire		800.000	88.000
Condomini decentrati		110.000	
	697.400	1.520.000	155.100
TOTALE ATTIVITA' EDILIZIA ACER DA CAPITALIZZARE	1.790.928	2.929.400	348.244
LAVORI SU ORDINAZIONE			
NUOVE COSTRUZIONI			
Legge 560/93 - (L.R. 24/01)		1.239.000	167.404
Finanziamento Comunale		0	22.600
	1.043.712	1.239.000	190.004
NUOVE COSTRUZIONI PER LA VENDITA			
Finanziamento Acer		9.000	561
D.M. 26/03/08 - contratti di quartiere III		43.300	3.368
	190.742	52.300	3.929
RECUPERI - RISTRUTTURAZIONI			
Legge 560/93 - Città Metropolitana		290.000	10.150
Eventi sismici - copertura assicurativa		272.786	57.587
Finanziamento Regione Emilia Romagna - eventi sismici		1.694.702	297.963
Finanziamento Regione Emilia Romagna - ord. 29 - eventi sismici		67.834	13.455
Finanziamento Comunale - contratti di quartiere		445.000	41.393
D.M. 26/03/08 - contratti di quartiere III		870.000	70.160
Asp - Finanziamento Pogas e ASP		568.000	19.880
	6.832.631	4.208.322	510.588
MANUTENZIONE STRAORDINARIA			
Finanziamenti aggiuntivi da Enti in gestione		1.137.000	125.070
Finanziamento utilizzo fondo manutenzione Enti in gestione		1.100.000	121.000
Finanziamento Comunale - efficientamento energetico		2.090.000	391.923
Finanziamento Comunale - efficientamento energetico-Rigenera		1.635.053	233.482
Finanziamento proprietari - efficientamento energetico-Rigenera		264.234	9.248
Programma regionale di recupero alloggi erp - Risorse D.I. 16/03/2015 - Delibera RER 873/2015 - Interventi Allegati A e B		2.361.445	495.904
	5.022.121	8.587.732	1.376.627
TOTALE ATTIVITA' EDILIZIA ACER SU ORDINAZIONE	13.089.206	14.087.354	2.081.148
TOTALE ATTIVITA' EDILIZIA	14.880.134	17.016.754	2.429.392
TOTALE ATTIVITA' EDILIZIA C/TERZI	189.909	0	0
TOTALE GENERALE	15.070.043	17.016.754	2.429.392

Spese generali

Le spese generali ammontano a € 1.217.447 e, nell'ambito di un programma di contenimento dei costi, sono previste inferiori di € 330.900 rispetto al preventivo 2016. Riguardano le spese attinenti i servizi generali, di consulenza, di collaborazione, di manutenzione e riparazione beni, telefonici, postali, commerciali, ecc.

Spese di amministrazione stabili

Le spese di amministrazione stabili ammontano a € 4.420.239 e sono superiori di € 102.218 rispetto al bilancio preventivo precedente.

Le spese di amministrazione stabili sono composte dalle spese di assicurazione stabili, anagrafe utenza, traslochi e custodie mobili, istruttorie pratiche diverse, costi condomini, ecc.

Spese di manutenzione stabili

I programmi manutentivi riguardano la generalità del patrimonio gestito e sono previsti per un ammontare totale di € 16.467.600.

Rispetto al preventivo precedente c'è in valore assoluto una diminuzione del totale dei costi per manutenzione di € 2.171.242 da ricondurre principalmente alla diminuzione di opere per manutenzione straordinaria con finanziamenti aggiuntivi su condomini di Enti terzi relativi ai lavori di adeguamento impianti eseguiti nell'anno in corso.

Si pone in evidenza che con le risorse derivanti da canoni, il patrimonio immobiliare gestito sarà soggetto ad un programma di manutenzione ordinaria programmata, su segnalazione (pronto intervento) e su rilascio degli alloggi (ripristino alloggi).

Parte dei lavori di manutenzione ordinaria riguardano interventi con finanziamenti a carico proprietari e utenti, che sono previsti nell'ammontare di € 1.207.000.

Si precisa che la manutenzione degli Enti Terzi, finanziata da canoni, comprende anche opere di manutenzione ordinaria e straordinaria pari a € 2.054.126, prevista per i condomini decentrati non sempre eseguita direttamente da ACER, ma anche tramite gli amministratori dei condomini decentrati.

Inoltre è previsto un ammontare pari a € 30.000 per opere negli uffici e sedi Acer per l'adeguamento alla normativa sulla sicurezza D.lgs. 81/08 e successiva legislazione in materia.

Nella tabella che segue è stata suddivisa la manutenzione d'esercizio in relazione ai committenti (enti/proprietari/utenti) con il confronto preventivo anno 2016.

VOCE	PREVENTIVO 2017	PREVENTIVO 2016	VARIAZIONI
- opere per la sicurezza d.lg 81 uffici-sedi	30.000	25.000	5.000
opere di manutenzione d'esercizio finanziate da canoni di locazione (patrimonio ACER)	647.316	440.503	206.813
opere di man. ordinaria Condomini ACER finanziata da canoni	45.798	40.970	4.828
- opere di manutenzione d'esercizio finanziate da canoni di locazione patrimonio in gestione convenzione/concessione	7.844.800	7.737.471	107.329
- opere di manutenzione d'esercizio finanziate da canoni pregressi per patrimonio in gestione concessione	545.000	1.000.000	-455.000
- opere di man. ordinaria e straordinaria Condomini Enti terzi finanziata da canoni	2.054.126	1.732.308	321.818
- opere di man. ordinaria e straordinaria Condomini altri finanziamenti Enti terzi	522.000	2.904.000	-2.382.000
- opere di manutenzione a carico proprietari ed utenti	1.207.000	1.143.000	64.000
- opere di manutenzione servizi a rendiconto	2.820.000	2.700.000	120.000
- altri finanziamenti Enti terzi	0	50.000	-50.000
TOTALE OPERE DI MANUTENZIONE	15.716.040	17.773.252	-2.057.212
SPESE TECNICHE DI MANUTENZIONE	751.560	865.590	-114.030
TOTALE GENERALE	**16.467.600**	**18.638.842**	**-2.171.242**

Spese per servizi a rimborso

Le spese per servizi a rimborso riguardano spese riscaldamento, ascensori, luce, pulizia parti comuni, acqua e altri servizi accessori al canone e ammontano a € 11.175.500.

Tali costi hanno a fronte dei rimborsi che coprono i costi diretti ed indiretti che si trovano collocati nel conto economico fra i ricavi d'esercizio A.1 (capoconto 2050).

Spese tecniche per interventi edilizi e manutenzione

Le spese per interventi edilizi ammontano a € 1.911.674 e sono inferiori di € 68.457 rispetto al bilancio preventivo precedente.

Le spese qui comprese riguardano costi per consulenze tecniche, per progettazione, direzione lavori, coordinamento sicurezza e altre spese tecniche per interventi edilizi e

manutenzione. Comprendono inoltre i compensi tecnici previsti per la nuova società manutentiva Acer PRO.m.o.s. spa.

Costi da Società controllate

I costi da società controllate, imputate fra i costi per servizi sono pari a € 787.224 e inferiori di € 29.750 rispetto al bilancio preventivo precedente.

Riguardano compensi di gestione per ACER Servizi srl e sono di seguito dettagliati per società.

VOCE	PREVENTIVO 2017	PREVENTIVO 2016	VARIAZIONI
ACER Servizi srl	787.224	816.974	-29.750
ACER Pro.m.o.s. s.p.a	0	0	0
TOTALE	787.224	816.974	-29.750

Costi per Amministratori e Revisori

Ai sensi dell'art. 2427 punto 16 del c.c. si commentano i compensi spettanti agli amministratori e revisori dei conti.

In particolare i compensi agli amministratori nel preventivo 2017 sono pari a € 194.658, comprensivi di costi per, trasferte, indennità cariche elettive ecc. I compensi per i revisori ammontano ad € 35.500 e quelli dell'organismo di vigilanza a € 16.400.

B.8 <u>Per godimento di beni di terzi</u>

Detta voce è prevista in bilancio per complessivi € 361.235. Riguardano costi pari a € 76.060 per noleggi beni informatici e costi per godimento beni di terzi per € 285.175 riferiti all'onere per la concessione di immobili non erp in gestione dal Comune di Bologna e di Minerbio.

B.9 <u>Per il personale</u>

Fra i costi di produzione la categoria 9 riguarda le spese di personale qui di seguito trattate.

Nella tabella che segue è riepilogato per categoria il costo del personale previsto anno 2017 a confronto con quello del preventivo 2016.

VOCE	PREVENTIVO 2017	PREVENTIVO 2016	VARIAZIONI
- salari e stipendi	6.805.415	6.879.373	-73.958
- oneri sociali	1.875.921	1.849.363	26.558
- trattamento di fine rapporto	471.593	489.276	-17.683
- trattamento di quiescenza e simili	0	0	0
- altri costi	0	0	0
TOTALE	9.152.929	9.218.012	-65.083

Il costo del personale, come sopra dettagliato, per un ammontare di € 9.152.929 è inferiore di € 65.083 rispetto a quello previsto per l'anno 2016, con una diminuzione dello 0,71% sull'importo in valore assoluto del preventivo. Si precisa, inoltre, che non sono previsti costi per personale interinale presenti nel preventivo precedente, con quindi un minor costo per oneri del personale di € 226.894

Tra le spese per i servizi, così come richiesto dai principi contabili in appositi conti, appaiono altre spese correlate a quelle di personale qui indicate, da comandi, mensa, vestiario, prestazioni sanitarie, formazione, spese di viaggio, ecc. che ammontano complessivamente a € 353.875.

E' previsto inoltre un rimborso, dalle società controllate, di costo di personale pari a € 63.591 per il personale comandato nelle stesse.

Il numero totale del personale dipendente è di 182 unità ed in particolare quello di ruolo è previsto in 173 addetti, quello di personale a tempo determinato in 9.

Nella tavola n. 4 allegata è evidenziato il personale dipendente previsto per l'anno e la sua distribuzione per fasce funzionali e servizi di appartenenza. E' inserito inoltre il confronto con i valori del bilancio preventivo 2016.

B.10 Ammortamenti e svalutazioni

Gli ammortamenti previsti sono pari a € 1.790.418 e sono calcolati sul valore degli immobili di proprietà con le aliquote di legge.

Sono ricompresi fra questi gli ammortamenti per gli impianti fotovoltaici in concessione per un importo pari a € 675.103.

Il fondo di svalutazione crediti in essere si ritiene congruo quindi non si procede ad accantonamento svalutazione crediti.

B.11 Variazioni delle rimanenze

Non sono previste variazioni nelle rimanenze.

B.12 Accantonamento per rischi

Non sono previsti accantonamenti per rischi.

B.13 Altri accantonamenti

Gli altri accantonamenti sono pari a € 2.229.034, superiori di € 279.385 rispetto al preventivo precedente.
In questa voce è classificato l'accantonamento pari a € 2.131.584 per pareggio gestioni alloggi con contratto in concessione, previsto in base alla morosità presunta, che sarà utilizzato in futuro per manutenzione e altri costi relativi.
Inoltre è compreso l'accantonamento per € 97.450 per oneri futuri relativi al progetto fotovoltaico realizzato con il Comune di Bologna.

B.14 Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione previsti sono pari a € 6.106.864, sono inferiori di € 216.385 rispetto al bilancio precedente. Tale diminuzione è riconducibile principalmente a minori costi per imposte varie in particolare per imposta di registro.

Si individuano qui di seguito per categorie:

VOCE	PREVENTIVO 2017	PREVENTIVO 2016	VARIAZIONI
Costi per pubblicazioni	19.500	26.000	-6.500
Contributi associativi	95.600	93.550	2.050
Costo risarcimento sinistri	45.000	50.000	-5.000
Costi per alienazione beni	60.000	69.094	-9.094
Procedimenti legali	85.000	140.000	-55.000
Imposte varie	583.259	1.022.327	-439.068
Costi contratto concessione gestione alloggi	1.217.805	867.878	349.927
ICI-IMU	700.000	1.000.000	-300.000
IVA indetraibile	3.300.000	3.050.000	250.000
Costi generali diversi	700	4.400	-3.700
TOTALE	6.106.864	6.323.249	-216.385

Si commentano le voci più significative.

Costo per alienazione beni

Il costo per alienazione beni è pari a € 60.000 e comprende il costo del riversamento degli introiti sul conto vincolato, tenuto presso la Tesoreria Provinciale dello Stato sezione di Bologna. Riguarda gli incassi per diritto prelazione per un importo pari a € 60.000.

Imposte varie

Il costo per imposte è pari a € 583.259 e comprende i costi per imposta di bollo, concessioni governative, registro, imposta unica ed altre imposte e tasse.

Tale posta è inferiore di € 439.068 rispetto al preventivo precedente principalmente a seguito del minor costo per imposta di registro in relazione al versamento solo annuale anziché triennale dell'imposta per contratti di locazione.

Per quanto riguarda il costo per imposta di registro, pari a € 372.063, si trova a fronte un rimborso da parte degli Enti per i quali è in corso la gestione immobiliare per un importo di € 328.523.

Costi per concessioni

I costi per concessione gestioni immobiliari è previsto per € 1.217.805 e riguarda i costi per i beni immobili in concessione come il costo per tributi e altri costi. E' aumentato di € 349.027 rispetto al preventivo precedente in relazione all'aumento dei costi legati alla gestione immobili in regime di concessione. Tali costi hanno a fronte i ricavi da canoni degli Enti gestiti in concessione.

Imposta IMU/TASI

L'imposta IMU/TASI è relativa a tutti gli immobili e terreni in proprietà, è stimata pari a € 700.000 in relazione alla nuova normativa inserita nella legge di stabilità 2016 che esclude la TASI sulla prima casa e inserisce anche gli alloggi sociali nell'agevolazione.

IVA pro-rata indetraibile

Il costo per IVA pro-rata è pari a € 3.300.000 ed è quella parte di costo di imposta che rimane a carico dell'Ente in quanto effettua operazioni imponibili ed operazioni esenti.

E' previsto un recupero di € 1.788.616 a carico degli Enti che hanno la gestione immobili con contratto di concessione, come da clausola contrattuale.

C. PROVENTI ED ONERI FINANZIARI

La sezione C comprende i proventi e gli oneri finanziari con un saldo negativo di € 1.164.181, superiore di € 68.136 rispetto al preventivo precedente da ricondurre ai maggiori interessi da mutui e anticipazioni per lavori da eseguire.

VOCE	PREVENTIVO 2017	PREVENTIVO 2016	VARIAZIONI
PROVENTI			
C16. Altri proventi finanziari:			
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	**28.828**	**41.097**	**-12.269**
a1)verso imprese controllate	28.828	32.003	-3.175
a4)verso altre imprese	0	9.094	-9.094
d) proventi diversi dai precedenti	**22.000**	**33.355**	**-11.355**
- Interessi attivi bancari	1.000	1.000	0
- Interessi attivi bancari swap	0	915	-915
- Interessi attivi postali	0	0	0
- Interessi v/assegnatari	21.000	31.440	-10.440
- Interessi vari	0	0	0
TOTALE PROVENTI	**50.828**	**74.452**	**-23.624**
ONERI			
C17. Interessi ed oneri diversi:			
17.4 verso altri			
- Interessi verso banche	-189.036	-150.000	-39.036
- Interessi su debiti diversi	-31.100	-34.500	3.400
- Interessi passivi bancari swap	-157.795	-175.913	18.118
- Interessi su mutui	-837.078	-810.084	-26.994
TOTALE ONERI	**-1.215.009**	**-1.170.497**	**-44.512**
TOTALE GENERALE	**-1.164.181**	**-1.096.045**	**-68.136**

C.16 Altri proventi finanziari

I proventi in totale ammontano a € 50.828 e comprendono proventi per interessi dalla società controllata Acer Servizi srl, da utenti e da banche.

I proventi per crediti iscritti nelle immobilizzazioni derivano da interessi per il prestito di € 1.000.000 alla società partecipata Acer Servizi srl e, che derivano dall'assegnazione di alloggi con patto di futura vendita o con assegnazione in vendita con pagamento dilazionato. In particolare gli interessi da imprese Controllate sono pari a € 28.828.

I proventi finanziari per gli interessi previsti sulla giacenza del conto di cassa e postali ammontano a € 1.000 , quelli da utenti a € 21.000.

C.17 Interessi e altri oneri finanziari

Sono previsti interessi e altri oneri finanziari pari a € 1.215.009.

Gli interessi da mutui sono pari a € 837.078 superiori di € 26.994 rispetto al preventivo 2016 dovuto alla previsione legata ai tassi dei mutui variabili e al finanziamento da mutui da richiedere. Sono previsti inoltre gli interessi passivi pari a € 157.795 per il contratto Swap (tasso passivo 3,85 stipulato con il Monte dei Paschi di Siena a copertura mutuo a tasso variabile).

A fronte di tali costi si registra fra i ricavi un recupero di interessi sui mutui relativi agli alloggi ceduti a titolo gratuito ai Comuni per € 17.792. Inoltre è previsto il recupero quota capitale pari a € 24.203 per un totale di rimborso di € 41.995 a fronte delle rate d'ammortamento più sotto specificate.

Per miglior informazioni nella tavola che segue si analizza l'esposizione finanziaria dei mutui in essere per Ente mutuante comprendendo la rata globale dell'anno (interessi e capitale) oltre al debito residuo al 31/12/2016, anche se sono in parte dati patrimoniali non presenti per la propria natura nel conto economico.

ENTE MUTUANTE	RATA AMMORTAMENTO TOTALE ANNUA	DEBITO RESIDUO AL 31/12/2016
	€	€
CASSA DEPOSITI E PRESTITI	0,00	0,00
CARIGE ITALIA SPA	1.386.685,73	20.337.437,37
ISTITUTO SAN PAOLO DI TORINO	86.880,78	355.361,82
MONTE DEI PASCHI DI SIENA	714.343,25	4.223.369,88
UNICREDIT BANCA SPA	4.764,04	49.973,10
UNIPOL BANCA SPA	522.988,67	5.410.821,08
FONDAZIONE CARISBO SPA	0,00	0,00
BANCA BIIS	434.992,38	4.483.503,03
TOTALE	3.150.654,85	34.860.466,28

Nella tavola n. 5 allegata si può vedere la previsione per tipo di intervento e il programma di ricorso al mercato finanziario per l'anno 2017.

Sono previsti inoltre interessi passivi da banche per il prefinanziamento per interventi di manutenzione straordinaria, di cui al programma delibera RER 873/2015 allegati A e B, per € 59.036.

Per l'attività gestionale corrente si prevede ricorso a prefinanziamento bancario, con interessi stimati in € 130.000, dovuto principalmente a sfasamenti temporali tra il pagamento delle fatture per la realizzazione di interventi edilizi rispetto all'erogazione dei finanziamenti corrispondenti da comune e/o Regione o da mutui.

D. RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE

Non sono previste nel preventivo in commento le poste di rettifica di valore di attività quali svalutazioni, rivalutazioni ecc..

F. IMPOSTE

Le imposte correnti sul reddito del preventivo in commento sono stimate pari a € 243.903 e riguardano l'IRAP e parzialmente l'IRES.

Per quanto riguarda l'IRES, infatti, in conseguenza del progressivo trasferimento a titolo gratuito degli immobili ai sensi L.R. n. 24/01, nell'esercizio 2005 e successivi sono state realizzate perdite fiscali riportabili a nuovo ed utilizzabili per compensare i redditi imponibili dei successivi esercizi in base alle disposizioni recate dall'art. 84 del TUIR (80% del reddito).

Si aggiunge, però, l'effetto legato all'utilizzo stimato del fondo imposte differite ed alla rilevazione delle imposte anticipate in relazione a differenze temporanee deducibili sorte nell'esercizio, al netto degli utilizzi dell'esercizio, che come si evince dalla tabella sotto riportata le imposte differite/anticipate, incidono per un costo di € 100.279.

Nel complesso, dunque, la voce "Imposte di competenza dell'esercizio" espone un saldo negativo pari a € 344.182.

VOCE	IMPORTI 2017	SALDO AL 2017	IMPORTI 2016	SALDO AL 2016	DIFFERENZA
Imposte correnti:		243.903		174.935	68.968
IRES	49.834		43.237		0
IRAP	194.069		131.698		0
Imposte differite:		-32.405		-30.571	-1.834
IRES	-32.405		-30.571		
IRAP	0		0		
Imposte anticipate:		132.684		196.310	-63.626
IRES	148.406		188.797		
IRAP	-15.722		7.513		
TOTALE		**344.182**		**340.674**	**3.508**

La voce imposte differite riguarda principalmente il riassorbimento degli ammortamenti dedotti extracontabilmente e la differenza tra i maggiori ammortamenti imputati a conto economico e quelli fiscalmente deducibili relativi agli immobili strumentali di lettera c) .

Le imposte anticipate riguardano utilizzo/accantonamento stimato fondi per rischi su crediti e su cause e fondo manutenzione e utilizzo fondo perdite fiscali.

3. GESTIONI IMMOBILIARI C/TERZI

La gestione immobiliare ad oggi è effettuata per tutti i Comuni del territorio eccetto che per i Comuni di Castel di Casio, Castel S. Pietro Terme, Granaglione, Monterenzio, Ozzano dell'Emilia, Porretta Terme, San Benedetto Val di Sambro che non hanno sottoscritto la convenzione gestionale alla data di elaborazione del presente preventivo.
Sono in corso i contratti contatti con il Comune di Porretta Terme per la sottoscrizione del contratto di gestione alloggi.
Inoltre l'ente gestisce gli alloggi di proprietà della Città Metropolitana, della Azienda USL Bologna, della società partecipata Acer Servizi srl, dell'ATI Coop Costruzioni e Step Budrio.
I contratti di gestione c/terzi in essere sono in parte in convenzione ed in parte in concessione e sono stati rinnovati nell'anno 2015 con variazioni da contratto di convenzione in concessione e viceversa.
Attualmente hanno un contratto di gestione immobili in concessione i seguenti comuni: Bologna, Anzola dell'Emilia, Argelato, Borgo Tossignano, Calderara di Reno, Camugnano, Casalecchio di Reno, Casalfiumanese, Castel del Rio, Dozza, Fontanelice, Gaggio Montano, Granarolo dell'Emilia, Imola, Lizzano in Belvedere, Loiano, Medicina, Minerbio, Monghidoro, Monte San Pietro, Mordano, Sala Bolognese, San Giovanni in Persiceto, San Giorgio di Piano, Sasso Marconi, Unione Reno Galliera (Bentivoglio, Castello d'Argile, Castel Maggiore, Galliera, Pieve di Cento, San Pietro in Casale), Zola Predosa.
I seguenti comuni hanno invece un contratto di gestione immobili in convenzione: Acer servizi, A.U.S.L. Bologna nord, ATI Coop Costruzioni, Baricella, Budrio, S.te.p. Budrio srl, Castel d'Aiano, Castelguelfo, Castenaso, Castiglione dei Pepoli, Crevalcore, Grizzana Morandi, Malalbergo, Marzabotto, Molinella, Molinella Futura srl, Monzuno, Pianoro, San Lazzaro di Savena, Sant'Agata Bolognese, Valsamoggia (Bazzano, Castello di Serravalle, Monteveglio, Savigno) Vergato, Città Metropolitana.

Come già detto il contratto di gestione in concessione implica la comprensione dei ricavi e costi dell'attività fra quelli propri dell'azienda, con le conseguenze più sopra dette, quindi sono stati effettuati prospetti separati per rappresentare i bilanci degli Enti gestiti in convenzione e in concessione.
Nella tavola n. 1 è presentata la consistenza numerica degli alloggi di proprietà e quella che si prevede di gestire c/terzi nell'anno 2017, suddivisi per Ente proprietario e tipologia.
L'entità totale del patrimonio previsto in gestione conto terzi è di 25.922 unità immobiliari, di cui 18.468 alloggi, 4.337 autorimesse, 2.749 posti auto e 105 negozi e 263 locali vari.

In particolare si prevede di gestire in concessione n. 22.351 unità immobiliari e in convenzione n. 3.571 unità immobiliari.
Produce complessivamente un totale di ricavi per canoni per gli Enti gestiti pari a € 28.628.291, tale previsione è stata formulata prudenzialmente in base al canone medio storico nell'attesa di verificare gli effetti della nuova legge Regionale in materia.
La previsione dell'anno 2017 complessivamente registra per Acer Bologna valori positivi per le quote gestionali pari a € 7.915.337 e per compensi tecnici su lavori pari a € 862.929. Si prevedono inoltre quote per servizi aggiunti pari a € 1.062.421.

Nella tabella che segue sono riassunti i canoni e le unità immobiliari per gli Enti gestiti con contratto convenzione e concessione con il raffronto fra preventivi e consuntivi.

ANNI	ENTI IN GESTIONE IN CONVENZIONE		ENTI IN GESTIONE IN CONCESSIONE		TOTALI	
Tipologia bilancio	canoni euro	unità immobiliari	canoni euro	unità immobiliari	canoni euro	unità immobiliari
Preventivo 2008	4.343.844	5.047	20.299.425	19.897	24.643.269	24.944
Bilancio d'es. 2008	4.335.271	5.265	19.837.966	19.994	24.173.237	25.259
Preventivo 2009	3.345.543	4.488	21.043.263	21.420	24.388.806	25.908
Bilancio d'es.2009	4.240.144	4.867	20.388.278	20.415	24.628.422	25.282
Preventivo 2010	4.794.676	4.847	20.442.226	20.861	25.236.902	25.708
Bilancio d'es. 2010	4.738.357	4.484	20.083.150	20.772	24.821.507	25.256
Preventivo 2011	5.298.595	4.802	23.901.679	20.772	29.200.274	25.574
Bilancio d'es.2011	5.457.995	5.211	23.437.364	20.363	28.895.359	25.574
Preventivo 2012	5.701.256	5.182	23.423.390	20.645	29.124.646	25.827
Bilancio d'es. 2012	5.644.908	5.350	23.199.762	20.369	28.844.670	25.719
Preventivo 2013	6.159.376	5.772	23.116.365	20.462	29.275.741	26.234
Bilancio d'es.2013	6.275.522	5.605	25.108.194	20.732	31.383.716	26.337
Preventivo 2014	6.234.990	5.581	23.353.856	20.873	29.588.846	26.454
Bilancio d'es. 2014	6.017.682	5.493	23.804.171	20.708	29.821.853	26.201
Preventivo 2015	5.469.949	5.273	23.119.789	20.839	28.589.738	26.112
Bilancio d'es.2015	4.715.690	4.346	24.408.695	21.826	29.124.385	26.172
Preventivo 2016	3.693.432	3.680	25.150.874	22.382	28.844.306	26.062
Preventivo 2017	3.524.024	3.571	25.104.267	22.351	28.628.291	25.922

Il compenso di gestione amministrativa è previsto per gli Enti gestiti in convenzione in € 987.845, oltre quello per servizi aggiuntivi pari a € 47.098, quello tecnico è di € 79.171. E' previsto un ammontare per lavori di manutenzione da eseguire sul patrimonio gestito in convenzione di € 719.751, calcolato sull'importo dei canoni secondo le percentuali stabilite dalle Convenzioni. E' contabilizzata manutenzione aggiuntiva per

finanziamenti già concessi e/o da concedere dai Comuni in convenzione per € 407.000 con rispettivi compensi di € 44.770.

E' previsto inoltre un conferimento per € 8.860 per le gestioni dei comuni di Castel d'Aiano, Monzuno e Valsamoggia (Savigno e Castello di Serravalle) in quanto il saldo di gestione risulta negativo.

Le quote mensili contabilizzate per la gestione immobiliare, come detto nelle premesse, sono quelle approvate dalla Conferenza degli Enti nella seduta n. 39 del 22/12/2010 e in quella n. 40 del 19/07/2013 e relativi aggiornamenti ISTAT.

Nella seduta n. 45 del 19/02/2015 oggetto 1 della Città Metropolitana è stato presentato il nuovo contratto di gestione alloggi e le nuove quote applicate nel contratto in essere.

In particolare essendo l'indice ISTAT dell'anno 2015 e 2016 di settembre negativo, le quote gestionali aggiornate e applicate al preventivo anno 2017 sono le seguenti: alloggi € 36,20 mese, autorimesse e posti auto € 6.48 mese, negozi e locali vari € 0,40 mq mese.

I compensi per le unità sfitte sono ridotti al 25% dell'importo delle quote sopra indicate. E' previsto inoltre l'11% di compenso sulla manutenzione svolta.

Come da dettato contrattuale a queste quote dal mese di settembre 2017 si prevede di applicare l'aggiornamento ISTAT.

Le quote di manutenzione sono differenziate per ogni ente e rapportate ai canoni previsti con le percentuali stabilite dalle convenzioni in essere.

Le gestioni immobiliari c/terzi in convenzione hanno un saldo di gestione positivo dato dalla differenza fra i ricavi e i costi previsti dalle convenzioni.

Per quanto riguarda gli Enti con gestione immobili in concessione i bilanci hanno saldi pari a zero, ovvero i ricavi previsti coprono i costi di gestione relativi. Le quote di amministrazione e tecniche inserite nel bilancio di ogni Comune sono quelle indicate in precedenza nel commento sulle gestioni enti terzi in regime di Convenzione.

Rispetto agli Enti in convenzione sono presenti fra i costi quello per IVA PRORATA, pari a € 1.788.816 anziché quello di IVA generale, e altri costi richiesti dagli enti quali fondo sociale, tributi ai quali facevano prima fronte i Comuni stessi con i saldi di gestione. I lavori di manutenzione, sia ordinaria che straordinaria, sono previsti in un ammontare consistente pari a € 7.125.049, comprendono le quote previste nel contratto di concessione e le risorse rimanenti dalla gestione immobiliare complessiva, i compensi tecnici relativi sono pari a € 783.758. Nell'anno in corso è prevista manutenzione aggiuntiva per € 730.000 con compensi tecnici pari a € 80.300 per sopperire alle esigenze manutentive per i lavori di adeguamento impianti obbligatori per legge. I compensi di gestione amministrativi derivanti dal contratto di gestione in concessione sono pari a

€ 6.927.492 oltre € 1.015.323 per compensi aggiuntivi per servizi accessori, comprensivi del servizio di assegnazioni e ufficio casa per i comuni di Bologna ed Imola.

Nella tabella che segue sono riassunti i compensi gestionali e aggiuntivi per gli enti gestiti, sia con contratto di convenzione, che con contratto di concessione, con raffronto fra preventivi e bilanci d'esercizio.

ANNI	ENTI IN CONVENZIONE		ENTI IN CONCESSIONE		TOTALI	
	Compensi di gestione	Compensi servizi aggiuntivi	Compensi di gestione	Compensi servizi aggiuntivi	Compensi di gestione	Compensi servizi aggiuntivi
Preventivo 2009	779.898	25.560	4.299.544	256.929	5.079.442	282.489
Bilancio d'es. 2009	873.420	38.416	4.117.707	233.703	4.991.127	272.119
Preventivo 2010	917.041	41.592	4.131.061	148.186	5.048.102	189.778
Bilancio d'es. 2010	923.032	44.072	4.126.717	96.126	5.049.749	140.198
Preventivo 2011	986.715	47.690	4.519.671	238.524	5.506.386	286.214
Bilancio d'es. 2011	1.041.865	72.097	4.508.356	291.598	5.550.221	363.695
Preventivo 2012	1.054.283	126.150	4.597.114	257.450	5.651.397	383.600
Bilancio d'es. 2012	1.071.682	104.475	4.601.876	382.334	5.673.558	486.809
Preventivo 2013	1.213.234	150.704	4.761.658	750.256	5.974.892	900.960
Bilancio d'es. 2013	1.440.191	169.749	5.809.301	1.497.137	7.249.492	1.666.886
Preventivo 2014	1.638.457	130.331	6.608.026	638.603	8.246.483	768.934
Bilancio d'es. 2014	1.554.037	204.735	6.517.634	1.442.737	8.071.671	1.647.472
Preventivo 2015	1.541.591	52.140	6.551.763	1.130.210	8.093.354	1.182.350
Bilancio d'es. 2015	1.293.578	79.602	6.687.043	1.362.928	7.980.621	1.442.530
Preventivo 2016	1.025.100	24.340	6.981.683	1.213.311	8.006.783	1.237.651
Preventivo 2017	987.845	47.098	6.927.492	1.015.323	7.915.337	1.062.421

Nella tabella che segue sono riassunti gli importi di manutenzione realizzata sugli immobili degli enti gestiti, sia con contratto di convenzione che con contratto di concessione, e i compensi tecnici relativi con raffronto tra preventivi e bilanci d'esercizio.

ANNI	ENTI IN CONVENZIONE		ENTI IN CONCESSIONE		TOTALI	
	Manutenzione su alloggi gestiti	Compensi tecnici	Manutenzione su alloggi gestiti	Compensi tecnici	Manutenzione su alloggi gestiti	Compensi tecnici
Preventivo 2009	817.003	81.701	6.349.770	634.978	7.166.773	716.679
Bilancio d'es. 2009	625.025	62.503	4.922.722	492.272	5.547.747	554.775
Preventivo 2010	967.727	96.773	5.853.590	585.360	6.821.317	682.133
Bilancio d'es. 2010	722.193	72.217	5.340.666	534.066	6.062.859	606.283
Preventivo 2011	1.111.499	111.151	7.298.638	729.867	8.410.137	841.018
Bilancio d'es. 2011	1.047.422	104.746	7.767.129	776.714	8.814.551	881.460
Preventivo 2012	1.291.397	129.140	8.168.110	816.810	9.459.507	945.950
Bilancio d'es. 2012	928.876	92.888	8.251.326	825.131	9.180.202	918.019
Preventivo 2013	1.389.910	138.993	7.367.099	736.711	8.757.009	875.704
Bilancio d'es. 2013	954.281	95.428	6.567.301	656.730	7.521.582	752.158
Preventivo 2014	1.395.306	139.533	6.331.418	633.143	7.726.724	772.676
Bilancio d'es. 2014	1.003.372	100.337	6.238.478	623.847	7.241.850	724.184
Preventivo 2015	1.133.036	113.307	6.617.716	661.772	7.750.752	775.079
Bilancio d'es. 2015	1.293.578	79.602	6.687.043	1.362.928	7.980.621	1.442.530
Preventivo 2016	754.184	82.961	7.323.287	805.858	8.077.471	888.819
Preventivo 2017	719.751	79.171	7.125.049	783.758	7.844.800	862.929

Nella tavola n. 6 è rappresentata la situazione gestionale complessiva di ogni ente con gestione in convenzione l'indicazione dei valori economici e patrimoniali che scaturiscono dalla gestione immobiliare c/terzi.
In particolare sono evidenziati i canoni di pertinenza, i compensi gestionali, con la relativa IVA di legge, i recuperi di spese a rendiconto, quali assicurazioni, mutui ecc., i costi da condomini, le quote di manutenzione eseguite e il relativo compenso tecnico oltre l'IVA di legge e il saldo di gestione.

Nella tavola n. 7 è rappresentata la situazione gestionale complessiva di ogni ente con gestione in concessione con l'indicazione dei valori economici e patrimoniali che scaturiscono dalla gestione immobiliare c/terzi.
In particolare sono evidenziati i canoni di pertinenza, i compensi gestionali, i recuperi di spese a rendiconto, quali assicurazioni, mutui ecc., i costi da condomini , le quote di manutenzione eseguite e il relativo compenso tecnico, la quota di morosità presunta, la manutenzione e i compensi tecnici aggiuntivi, l'IVA prorata e il saldo di gestione.

4. PREVISIONE DEI FLUSSI FINANZIARI

Come richiesto dal Regolamento di Amministrazione e Contabilità, viene redatto un prospetto di previsione dei flussi così formato.

			Euro
A		Disponibilità monetarie nette iniziali	- 3.500.000
	B	Flusso monetario da gestione reddituale	8.007.273
	C	Flusso monetario da attività di investimento	- 2.929.400
	D	Flusso monetario da attività di finanziamento	- 961.651
	E	Variazioni monetarie del netto	743.276
F		Flusso monetario netto del periodo (B+C+D+E)	4.859.499
G		Disponibilità monetaria nette finali (A+F)	1.359.499

Il prospetto preventivo dei flussi finanziari evidenzia le risorse finanziarie generate ed utilizzate nel corso dell'esercizio, ripartite per aree.

La grandezza finanziaria presa a riferimento, come da generale accoglimento della prassi e della dottrina, è costituita dalla "liquidità immediata" o "cassa" in senso ampio, vale a dire disponibilità liquide presenti in cassa, banca e depositi postali.

Il flusso monetario netto del periodo (punto F del prospetto) viene determinato in modo sintetico come sommatoria algebrica delle movimentazioni intervenute nelle diverse aree di attività, come di seguito indicato.

Disponibilità monetarie nette iniziali (punto A del prospetto)

Nel preventivo in commento la disponibilità iniziale è negativa per € 3.500.000 in relazione al prefinanziamento per lavori edilizi (efficientamento energetico, ecc.) con contributi e/o mutui in corso di versamento che si prevede entreranno parzialmente nelle casse nell'anno 2017.

Flusso monetario da gestione reddituale (punto B del prospetto)

Il flusso monetario da gestione reddituale è determinato in via sintetica partendo dall'utile economico dell'esercizio e depurandolo dei costi e dei ricavi non aventi natura monetaria (es.: ammortamenti, accantonamenti, ecc.).

Sono inoltre apportate delle variazioni all'utile economico al fine di rappresentare i flussi nelle rispettive aree di pertinenza (es. plusvalenze e costi L.560).

Il flusso netto, così calcolato, risulta positivo anche se rimangono imputati alla gestione corrente i costi di personale relativi all'attività tecnica.

Flusso monetario da attività di investimento (punto C del prospetto)

Il flusso monetario netto di quest'area deriva dalla sommatoria algebrica dell'impiego di fondi per attività costruttiva e dei proventi generati dall'attività di vendita di immobili.

Flusso monetario da attività di finanziamento (punto D del prospetto)

Il flusso monetario risultante dall'area dei finanziamenti è il risultato delle entrate per acquisizioni di nuovi finanziamenti ed i versamenti previsti relativamente ai mutui in essere ed ai debiti per la Gestione Speciale dell'anno.

Variazioni monetarie del netto (punto E del prospetto)

L'area accoglie le variazioni intervenute per effetto del ricevimento di contributi in conto capitale a fronte dell'attività costruttiva.

Si arriva, attraverso la sommatoria dei flussi delle diverse aree sopra commentate alla determinazione della previsione del flusso monetario di periodo che risulta pari a € 4.859.499.

Tale flusso sommato alla disponibilità monetaria netta iniziale negativa per € 3.500.000 dà luogo ad una disponibilità monetaria netta finale prevista in un ammontare positivo pari a € 1.359.499.

tavole allegate alla relazione tecnica

allegato n. 1

unità immobiliari gestite conto terzi in convenzione consistenza anno 2017 -

			Andamento numero u.i. in gestione				
		Totale in gestione	Lett. A + ex Demanio	Nuove costruzioni	Nuove gestioni	Vendita alloggi	Totale in gestione
ACER SERVIZI	Alloggio	52					52
	Autorimessa	0					0
	Negozio	0					0
ACER SERVIZI		52	0	0	0	0	52
A.U.S.L. BOLOGNA NORD	Alloggio	27					27
A.U.S.L. BOLOGNA NORD		27	0	0	0	0	27
COMUNE DI BARICELLA	Alloggio	53					53
	Autorimessa	42					42
COMUNE DI BARICELLA		95	0	0	0	0	95
COMUNE DI BUDRIO	Alloggio	156					156
	Autorimessa	17					17
COMUNE DI BUDRIO		173	0	0	0	0	173
S.T.E.P. BUDRIO srl	Alloggio	83					83
	Autorimessa	49					49
S.T.E.P. BUDRIO srl		132	0	0	0	0	132
COMUNE DI CASTEL D'AIANO	Alloggio	29					29
	Autorimessa	6					6
COMUNE DI CASTEL D'AIANO		35	0	0	0	0	35
COMUNE DI CASTELGUELFO	Alloggio	96					96
	Autorimessa	24					24
	Posto Auto	10					10
COMUNE DI CASTELGUELFO		130	0	0	0	0	130
COMUNE DI CASTENASO	Alloggio	152					152
	Autorimessa	109					109
	Locale vario	2					2
	Posto Auto	25					25
COMUNE DI CASTENASO		288	0	0	0	0	288
COMUNE DI CASTIGLIONE DEI PEPOLI	Alloggio	30					30
	Autorimessa	23					23
COMUNE DI CASTIGLIONE DEI PEPOLI		53	0	0	0	0	53
CREVALCORE	Alloggio	155					155
	Autorimessa	73					73
	Posto Auto	0					0
CREVALCORE		228	0	0	0	0	228
COMUNE DI GRIZZANA MORANDI	Alloggio	45					45
	Autorimessa	3					3
	Posto Auto	11					11
COMUNE DI GRIZZANA MORANDI		59	0	0	0	0	59

			Andamento numero u.i. in gestione				
		Totale in gestione	Lett. A + ex Demanio	Nuove costruzioni	Nuove gestioni	Vendita alloggi	Totale in gestione
COMUNE DI MALALBERGO	Alloggio	108					108
	Autorimessa	16					16
COMUNE DI MALALBERGO		124	0	0	0	0	124
COMUNE DI MARZABOTTO	Alloggio	106					106
	Autorimessa	30					30
COMUNE DI MARZABOTTO		136	0	0	0	0	136
COMUNE DI MOLINELLA	Alloggio	219					219
	Autorimessa	110					110
	Locale vario	1					1
COMUNE DI MOLINELLA		330	0	0	0	0	330
MOLINELLA FUTURA s.r.l.	Alloggio	36					36
	Autorimessa	0					0
MOLINELLA FUTURA s.r.l.		36	0	0	0	0	36
COMUNE DI MONZUNO	Alloggio	79					79
	Autorimessa	14					14
	Locale vario	2					2
	Negozio	3					3
COMUNE DI MONZUNO		98	0	0	0	0	98
COMUNE DI PIANORO	Alloggio	165					165
	Autorimessa	104					104
	Locale vario	2					2
	Posto Auto	12					12
COMUNE DI PIANORO		283	0	0	0	0	283
COMUNE DI SAN LAZZARO DI SAVENA	Alloggio	328		16	0	0	344
	Autorimessa	155					155
	Posto Auto	82					82
COMUNE DI SAN LAZZARO DI SAVENA		565	0	16	0	0	581
COMUNE DI SAN LAZZARO DI SAVENA CONCESSIONE ATI	Alloggio	72					72
	Posto Auto	73					73
COMUNE DI S.LAZZARO CONCESS.ATI		145	0	0	0	0	145
COMUNE DI SANT'AGATA BOLOGNESE	Alloggio	88					88
	Autorimessa	37					37
	Locale vario	2					2
COMUNE DI SANT'AGATA BOLOGNESE		127	0	0	0	0	127
COMUNE DI VALSAMOGGIA - BAZZANO	Alloggio	100					100
	Autorimessa	76					76
COMUNE DI VALSAMOGGIA - BAZZANO		176	0	0	0	0	176
COMUNE DI VALSAMOGGIA - MONTEVEGLIO	Alloggio	3					3
	Autorimessa	3					3
COMUNE DI VALSAMOGGIA - MONTEVEGLIO		6	0	0	0	0	6
COMUNE DI VALSAMOGGIA - SAVIGNO	Alloggio	12					12
	Autorimessa	1					1
COMUNE DI VALSAMOGGIA - SAVIGNO		13	0	0	0	0	13
COMUNE DI VALSAMOGGIA - CASTELLO DI SERRAVALLE	Alloggio	2					2
	Autorimessa	0					0
COMUNE DI VALSAMOGGIA - CASTELLO DI SERRAVALLE		2	0	0	0	0	2
COMUNE DI VERGATO	Alloggio	92					92
	Autorimessa	45					45
COMUNE DI VERGATO		137	0	0	0	0	137

			Andamento numero u.i. in gestione				
		Totale in gestione	Lett. A + ex Demanio	Nuove costruzioni	Nuove gestioni	Vendita alloggi	Totale in gestione
CITTA METROPOLITANA	Alloggio	74					74
	Locale vario	7					7
	Negozio	0					0
	Posto Auto	24					24
CITTA' METROPOLITANA		105	0	0	0	0	105

Totale	3.555	0	16	0	0	3.571

		Andamento numero u.i. in gestione				
	Totale in gestione	Lett. A + ex Demanio	Nuove costruzioni	Nuove gestioni	Vendita alloggi	Totale in gestione
Alloggio	2.362	0	16	0	0	2.378
Autorimessa	937	0	0	0	0	937
Locale vario	16	0	0	0	0	16
Negozio	3	0	0	0	0	3
Posto Auto	237	0	0	0	0	237
Totale	3.555	-	16	-	-	3.571

unità immobiliari gestite conto terzi in concessione consistenza anno 2017 -

			Andamento numero u.i. in gestione				
		Totale in gestione	Lett. A + ex Demanio	Nuove costruzioni	Nuove gestioni	Vendita alloggi	Totale in gestione
COMUNE DI ANZOLA DELL'EMILIA	Alloggio	84					84
	Autorimessa	28					28
	Locale vario	4					4
	Posto Auto	14					14
COMUNE DI ANZOLA DELL'EMILIA		**130**	**0**	**0**	**0**	**0**	**130**
COMUNE DI ARGELATO	Alloggio	125					125
	Autorimessa	55					55
	Locale vario	4					4
	Posto Auto	19					19
COMUNE DI ARGELATO		**203**	**0**	**0**	**0**	**0**	**203**
COMUNE DI BOLOGNA gratuita	Alloggio	11.823				0	11.823
	Alloggio	387					387
COMUNE DI BOLOGNA		**12.210**	**0**	**0**	**0**	**0**	**12.210**
COMUNE DI BOLOGNA onerosa	Autorimessa	2.009					2.009
	Locale vario	226					226
	Negozio	102					102
	Posto Auto	2.186					2.186
COMUNE DI BOLOGNA		**4.523**	**0**	**0**	**0**	**0**	**4.523**
COMUNE DI BORGO TOSSIGNANO	Alloggio	83					83
	Autorimessa	26					26
COMUNE DI BORGO TOSSIGNANO		**109**	**0**	**0**	**0**	**0**	**109**
COMUNE DI CALDERARA	Alloggio	80			0		80
	Autorimessa	16					16
COMUNE DI CALDERARA		**96**	**0**	**0**	**0**	**0**	**96**
COMUNE DI CAMUGNANO	Alloggio	3					3
	Autorimessa	3					3
COMUNE DI CAMUGNANO		**6**	**0**	**0**	**0**	**0**	**6**
COMUNE DI CASALECCHIO DI RENO ERP	Alloggio	474					474
	Autorimessa	279					279
	Locale vario	1					1
	Posto Auto	18					18
COMUNE DI CASALECCHIO DI RENO		**772**	**0**	**0**	**0**	**0**	**772**
COMUNE DI CASALECCHIO DI RENO NON ERP	Alloggio	14					14
	Autorimessa	0					0
COMUNE DI CASALECCHIO DI RENO		**14**	**0**	**0**	**0**	**0**	**14**
COMUNE DI CASALFIUMANESE	Alloggio	72	0				72
	Autorimessa	27					27
	Locale vario	1					1
COMUNE DI CASALFIUMANESE		**100**	**0**	**0**	**0**	**0**	**100**
COMUNE DI CASTEL DEL RIO	Alloggio	36					36
	Autorimessa	2					2
	Locale vario	4					4
COMUNE DI CASTEL DEL RIO		**42**	**0**	**0**	**0**	**0**	**42**

			Andamento numero u.i. in gestione				
		Totale in gestione	Lett. A + ex Demanio	Nuove costruzioni	Nuove gestioni	Vendita alloggi	Totale in gestione
COMUNE DI DOZZA	Alloggio	65					65
	Autorimessa	32					32
	Posto Auto	5					5
COMUNE DI DOZZA		**102**	**0**	**0**	**0**	**0**	**102**
COMUNE DI FONTANELICE	Alloggio	73	0				73
	Autorimessa	17					17
	Posto Auto	12					12
COMUNE DI FONTANELICE		**102**	**0**		**0**	**0**	**102**
COMUNE DI GAGGIO MONTANO	Alloggio	6					6
COMUNE DI GAGGIO MONTANO		**6**	**0**	**0**	**0**	**0**	**6**
COMUNE DI GRANAROLO DELL'EMILIA	Alloggio	100					100
	Autorimessa	60					60
	Posto Auto	18					18
COMUNE DI GRANAROLO DELL'EMILIA		**178**	**0**	**0**	**0**	**0**	**178**
COMUNE DI IMOLA	Alloggio	930		0			930
	Autorimessa	331					331
	Locale vario	5					5
	Posto Auto	131					131
COMUNE DI IMOLA		**1.397**	**0**	**0**	**0**	**0**	**1.397**
COMUNE DI LIZZANO IN BELVEDERE	Alloggio	10					10
	Autorimessa	4					4
	Posto Auto	4					4
COMUNE DI LIZZANO IN BELVEDERE		**18**	**0**	**0**	**0**	**0**	**18**
COMUNE DI MEDICINA	Alloggio	114					114
	Autorimessa	68					68
COMUNE DI MEDICINA		**182**	**0**	**0**	**0**	**0**	**182**
COMUNE DI MINERBIO gratuita	Alloggio	48					48
	Autorimessa	19					19
COMUNE DI MINERBIO		**67**	**0**	**0**	**0**	**0**	**67**
COMUNE DI MINERBIO onerosa	Alloggio	22					22
COMUNE DI MINERBIO		**22**	**0**	**0**	**0**	**0**	**22**
COMUNE DI MONTE SAN PIETRO	Alloggio	44		0			44
	Autorimessa	33		0			33
COMUNE DI MONTE SAN PIETRO		**77**	**0**	**0**	**0**	**0**	**77**
COMUNE DI MORDANO	Alloggio	41	0				41
	Autorimessa	9					9
COMUNE DI MORDANO		**50**	**0**	**0**	**0**	**0**	**50**
COMUNE DI SALA BOLOGNESE	Alloggio	39					39
	Autorimessa	19					19
COMUNE DI SALA BOLOGNESE		**58**	**0**	**0**	**0**	**0**	**58**
COMUNE DI SAN GIOVANNI IN PERSICETO	Alloggio	238					238
	Autorimessa	89					89
	Posto Auto	29					29
COMUNE DI SAN GIOVANNI IN PERSICETO		**356**	**0**	**0**	**0**	**0**	**356**

			Andamento numero u.i. in gestione				
		Totale in gestione	Lett. A + ex Demanio	Nuove costruzioni	Nuove gestioni	Vendita alloggi	Totale in gestione
COMUNE DI SAN GIORGIO DI PIANO	Alloggio	117					117
	Autorimessa	19					19
COMUNE DI SAN GIORGIO DI PIANO		**136**	**0**	**0**	**0**	**0**	**136**
COMUNE DI SASSO MARCONI	Alloggio	188					188
	Autorimessa	46					46
	Locale vario	2					2
COMUNE DI SASSO MARCONI		**236**	**0**	**0**	**0**	**0**	**236**
SVILUPPO CALDERARA S.R.L.	Alloggio	0					0
	Autorimessa	0					0
SVILUPPO CALDERARA S.R.L.		**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
COMUNE DI LOIANO	Alloggio	41					41
	Autorimessa	14					14
COMUNE DI LOIANO		**55**	**0**	**0**	**0**	**0**	**55**
COMUNE DI MONGHIDORO	Alloggio	11					11
	Autorimessa	9					9
COMUNE DI MONGHIDORO		**20**	**0**	**0**	**0**	**0**	**20**
UNIONE RENO GALLIERA-COMUNE DI BENTIVOGLIO	Alloggio	109					109
	Autorimessa	51					51
	Posto Auto	14					14
UNIONE RENO GALLIERA-BENTIVOGLIO		**174**	**0**	**0**	**0**	**0**	**174**
UNIONE RENO GALLIERA-COMUNE DI CASTELLO D'ARGILE	Alloggio	60					60
	Autorimessa	31					31
	Posto Auto	0					0
UNIONE RENO GALLIERA-CASTELLO D'ARGILE		**91**	**0**	**0**	**0**	**0**	**91**
UNIONE RENO GALLIERA-COMUNE DI CASTELMAGGIORE	Alloggio	237					237
	Autorimessa	9					9
	Locale vario	0					0
	Posto Auto	0					0
UNIONE RENO GALLIERA-CASTELMAGGIORE		**246**	**0**	**0**	**0**	**0**	**246**
UNIONE RENO GALLIERA-COMUNE DI GALLIERA	Alloggio	66					66
	Autorimessa	7					7
	Posto Auto	22					22
UNIONE RENO GALLIERA-GALLIERA		**95**	**0**	**0**	**0**	**0**	**95**
UNIONE RENO GALLIERA-COMUNE DI PIEVE DI CENTO	Alloggio	118					118
	Autorimessa	9					9
	Posto Auto	4					4
UNIONE RENO GALLIERA-PIEVE DI CENTO		**131**	**0**	**0**	**0**	**0**	**131**
UNIONE RENO GALLIERA-COMUNE DI SAN PIETRO IN CASALE	Alloggio	91					91
	Autorimessa	23					23
UNIONE RENO GALLIERA-S.PIETRO IN CASALE		**114**	**0**	**0**	**0**	**0**	**114**
COMUNE DI ZOLA PREDOSA	Alloggio	141					141
	Autorimessa	56					56
	Locale vario	0					0
	Posto Auto	36					36
COMUNE DI ZOLA PREDOSA		**233**	**0**	**0**	**0**	**0**	**233**
Totale		**22.351**	**0**	**0**	**0**	**0**	**22.351**

		Andamento numero u.i. in gestione				
	Totale in gestione	**Lett. A + ex Demanio**	**Nuove costruzioni**	**Nuove gestioni**	**Vendita alloggi**	**Totale in gestione**
Alloggio	16.090	0	0	0	0	16.090
Autorimessa	3.400	0	0	0	0	3.400
Locale vario	247	0	0	0	0	247
Negozio	102	0	0	0	0	102
Posto Auto	2.512	0	0	0	0	2.512
Totale	**22.351**	-	-	-	-	**22.351**

unità immobiliari gestite Acer Bologna
consistenza anno 2017 –

DESCRIZIONE	Unità in proprietà	nuove unità previste	consistenza locazioni stimata al
	31/12/16	2017	31/12/17
ACER			
alloggi lettera a) (in piano vendite L. 560/939)	2		2
alloggi lettera c)	655		655
alloggi a canone contenuto	172		172
alloggi ex Stato	9		9
alloggi locazione permanente	365	19	384
alloggi locazione a termine	16		16
autorimesse lettera c)	137		137
autorimesse ex Stato	1		1
autorimesse locazione perm.	247		247
autorimesse locazione a termine	16		16
posti auto lettera c)	173		173
posti auto (pertinenze gr. a canone contenuto)	172		172
locali vari	119		119
negozi	276		276
Totale	**2.360**	**19**	**2.379**

riepilogo generale unità immobiliari gestite

	ACER	Enti in concessione	Enti in convenzione	Totale u.i. in gestione
Alloggio	1.238	16.090	2.378	19.706
Autorimessa	401	3.400	937	4.738
Locale vario	119	247	16	382
Negozio	276	102	3	381
Posto Auto	345	2.512	237	3.094
Totale	**2.379**	**22.351**	**3.571**	**28.301**

allegato n. 2

tariffe unitarie dei rimborsi per servizi resi ad utenti

DESCRIZIONE	PREVENTIVO 2017 Euro
GESTIONE CONTRATTI CASE A RISCATTO [1]	
. con mutuo (u.i./ m)	8,51
. senza mutuo (u.i./ m)	8,25
GESTIONE PATRIMONIO CASE A RISCATTO (v/m) [1]	1,69
GESTIONE MANUTENZIONE CASE A RISCATTO (v/m) [1]	
Rimborso di manutenzione riscatto quota unitaria in acconto salvo rendiconto	3,86
EMISSIONE BOLLETTE E CORRISPONDENZA UTENTI NON LOCATARI (u.i./ m) [1]	1,37
DIRITTI DI SEGRETERIA FORFETIZZATI A CARICO ASSEGNATARI PER: [2]	
. Termine ammortamento	456,00
. Cancellazione ipoteca legale a seguito termine amm.to	280,00
. Estinzione anticipata	512,00
. Estinzione anticipata alloggi Stato e autorimesse L. 560/93	258,00
. Estinzione anticipata gr. 29-30-35-36-38	400,00
. Estinzione anticipata gr. 35 e 36 per evitare rinnovo ipoteca legale	186,00
. Estinzione diritto di prelazione L. 513/77	250,00
. Estinzione diritti prelazione L. 560/93	300,00
. Cessioni alloggi Abilag (gr. 81)	1.200,00
. Cessioni contratto	230,00
. Cessioni Legge 560/93:	
- alloggi	1.200,00
- autorimesse [3]	5%
- negozi ACER	1.200,00
- alloggi STATO	1.200,00
. Cessioni ex novo e vendita spezzoni [4]	0,5%
Certificazioni occorrenti per concessioni o licenze edilizie e simili atti tecnici	30,00
Rilascio dichiarazioni varie e/o copie documenti richieste dagli interessati	15,00
Rilascio copia contratto assegnazione a riscatto e piano ammortamento	13,00
Rilascio copia contratto d'assegnazione in locazione unità diverse	5,00
Rilascio copia base polizza globale fabbricati	15,00
Aggiornamento istruttoria atti vari	80,00
Stipulazione contratti:	
- autorimessa, posto auto, piazzole	4,00
- alloggio	6,00
- negozio locale vario	10,00

NOTE

[1] quote approvate con delibera della Giunta Regionale n. 143 del 27.01.1993.

[2] il diritti di segreteria costituiscono rimborso del costo degli specifici servizi resi a richiesta dell'utente.

[3] calcolato sul prezzo di vendita con limite minimo € 500,00 e massimo € 1.200,00.

[4] calcolato sul prezzo di aggiudicazione con un minimo € 500,00 per autorimesse e € 1.500,00 per alloggio.

allegato n. 3

programma interventi edilizi per localizzazione

LOTTO	LOCALITA'	tip. interv. (*)	finanziamento	CONSISTENZA alloggi	CONSISTENZA posti auto	CONSISTENZA negozi	TEMPI inizio lavori	TEMPI fine lavori	TOTALE PROGRAMMA €	TOTALE COSTO INTERVENTO ANNI PRECEDENTI €	LAVORI 2017	IVA 2017	COMPENSI 2017	TOTALE INTERVENTO 2017 €	TOTALE COSTO INTERVENTO OLTRE ANNO 2017 € (**)
	Bologna														
1465/C	Bologna - Albani dal 2/2 al 2/7 - sistemazione esterna	R.E.	Finanziamento comunale				01/09/2017	31/12/2017	500.000	-	400.000	-	39.200	439.200	-
1466/C	Bologna - Del Porto	N.C.	Pogas	16			20/07/2015	31/03/2017	1.230.000	583.041	340.000	-	11.900	351.900	-
1466/ASP	Bologna - Del Porto	N.C.	Asp Irides						824.690	390.910	228.000	-	7.980	235.980	-
1467/R	Bologna - Mercato Navile - blocco G	N.C.	Piano Nazionale Città	32			23/11/2015	01/08/2019	5.750.000	1.714.000	530.250	-	71.584	601.834	3.434.166
1467/Z	Bologna - Mercato Navile - blocco G	N.C.	560/93						3.171.084	945.000	292.750	-	39.521	332.271	1.893.813
1467/I	Bologna - Mercato Navile - blocco G	N.C.	Finanziamenti da acquisire						878.916	339.000	162.000	-	21.870	183.870	356.046
1577/C	Bologna - Pisano 3	R.E.	Finanziamento comunale	2			01/01/2016	31/12/2017	400.000	-	-	-	22.600	22.600	377.400
1571/C	Bologna - efficentamento energetico - conv. Rigenera	M.S.	Finanz. comunale (vendite)				01/04/2017	31/12/2017	294.332	-	233.202	-	31.482	264.684	-
1561/C	Bologna - efficentamento energetico - conv. Rigenera	M.S.	Finanz. comunale (vendite)						1.589.960	-	1.231.851	-	166.300	1.398.151	-
1571/W	Bologna - efficentamento energetico - conv. Rigenera	M.S.	Finanz. proprietari						83.521	-	66.175	-	2.316	68.491	-
1561/W	Bologna - efficentamento energetico - conv. Rigenera	M.S.	Finanz. proprietari						254.281	-	198.059	-	6.932	204.991	-
1570/C	Bologna - efficentamento energetico - conv. Rigenera	M.S.	Finanz. comunale (vendite)				01/04/2017	31/10/2017	250.000	-	170.000	-	35.700	205.700	-
1565/C	Bologna - efficentamento energetico	M.S.	Finanz. comunale (vendite)				13/04/2015	28/02/2016	465.000	413.512	30.000	-	1.323	31.323	-
1568/C	Bologna - efficentamento energetico	M.S.	Finanz. comunale (vendite)				30/01/2016	01/06/2017	1.080.000	290.900	400.000	-	62.100	522.100	-
1569/C	Bologna - efficentamento energetico	M.S.	Finanz. comunale (vendite)				01/06/2016	01/06/2018	2.770.000	406.000	100.000	-	13.500	113.500	2.250.500
1581/C	Bologna - efficentamento energetico	M.S.	Finanz. comunale (vendite)				01/01/2017	31/12/2017	1.815.000	-	1.500.000	-	315.000	1.815.000	-
1485/PZ	Bologna - Sant'Isaia 88-99	R.E.	Finanz. Città Metropolitana	12			01/01/2016	01/10/2018	2.682.332	333.970	290.000	-	10.150	300.150	2.048.212
D00G03	Bologna - interventi di manutenzione straordinaria	M.S.	Utilizzo fondo manutenzione				01/01/2017	31/12/2017	111.000	-	100.000	-	11.000	111.000	-
D00G03	Bologna - interventi di ms - Via Tibaldi	M.S.	Utilizzo fondo manutenzione				01/01/2017	31/12/2017	555.000	-	500.000	-	55.000	555.000	-
D00F03	Bologna - interventi di manutenzione straordinaria	M.S.	Utilizzo fondo manutenzione				01/01/2017	31/12/2017	555.000	-	500.000	-	55.000	555.000	-
	Molinella														
1469/ZA	Molinella	N.C.	560/93	5			15/11/2015	06/05/2018	846.000	119.495	200.000	-	27.000	227.000	499.505
	Monzuno														
1524/ZA	Monzuno	N.C.	560/93	5	5		28/02/2016	16/03/2017	1.208.000	288.431	570.000	-	76.950	646.950	-

LOTTO	LOCALITA'	tip. interv. (*)	finanziamento	CONSISTENZA alloggi	CONSISTENZA posti auto	CONSISTENZA negozi	TEMPI inizio lavori	TEMPI fine lavori	TOTALE PROGRAMMA €	TOTALE COSTO INTERVENTO ANNI PRECEDENTI €	LAVORI 2017	IVA 2017	COMPENSI 2017	TOTALE INTERVENTO 2017 €	TOTALE COSTO INTERVENTO OLTRE ANNO 2017 € (**)
	Pieve di Cento														
1519/ZA	Pieve di Cento	N.C.	560/93	6			28/02/2016	23/06/2017	1.206.304	472.410	460.000	-	62.100	522.100	-
1520/Z	Pieve di Cento	N.C.	560/93	5			28/02/2016	28/02/2017	604.500	264.000	300.000	-	40.500	340.500	
	San Lazzaro di Savena														
1535/PR	San Lazzaro di Savena - Canova	R.E.	PRUACS	34	34		27/08/2012	31/07/2017	2.840.969	1.094.589	600.000	-	70.100	670.100	676.220
1535/C	San Lazzaro di Savena - Canova	R.E.	Finanziamento comunale						57.975	21.994	25.000	-	2.193	27.193	6.788
1544/PR	San Lazzaro di Savena - Canova	URB	PRUACS						262.383	150.252	70.000	-	-	70.000	42.131
1544/C	San Lazzaro di Savena - Canova	URB	Finanziamento comunale						304.167	174.217	20.000	-		20.000	109.950
	Località varie														
A910001	Bologna e Provincia - alloggi lettera c)	M.S.	Finanz. Acer (canoni)				01/01/2017	31/12/2017	677.100	-	610.000	-	67.100	677.100	-
	Bologna e Provincia - alloggi lettera a) e c)	M.S.	Finanziamenti da acquisire				01/01/2017	31/12/2017	2.190.585	-	800.000	-	88.000	888.000	1.302.585
	Servizi ai condomini	M.S.					01/01/2017	31/12/2017	110.000	-	110.000	-		110.000	-
	Finanziamenti aggiuntivi da Enti in gestione	M.S.	Finanziamento comunale				01/01/2017	31/12/2017	1.262.070	-	1.137.000	-	125.070	1.262.070	-
	Programma ripristino riparazione e potenziamento del patrimonio edilizia residenziale pubblica - eventi sismici	M.S.	Finanziamento RER ordinanza 24 01/03/2013 ordinanza 77 03/07/2013				01/01/2017	31/12/2017	1.992.665	-	1.694.702	-	297.963	1.992.665	-
	Programma ripristino riparazione e potenziamento del patrimonio edilizia residenziale pubblica - eventi sismici	M.S.	copertura assicurativa				01/01/2017	31/12/2017	330.373	-	272.786	-	57.587	330.373	-
	Programma ripristino riparazione e potenziamento del patrimonio edilizia residenziale pubblica - eventi sismici	M.S.	Finanziamento RER ordinanza 29 - MUDE				01/01/2017	31/12/2017	81.289	-	67.834	-	13.455	81.289	-
	Programma regionale di recupero alloggi erp - Risorse D.L 16/03/2015 - Delibera RER 873/2015 - Interventi Allegati A e B	M.S.	Finanziamento RER delibera RER 873/2015				01/01/2017	31/12/2017	2.857.349	-	2.361.445	-	495.904	2.857.349	-
	Rata di saldo interventi diversi e chiusura interventi						01/01/2017	31/12/2017	-	-	133.400	-	20.230	153.630	-
	Rata di saldo interventi diversi (c/to terzi)						01/01/2017	31/12/2017	-	-	52.300	-	4.722	57.022	-
									42.083.665	**7.981.730**	**17.016.754**	**-**	**2.429.392**	**19.446.146**	**13.109.316**

(*) legenda tipologia interventi

N.C. nuova costruzione
R.E. recupero edilizio
R.U. recupero urbanistico
DEM demolizioni
URB urbanizzazioni
M.S. manutenzione straordinaria

(**) importi comprensivi di lavori - oneri accessori e imprevisti di quadro economico

allegato n. 4

personale diviso per fascia

Personale a tempo indeterminato

S.O.	Direzione Generale	AREA Ammin.va e Servizi Interni	AREA Tecnica	AREA Gestione Immobiliare	Affari Legali	distacchi	Comandi	Totale
Fascia inquadramento								
DRG		3	1	1	3			8
A1	5	4	9	7				25
A2	1	2	2	1				6
A3	4	4	4	3	2			17
B1	3	6	3	14	3	1		30
B2	9	4	10	13				36
B3	7	7	4	11	1	1	2	33
Q1	6	3	4	3				16
Q2	1			1				2
TOTALE 2017	36	33	37	54	9	2	2	173
TOTALE da Preventivo 2016	36	33	38	53	10	3	2	175

Personale a tempo determinato

S.O.	Direzione Generale	AREA Ammin.va e Servizi Interni	AREA Tecnica	AREA Gestione Immobiliare	Affari Legali	distacchi		Totale
Fascia inquadramento								
DCR	1							1
A3			2	1				3
B3			1	4				5
TOTALE 2017	1	0	3	5	0	0		9
TOTALE da Preventivo 2016	1	0	1	0	0	0		2

TOTALE GENERALE 2017	37	33	40	59	9	2		182
TOTALE GENERALE 2016	37	33	39	53	10	3		177

allegato n. 5

finanziamenti da acquisire

LOTTO	LOCALITA'	tip. interv. (*)	CONSISTENZA			TEMPI		IMPORTO TOTALE MUTUI DA ACQUISIRE €
			alloggi	posti auto	negozi	inizio lavori	fine lavori	
	Nuove costruzioni							
1467/I	Bologna - Mercato Navile - blocco G	N.C.	32			23/11/2015	01/08/2019	1.178.916
	Manutenzione straordinaria							
	Fabbricati di proprietà Acer Bologna - lettera A) - Via Barontini - messa in sicurezza	M.S.				01/01/2017	31/12/2017	888.000
								2.066.916

allegato n. 6

gestione immobiliare conto terzi in convenzione - dettaglio per ente proprietario -

Ente proprietario	Tipo UI	Canone annuo 2017	Compenso di gestione arrotondato	IVA sul compenso	Compensi servizi aggiuntivi	IVA comp. servizi agg.	Costi per alloggi sfitti	IVA su costi all.sfitti	Assicur.ne ad altri costi	Imposta di registro	Mutui q.ta capitale	Mutui q.ta interessi	MS condomini	Costi ordinari condomini	Costo manutenz .Acer	Comp. Tecnico (11%)	IVA su manut. e CT (22%)	Conferimento da comuni	Saldo di gestione
ACER SERVIZI	Alloggio	204.000																	
	Autorimessa	0																	
	Negozio	0																	
ACER SERVIZI	Totale	204.000			520	114	5.000	1.100	1.771	2.141	0	0	0	0	45.193	4.971	11.036,00		132.154
A.U.S.L. BOLOGNA NORD	Alloggio	18.988	7.496	1.649															
A.U.S.L. BOLOGNA NORD	Totale	18.988	7.496	1.649	0	0	100	22	0	54	0	0	0	0	4.206	463	1.027,00		3.971
COMUNE DI BARICELLA	Alloggio	78.548	22.054	4.852															
	Autorimessa	15.972	2.918	642															
COMUNE DI BARICELLA	Totale	94.520	24.972	5.494	530	117	500	110	1.111	2.535	0	0	0	2.451	20.939	2.303	5.113,00		28.345
COMUNE DI BUDRIO	Alloggio	168.054	62.577	13.767															
	Autorimessa	9.444	1.206	265															
COMUNE DI BUDRIO	Totale	177.498	63.783	14.032	4.560	1.003	2.500	550	2.744	2.995	0	0	0	3.684	39.321	4.325	9.602,00		28.399
S.T.E.P. BUDRIO srl	Alloggio	106.218	32.483	7.146															
	Autorimessa	15.276	2.762	608															
S.T.E.P. BUDRIO srl	Totale	121.494	35.245	7.754	890	183	1.000	220	1.717	1.787	0	0	0	956	26.915	2.961	6.573,00		35.353
COMUNE DI CASTEL D'AIANO	Alloggio	14.654	8.365	1.840															
	Autorimessa	672	233	51															
COMUNE DI CASTEL D'AIANO	Totale	15.326	8.598	1.891	290	64	700	154	547	157	0	0	0	2.141	3.395	373	829,00	-3.813	
COMUNE DI CASTELGUELFO	Alloggio	127.978	37.481	8.246															
	Autorimessa	15.948	1.809	398															
	Posto Auto	1.692	778	171															
COMUNE DI CASTELGUELFO	Totale	145.618	40.068	8.815	23.788	5.233	800	176	0	3.153	0	0	0	0	32.259	3.548	7.878,00		19.900
COMUNE DI CASTENASO	Alloggio	235.818	59.861	13.169															
	Autorimessa	32.892	6.263	1.378															
	Locale vario	948	122	27															
	Posto Auto	2.508	1.362	300															
COMUNE DI CASTENASO	Totale	272.166	67.608	14.874	4.520	994	3.000	660	3.403	5.317	0	0	0	5.020	60.391	8.843	19.631,00		57.905
COMUNE DI CASTIGLIONE DEI PEPOLI	Alloggio	36.616	12.711	2.796															
	Autorimessa	9.492	1.673	368															
COMUNE DI CASTIGLIONE DEI PEPOLI	Totale	46.108	14.384	3.164	300	66	150	33	668	886	0	0	0	118	10.214	1.124	2.494,00		12.507

Ente proprietario	Tipo UI	Canone annuo 2017	Compenso di gestione arrotondato	IVA sul compenso	Compensi servizi aggiuntivi	IVA comp. servizi agg.	Costi per alloggi sfitti	IVA su costi all.sfitti	Assicur.ne ed altri costi	Imposta di registro	Mutui q.ta capitale	Mutui q.ta interessi	MS condomini	Costi ordinari condomini	Costo manutenz .Acer	Comp. Tecnico (11%)	IVA su manut. e CT (22%)	Conferimento da comuni	Saldo di gestione
CREVALCORE	Alloggio	189.617	60.187	13.241															
	Autorimessa	22.992	4.512	993															
	Posto Auto	0	0	0															
CREVALCORE	Totale	212.609	64.699	14.234	1.550	341	1.000	220	3.502	3.100	0	0	-	8.026	47.100	5.181	11.502,00		52.154
COMUNE DI GRIZZANA MORANDI	Alloggio	36.805	16.948	3.729															
	Autorimessa	336	117	26															
	Posto Auto	720	622	137															
COMUNE DI GRIZZANA MORANDI	Totale	37.861	17.687	3.892	450	99	300	66	852	780	0	0	0	437	8.387	923	2.048,00		1.940
COMUNE DI MALALBERGO	Alloggio	150.306	44.325	9.752															
	Autorimessa	5.388	1.128	248															
COMUNE DI MALALBERGO	Totale	155.694	45.453	10.000	1.080	238	300	66	2.070	1.295	0	0	0	1.992	34.491	3.794	8.423,00		46.492
COMUNE DI MARZABOTTO	Alloggio	116.172	44.434	9.775															
	Autorimessa	5.424	2.159	475															
COMUNE DI MARZABOTTO	Totale	121.596	46.593	10.250	0	0	350	77	0	1.930	0	0	0	1.946	26.938	2.963	6.578,00		23.971
COMUNE DI MOLINELLA	Alloggio	232.659	79.850	17.567															
	Autorimessa	27.408	6.282	1.382															
	Locale vario	0	417	92															
COMUNE DI MOLINELLA	Totale	260.067	86.549	19.041	2.190	482	3.000	660	4.030	5.560	0	0	0	16.966	57.613	6.337	14.069,00		43.550
COMUNE DI MOLINELLA FUTURA	Alloggio	157.262	14.015	3.083															
	Autorimessa	0	0	0															
COMUNE DI MOLINELLA FUTURA	Totale	157.262	14.015	3.083	360	79	0	0	1.075	1.566	0	0	0	0	34.839	3.832	8.508,00		69.905
COMUNE DI MONZUNO	Alloggio	63.239	32.049	7.051															
	Autorimessa	3.804	856	188															
	Locale vario	0	48	11															
	Negozio	0	449	99															
COMUNE DI MONZUNO	totale	67.043	33.402	7.349	790	174	300	66	1.415	1.056	0	0	-	6.407	14.852	1.634	3.627,00	-4.029	
COMUNE DI PIANORO	Alloggio	239.627	67.791	14.914															
	Autorimessa	45.696	6.632	1.459															
	Locale vario	0	217	48															
	Posto Auto	1.212	467	103															
COMUNE DI PIANORO	totale	286.535	75.107	16.524	1.650	363	3.500	770	3.177	4.537	0	0	0	15.951	63.477	6.982	15.501,00		78.996
COMUNE DI SAN LAZZARO DI SAVENA	Alloggio	492.304	134.931	29.685															
	Autorimessa	61.584	8.675	1.909															
	Posto Auto	4.572	4.221	929															
COMUNE DI SAN LAZZARO DI SAVENA	Totale	558.460	147.827	32.523	0	0	8.000	1.760	0	9.394	0	0	0	6.360	50.214	5.524	12.262,00		284.596

Ente proprietario	Tipo UI	Canone annuo 2017	Compenso di gestione arrotondato	IVA sul compenso	Compensi servizi aggiuntivi	IVA comp. servizi agg.	Costi per alloggi sfitti	IVA su costi all.sfitti	Assicur.ne ed altri costi	Imposta di registro	Mutui q.ta capitale	Mutui q.ta interessi	MS condomini	Costi ordinari condomini	Costo manutenz .Acer	Comp. Tecnico (11%)	IVA su manut. e CT (22%)	Conferimento da comuni	Saldo di gestione
COMUNE S. LAZZARO CONCESSIONE ATI	Alloggio	98.217	36.081	7.938															
	Posto Auto	3.684	3.846	846															
COMUNE S.LAZZARO CONCES. ATI	Totale	101.901	39.927	8.784	0	0	2.000	440	0	959	0	0	0	0	15.049	1.655	3.675,00		29.412
COMUNE DI SANT'AGATA BOLOGNESE	Alloggio	95.861	36.612	8.055															
	Autorimessa	12.720	2.762	608															
	Locale vario	0	9	2															
COMUNE DI SANT'AGATA BOLOGNESE	Totale	108.581	39.383	8.665	880	194	1.000	220	1.590	1.879	0	0	0	3.322	24.054	2.646	5.874,00		18.874
COMUNE DI VALSAMOGGIA - BAZZANO	Alloggio	131.393	41.826	9.202															
	Autorimessa	15.084	4.571	1.006															
COMUNE DI VALSAMOGGIA - BAZZANO	Totale	146.477	46.397	10.208	1.000	220	300	66	2.007	2.093	0	0	-	14.123	32.449	3.569	7.924,00		26.121
COMUNE DI VALSAMOGGIA - MONTEVEGLIO	Alloggio	4.763	1.304	287															
	Autorimessa	1.008	233	51															
COMUNE DI VALSAMOGGIA - MONTEVEGLIO	Totale	5.771	1.537	338	30	7	0	0	83	101	0	0	-	0	1.278	141	312,00		1.944
COMUNE DI VALSAMOGGIA - SAVIGNO	Alloggio	6.577	3.911	860															
	Autorimessa	0	78	17															
COMUNE DI VALSAMOGGIA - SAVIGNO	Totale	6.577	3.989	877	120	26	200	44	316	0	0	0	0	0	1.457	160	356,00	-968	
COMUNE DI VALSAMOGGIA - CASTELLO DI SERRAVALLE	Alloggio	2.507	869	191															
	Autorimessa	0	0	0															
COMUNE DI VALSAMOGGIA - CASTELLO DI SERRAVALLE	Totale	2.507	869	191	0	0	0	0	29	0	0	0	-	716	555	61	136,00	-50	
COMUNE DI VERGATO	Alloggio	79.922	34.439	7.577															
	Autorimessa	15.096	2.918	642															
COMUNE DI VERGATO	Totale	95.018	37.357	8.219	920	202	800	176	1.905	1.890	0	0	0	2.070	21.049	2.315	5.140,00		12.975
CITTA' METROPOLITANA	Alloggio	94.807	23.032	5.067															
	Locale vario	5.088	584	128															
	Negozio	0	0	0															
	Posto Auto	4.452	1.284	282															
CITTA' METROPOLITANA	Totale	104.347	24.900	5.477	740	163	3.000	660	1.661	1.115	0	0	0	7.713	23.116	2.543	5.645,00		27.614
	Alloggio	3.182.912	915.632	201.439															
	Autorimessa	316.236	57.787	12.714															
	Locale vario	6.036	1.397	308															
	Negozio	0	449	99															
	Posto Auto	18.840	12.580	2.768															
	Totale	3.524.024	987.845	217.328	47.098	10.362	37.800	8.316	35.673	56.300	0	0	0	100.399	719.751	79.171	175.763	-8.860	1.057.078

allegato n. 7

gestione immobiliare conto terzi in concessione - dettaglio per ente proprietario –

Ente proprietario	Tipo UI	Canone annuo 2017	Compenso di gestione arrotondato	Compensi servizi aggiuntivi	Costi vari	Imposta di registro	Mutui q.ta capitale	Mutui q.ta interessi	MS condomini	Costi ordinari condomini	Costo manutenz. Acer	Comp. Tecnico	Morosità	Costo aggiuntivo manut.	CT aggiuntivi manut.	Totale iva prorata	Conferim. da Comuni	Saldo di gestione
COMUNE DI ANZOLA DELL'EMILIA	Alloggio	110.061	35.651															
	Autorimessa	12.444	1.628															
	Locale vario	5.758	3.813															
	Posto Auto	1.104	973															
COMUNE DI ANZOLA DELL'EMILIA	Totale	129.367	42.465	840	3.335	2.829	0	0	0	22.838	34.964	3.846	10.908	0	0	7.342		0
COMUNE DI ARGELATO	Alloggio	150.545	49.757															
	Autorimessa	15.396	3.754															
	Locale vario	0	22															
	Posto Auto	2.160	1.186															
COMUNE DI ARGELATO	Totale	168.101	54.719	2.187	4.487	3.256	0	0	0	1.894	45.432	4.998	14.291	22.594	2.485	11.778		0
COMUNE DI BOLOGNA CONC.GRATUITA	Alloggio	17.789.431	4.887.170															
	Alloggio	716.856	149.923															
COMUNE DI BOLOGNA	Totale	18.506.287	5.037.093	790.460	1.309.818	123.267	24.203	17.792	838.782	1.861.652	6.001.699	550.187	1.570.845	0	0	1.380.469		0
COMUNE DI BOLOGNA CONC.ONEROSA	Autorimessa	690.564	98.184															
	Locale vario	100.492	26.343															
	Negozio	207.535	21.078															
	Posto Auto	271.824	99.701															
COMUNE DI BOLOGNA	Totale	1.276.415	245.306	0	298.933	72.494	0	0	50.714	47.103	344.977	37.947	100.495	0	0	72.446		0
COMUNE DI BORGO TOSSIGNANO	Alloggio	83.299	31.506															
	Autorimessa	7.476	1.731															
COMUNE DI BORGO TOSSIGNANO	Totale	90.775	33.237	3.284	10.259	1.362	0	0	0	0	24.534	2.699	7.718	2.093	230	5.359		0
COMUNE DI CALDERARA	Alloggio	98.179	32.157															
	Autorimessa	12.048	1.245															
COMUNE DI CALDERARA	Totale	110.227	33.402	0	1.000	2.012	0	0	0	2.400	29.791	3.277	9.371	18.791	2.067	8.116		0
COMUNE DI CAMUGNANO	Alloggio	2.684	978															
	Autorimessa	672	175															
COMUNE DI CAMUGNANO	Totale	3.356	1.153	30	183	67	0	0	0	0	907	100	286	364	40	227		0
COMUNE DI CASALECCHIO DI RENO ERP	Alloggio	659.030	195.878															
	Autorimessa	132.000	15.463															
	Locale vario	204	19															
	Posto Auto	4.188	1.284															
COMUNE DI CASALECCHIO DI RENO	Totale	795.422	212.644	60.000	127.665	12.656	0	0	14.417	16.465	214.979	23.640	67.611	0	0	45.146		0
COMUNE DI CASALECCHIO DI RENO NON ERP	Alloggio	48.504	5.432															
	Autorimessa	0	0															
COMUNE DI CASALECCHIO DI RENO NON ERP	Totale	48.504	5.432	0	21.243	402	0	0	0	0	13.109	1.442	4.123	0	0	2.753		0

Ente proprietario	Tipo UI	Canone annuo 2017	Compenso di gestione arrotondato	Compensi servizi aggiuntivi	Costi vari	Imposta di registro	Mutui q.ta capitale	Mutui q.ta interessi	MS condomini	Costi ordinari condomini	Costo manutenz. Acer	Comp. Tecnico	Morosità	Costo aggiuntivo manut.	CT aggiuntivi manut.	Totale Iva prorata	Conferim. da Comuni	Saldo di gestione
COMUNE DI CASALFIUMANESE	Alloggio	60.102	24.118															
	Autorimessa	7.988	1.867															
	Locale vario	0	77															
COMUNE DI CASALFIUMANESE	Totale	68.070	26.062	2.849	8.384	996	0	0	0	838	17.171	1.889	5.780	292	32	3.771		0
COMUNE DI CASTEL DEL RIO	Alloggio	34.675	14.992															
	Autorimessa	360	97															
	Locale vario	0	6															
COMUNE DI CASTEL DEL RIO	Totale	35.035	15.095	1.424	744	399	0	0	0	1.602	9.469	1.042	2.978	326	36	2.020		0
COMUNE DI DOZZA	Alloggio	79.594	26.943															
	Autorimessa	8.436	1.906															
	Posto Auto	540	331															
COMUNE DI DOZZA	Totale	88.570	29.180	2.672	10.697	1.773	0	0	0	0	23.938	2.633	7.628	4.402	484	5.463		0
COMUNE DI FONTANELICE	Alloggio	71.064	25.856															
	Autorimessa	4.704	1.089															
	Posto Auto	1.284	934															
COMUNE DI FONTANELICE	Totale	77.052	27.879	2.668	9.063	1.635	0	0	0	301	20.825	2.291	6.551	265	31	4.402		0
COMUNE DI GAGGIO MONTANO	Alloggio	5.242	2.281															
COMUNE DI GAGGIO MONTANO	Totale	5.242	2.281	60	205	0	0	0	0	0	1.417	156	446	314	35	328		0
COMUNE DI GRANAROLO DELL'EMILIA	Alloggio	147.004	42.804															
	Autorimessa	23.136	3.618															
	Posto Auto	2.184	817															
COMUNE DI GRANAROLO DELL'EMILIA	Totale	172.324	47.239	1.000	7.142	2.299	0	0	0	807	46.674	5.123	14.640	31.192	3.431	12.669		0
COMUNE DI IMOLA	Alloggio	1.019.907	355.036															
	Autorimessa	85.632	14.699															
	Locale vario	0	133															
	Posto Auto	8.328	5.174															
COMUNE DI IMOLA	Totale	1.113.867	375.242	117.152	90.676	13.918	0	0	0	23.655	301.045	33.115	94.681	963	106	63.314		0
COMUNE DI LIZZANO IN BELVEDERE	Alloggio	8.803	3.368															
	Autorimessa	1.008	253															
	Posto Auto	180	195															
COMUNE DI LIZZANO IN BELVEDERE	Totale	10.071	3.816	100	267	410	0	0	0	0	2.722	299	856	852	94	655		0
COMUNE DI MEDICINA	Alloggio	151.150	47.258															
	Autorimessa	30.780	4.765															
COMUNE DI MEDICINA	Totale	181.930	52.023	4.511	3.178	3.540	0	0	0	3.759	49.170	5.409	15.466	20.576	3.143	13.155		0
COMUNE DI MINERBIO	Alloggio	59.560	19.555															
	Autorimessa	6.708	1.362															
COMUNE DI MINERBIO	Totale	66.268	20.917	120	1.500	1.426	0	0	0	296	17.910	1.970	5.633	10.533	1.159	4.604		0
COMUNE DI MINERBIO no ERP	Alloggio	33.804	7.279															
COMUNE DI MINERBIO	Totale	33.804	7.279	0	11.090	603	0	0	0	0	9.136	1.005	2.873	0	0	1.918		0

Ente proprietario	Tipo UI	Canone annuo 2017	Compenso di gestione arrotondato	Compensi servizi aggiuntivi	Costi vari	Imposta di registro	Mutui q.ta capitale	Mutui q.ta interessi	MS condomini	Costi ordinari condomini	Costo manutenz. Acer	Comp. Tecnico	Morosità	Costo aggiuntivo manut.	CT aggiuntivi manut.	Totale Iva prorata	Conferim. da Comuni	Saldo di gestione
COMUNE DI MONTE S. PIETRO	Alloggio	46.393	18.143															
	Autorimessa	8.376	1.926															
COMUNE DI MONTE S. PIETRO	Totale	54.769	20.069	6.640	1.326	778	0	0	0	874	14.803	1.628	4.663	1.663	172	3.263		0
COMUNE DI MORDANO	Alloggio	63.176	17.165															
	Autorimessa	1.932	408															
COMUNE DI MORDANO	Totale	65.108	17.673	1.622	928	549	0	0	0	0	17.596	1.936	6.634	12.966	1.426	4.979		0
COMUNE DI SALA BOLOGNESE	Alloggio	62.446	16.948															
	Autorimessa	3.072	1.303															
COMUNE DI SALA BOLOGNESE	Totale	65.518	18.251	390	948	803	0	0	0	1.205	17.707	1.948	5.667	12.390	1.363	4.946		0
COMUNE DI SAN GIOVANNI IN PERSICETO	Alloggio	278.460	92.670															
	Autorimessa	30.936	5.524															
	Posto Auto	3.780	1.323															
COMUNE DI SAN GIOVANNI IN PERSICETO	Totale	313.176	99.517	2.380	13.909	4.300	0	0	3.007	17.726	84.642	9.311	26.620	28.114	3.093	20.666		0
COMUNE DI SAN GIORGIO DI PIANO	Alloggio	109.332	42.696															
	Autorimessa	3.276	1.186															
COMUNE DI SAN GIORGIO DI PIANO	Totale	112.608	43.882	2.062	2.634	985	0	0	0	1.671	30.434	3.348	9.674	9.700	1.067	7.351		0
COMUNE DI SASSO MARCONI	Alloggio	203.742	75.179															
	Autorimessa	15.768	2.820															
	Locale vario	396	166															
COMUNE DI SASSO MARCONI	Totale	219.906	78.165	1.880	7.494	3.125	0	0	0	10.937	69.434	6.538	18.602	17.502	1.926	14.214		0
UNIONE COMUNI SAVENA IDICE - LOIANO	Alloggio	30.958	14.558															
	Autorimessa	4.968	1.089															
U.C. SAVENA IDICE - LOIANO	Totale	35.926	15.647	410	764	719	0	0	0	10.638	9.710	1.068	3.054	0	0	2.039	-0.023	
UNIONE COMUNI SAVENA IDICE - MONGHIDORO	Alloggio	8.114	3.802															
	Autorimessa	2.016	525															
U.C. SAVENA IDICE - MONGHIDORO	Totale	10.130	4.327	110	351	201	0	0	0	346	2.738	301	861	265	29	601		0
UNIONE RENO GALLIERA- BENTIVOGLIO	Alloggio	169.979	44.434															
	Autorimessa	15.288	3.501															
	Posto Auto	1.536	739															
URG-BENTIVOGLIO	Totale	186.803	48.674	847	21.408	3.421	0	0	0	6.429	50.217	5.524	15.793	18.980	2.088	12.424		0
UNIONE RENO GALLIERA- CASTELLO D'ARGILE	Alloggio	69.262	23.792															
	Autorimessa	7.298	2.120															
	Posto Auto	0	0															
URG-CASTELLO D'ARGILE	Totale	76.560	25.912	464	8.265	1.367	0	0	0	4.023	20.691	2.276	6.509	2.255	248	4.668		0
UNIONE RENO GALLIERA- CASTEL MAGGIORE	Alloggio	390.403	100.057															
	Autorimessa	7.188	700															
	Posto Auto	0	0															
URG-CASTEL MAGGIORE	Totale	397.591	100.757	2.792	37.580	2.746	0	0	0	7.682	107.457	11.820	33.795	68.227	6.405	28.330		0

Ente proprietario	Tipo UI	Canone annuo 2017	Compenso di gestione arrotondato	Compensi servizi aggiuntivi	Costi vari	Imposta di registro	Mutui q.ta capitale	Mutui q.ta interessi	MS condomini	Costi ordinari condomini	Costo manutenz. Acer	Comp. Tecnico	Morosità	Costo aggiuntivo manut.	CT aggiuntivi manut.	Totale Iva prorata	Conferim. da Comuni	Saldo di gestione
UNIONE RENO GALLERA-GALLIERA	Alloggio	84.622	27.703															
	Autorimessa	3.084	545															
	Posto Auto	3.132	1.420															
U.R.G-GALLIERA	Totale	90.838	29.668	1.159	9.849	1.225	0	0	0	1.180	24.550	2.701	7.721	8.311	694	5.760		0
UNIONE RENO GALLIERA-PIEVE DI CENTO	Alloggio	149.953	48.671															
	Autorimessa	3.696	584															
	Posto Auto	528	253															
URG-PIEVE DI CENTO	Totale	154.177	49.508	2.572	18.252	1.436	0	0	0	5.308	41.669	4.584	13.107	7.437	818	9.466		0
UNIONE RENO GALLIERA- S. PIETRO IN CASALE	Alloggio	118.944	36.938															
	Autorimessa	432	1.498															
URG-S.PIETRO DI CASALE	Totale	119.376	38.436	2.098	13.053	769	0	0	0	5.232	32.264	3.549	10.147	5.172	569	7.287		0
COMUNE DI ZOLA PREDOSA	Alloggio	199.584	59.643															
	Autorimessa	20.400	3.248															
	Posto Auto	2.112	1.751															
COMUNE DI ZOLA PREDOSA	Totale	222.096	64.642	1.410	4.495	4.364	0	0	0	2.071	60.026	6.603	18.078	38.876	4.276	16.465		0
	Alloggio	23.313.942	6.580.542															
	Autorimessa	1.167.060	179.212															
	Locale vario	112.850	30.579															
	Negozio	207.535	21.078															
	Posto Auto	302.880	116.079															
	Totale	25.104.267	6.927.492	1.015.323	2.060.693	272.223	24.203	17.792	906.920	2.058.632	6.783.707	746.211	2.131.590	341.334	37.646	1.789.616	-8.023	

programma triennale dei lavori pubblici 2017/2019

macer

PROGRAMMA TRIENNALE

SCHEDA 1: PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE 2017/2019 DELL'AMMINISTRAZIONE Azienda Casa Emilia-Romagna Provincia di Bologna

QUADRO DELLE RISORSE DISPONIBILI

TIPOLOGIE RISORSE	Arco Temporale di Validità del Programma			
	Disponibilità Finanziaria Primo Anno	Disponibilità Finanziaria Secondo Anno	Disponibilità Finanziaria Terzo Anno	Importo Totale
Entrate aventi destinazione vincolata per legge	€ 15.876.250,00	€ 20.434.410,07	€ 11.932.678,81	€ 48.243.338,88
Entrate acquisite mediante contrazione di mutuo	€ 1.068.465,00	€ 698.451,00	€ 300.000,00	€ 2.066.916,00
Entrate acquisite mediante apporto di capitali privati	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Trasferimento di immobili art. 53, commi 6 e 7, d.lgs. n. 163/2006	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Stanziamento di bilancio	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Altro	€ 525.057,00	€ 2.686.566,44	€ 796.893,83	€ 4.008.517,27
Totali	€ 17.469.772,00	€ 23.819.427,51	€ 13.029.572,64	€ 54.318.772,15

	Importo (in euro)
Accantonamento di cui all'art. 12, comma 1, del d.P.R. n. 207/2010 riferito al primo anno	€ 0,00

Il responsabile del programma
(Giuliano Palagi)

Note

SCHEDA 2: PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE 2017/2019
DELL'AMMINISTRAZIONE Azienda Casa Emilia-Romagna Provincia di Bologna

ARTICOLAZIONE DELLA COPERTURA FINANZIARIA

N. Progr. (1)	Cod. Int. Amm.ne (2)	CODICE ISTAT (3)			COD. NUTS (3)	Tipol (4)	Categ (4)	DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO	Prior (5)	STIMA DEI COSTI DEL PROGRAMMA				Cess. Imm. S/N (6)	Apporto di Capitale Privato	
		Reg	Prov	Com						Primo Anno	Secondo Anno	Terzo Anno	Totale		Importo	Tipol. (7)
0001	1467/R	008	037	006	ITD55	01	A05 10	Bologna - Mercato Navile - blocco G 2° stralcio	1	€ 585.660,00	€ 3.000.000,00	€ 2.164.340,00	€ 5.750.000,00	N	€ 0,00	
0002	1467/Z	008	037	006	ITD55	01	A05 10	Bologna - Mercato Navile - blocco G 2° stralcio	1	€ 323.475,00	€ 1.500.000,00	€ 1.347.609,00	€ 3.171.084,00	N	€ 0,00	
0003	1467/I	008	037	006	ITD55	01	A05 10	Bologna - Mercato Navile - blocco G 2° stralcio	1	€ 180.465,00	€ 698.451,00	€ 300.000,00	€ 1.178.916,00	N	€ 0,00	
0004	1520/Z	008	037	048	ITD55	01	A05 10	Pieve di Cento	1	€ 340.500,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 340.500,00	N	€ 0,00	
0005	1469/ZA	008	037	039	ITD55	01	A05 10	Molinella	1	€ 227.000,00	€ 150.000,00	€ 0,00	€ 377.000,00	N	€ 0,00	
0006	1519/ZA	008	037	048	ITD55	01	A05 10	Pieve di Cento	1	€ 522.100,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 522.100,00	N	€ 0,00	
0007	1524/ZA	008	037	044	ITD55	01	A05 10	Monzuno	1	€ 646.950,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 646.950,00	N	€ 0,00	
0008	1568/C	008	037	006	ITD55	07	A05 10	via Bandi 2 4 6 Bologna 2° stralcio	1	€ 522.100,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 522.100,00	N	€ 0,00	
0009	1569/C	008	037	006	ITD55	07	A05 10	Bologna via Zampieri di Vincenzo 2° stralcio	1	€ 113.500,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 113.500,00	N	€ 0,00	
0010	1561/C	008	037	006	ITD55	07	A05 10	Bologna RIGENERA A lotto A - proprietà pubblica	1	€ 1.398.151,00	€ 191.829,00	€ 0,00	€ 1.589.980,00	N	€ 0,00	
0011	1571/C	008	037	006	ITD55	07	A05 10	Bologna RIGENERA A rete ACS Ortolani Torino proprietà pubblica	1	€ 264.684,00	€ 29.648,00	€ 0,00	€ 294.332,00	N	€ 0,00	
0012	1575/C	008	037	006	ITD55	07	A05 10	Bologna RIGENERA lotto B	1	€ 0,00	€ 2.900.000,00	€ 0,00	€ 2.900.000,00	N	€ 0,00	
0013	1576/C	008	037	006	ITD55	07	A05 10	Bologna RIGENERA A /B via rimesse	1	€ 205.700,00	€ 44.300,00	€ 0,00	€ 250.000,00	N	€ 0,00	
0014	1561/W	008	037	006	ITD55	07	A05 10	Bologna RIGENERA A lotto A - proprietà privati	1	€ 204.991,00	€ 49.290,00	€ 0,00	€ 254.281,00	N	€ 0,00	
0015	7001/R	008	037	006	ITD55	07	A05 10	SISMA - Bologna v.Bentivogli 33 ord 24/2013	1	€ 0,00	€ 1.130.000,00	€ 651.813,85	€ 1.781.813,85	N	€ 0,00	
0016	7004/R	008	037	006	ITD55	07	A05 10	SISMA - Bologna Via Libia 23-27 ord.24/2013	1	€ 0,00	€ 1.729.000,00	€ 1.699.168,11	€ 3.428.168,11	N	€ 0,00	
0017	7006/R	008	037	019	ITD55	07	A05 10	SISMA Castel Maggiore Via Amendola 7 9 ord.24/2013	1	€ 0,00	€ 700.000,00	€ 948.221,25	€ 1.648.221,25	N	€ 0,00	
0018	7007/R	008	037	024	ITD55	07	A05 10	SISMA Crevalcore Via Argine Nord 4317 ord.24/2013	1	€ 0,00	€ 1.000.000,00	€ 1.260.861,27	€ 2.260.861,27	N	€ 0,00	
0019	7008/R e WR	008	037	024	ITD55	07	A05 10	SISMA Crevalcore Via del Papa dal 2 al 6 ord.24/2013	1	€ 140.620,00	€ 61.181,53	€ 0,00	€ 201.801,53	N	€ 0,00	
0020	7009/R	008	037	024	ITD55	07	A05 10	SISMA Crevalcore Via del Papa 4600 ord.24/2013	1	€ 0,00	€ 600.000,00	€ 533.298,43	€ 1.133.298,43	N	€ 0,00	
0021	7010/R	008	037	024	ITD55	07	A05 10	SISMA Crevalcore Via del Papa 8 ord.24/2013	1	€ 157.511,00	€ 229.086,84	€ 0,00	€ 386.597,84	N	€ 0,00	
0022	7016/R e WR	008	037	024	ITD55	07	A05 10	SISMA Crevalcore Via Perti 41. ord.24/2013	1	€ 153.633,00	€ 187.710,06	€ 0,00	€ 341.343,06	N	€ 0,00	
0023	7027/R	008	037	053	ITD55	07	A05 10	SISMA - S.Giovanni Cappuccini 9 ord.24/2013	1	€ 296.793,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 296.793,00	N	€ 0,00	
0024	7001/A	008	037	006	ITD55	07	A05 10	SISMA - Bologna v.Bentivogli 33 ord 24/2013	1	€ 0,00	€ 383.321,19	€ 0,00	€ 383.321,19	N	€ 0,00	

Data: 09/12/2016

SCHEDA 2: PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE 2017/2019
DELL'AMMINISTRAZIONE Azienda Casa Emilia-Romagna Provincia di Bologna

ARTICOLAZIONE DELLA COPERTURA FINANZIARIA

N. Progr. (1)	Cod. Int. Amm.ne (2)	CODICE ISTAT (3)			COD. NUTS (3)	Tipol (4)	Categ (4)	DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO	Prior (5)	STIMA DEI COSTI DEL PROGRAMMA				Cess. Imm. S/N (6)	Apporto di Capitale Privato	
		Reg	Prov	Com						Primo Anno	Secondo Anno	Terzo Anno	Totale		Importo	Tipol. (7)
0025	7004/A	008	037	006	ITD55	07	A05 10	SISMA - Bologna Via Libia 23-27 ord.24/2013	1	€ 0,00	€ 737.500,99	€ 0,00	€ 737.500,99	N	€ 0,00	
0026	7007/A					07	A05 10	SISMA Crevalcore Via Argine Nord 4317 ord.24/2013	1	€ 0,00	€ 789.917,99	€ 0,00	€ 789.917,99	N	€ 0,00	
0027	7009/A	008	037	024	ITD55	07	A05 10	SISMA Crevalcore Via del Papa 4600 ord.24/2013	1	€ 0,00	€ 0,00	€ 506.282,44	€ 506.282,44	N	€ 0,00	
0028	7010/A	008	037	024	ITD55	07	A05 10	SISMA Crevalcore Via del Papa 8 ord.24/2013	1	€ 156.851,00	€ 228.127,54	€ 0,00	€ 384.978,54	N	€ 0,00	
0029	7020/A	008	037	035	ITD55	07	A05 10	SISMA - Malalbergo v.Castellina 15 17 19 ord.24/201	1	€ 81.926,00	€ 36.365,17	€ 0,00	€ 118.291,17	N	€ 0,00	
0030	7031/R	008	037	006	ITD55	07	A05 10	SISMA -Bologna via La Pira 3 5 7 9 ord.77/2013	1	€ 133.594,00	€ 35.818,75	€ 0,00	€ 169.412,75	N	€ 0,00	
0031	7034/R	008	037	006	ITD55	07	A05 10	SISMA - Bologna via Bentivogli 29 31 ord.77/2013	1	€ 13.898,00	€ 154.790,50	€ 0,00	€ 168.688,50	N	€ 0,00	
0032	7046/R	008	037	006	ITD55	07	A05 10	SISMA - Bologna via Bentivogli 37 ord.77/2013	1	€ 81.264,00	€ 64.248,67	€ 0,00	€ 145.512,67	N	€ 0,00	
0033	7047/R	008	037	006	ITD55	07	A05 10	SISMA Bologna via Bentivogli 47 ord.77/2013	1	€ 133.750,00	€ 48.111,43	€ 0,00	€ 181.861,43	N	€ 0,00	
0034	7036/R	008	037	006	ITD55	07	A05 10	SISMA Bologna via Polese 22	1	€ 68.760,00	€ 40.759,50	€ 0,00	€ 109.519,50	N	€ 0,00	
0035	7050/R	008	037	006	ITD55	07	A05 10	SISMA -Bologna via Libia 33 37	1	€ 320.729,00	€ 81.790,08	€ 0,00	€ 402.519,08	N	€ 0,00	
0036	7054/R	008	037	006	ITD55	07	A05 10	SISMA - Bologna via Libia 39 41	1	€ 248.351,00	€ 226.364,97	€ 0,00	€ 474.715,97	N	€ 0,00	
0037	7052/R	008	037	006	ITD55	07	A05 10	SISMA - Bologna v.Libia 47 49 51	1	€ 33.338,00	€ 392.894,38	€ 0,00	€ 426.232,38	N	€ 0,00	
0038	7039/R	008	037	039	ITD55	07	A05 10	SISMA - Molinella Via Morgone dal 9 al 39. ord 77/2013	1	€ 0,00	€ 509.999,84	€ 0,00	€ 509.999,84	N	€ 0,00	
0039	7040/R	008	037	006	ITD55	07	A05 10	SISMA - S.Giorgio di Piano 2 Giugno 25 Venteo 17 ord.77/2013	1	€ 66.797,00	€ 102.615,75	€ 0,00	€ 169.412,75	N	€ 0,00	
0040	1496/C	008	037	006	ITD55	01	A05 10	Contratti di Quartiere II - Recupero edilizio fabbricati siti in Bologna - Bolognina - Via Albani dal 2/2 al 2/7. Sistemazioni esterne	1	€ 439.200,00	€ 60.800,00	€ 0,00	€ 500.000,00	N	€ 0,00	
0041	1535/PR	008	037	054	ITD55	01	A05 10	Contratti di quartiere - S.Lazzaro PRUACS	1	€ 870.160,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 870.160,00	N	€ 0,00	
0042	1466/R	008	037	006	ITD55	07	A05 10	Contratti di quartiere - Bologna via del Porto	1	€ 351.900,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 351.900,00	N	€ 0,00	
0043	1466/ASP	008	037	006	ITD55	07	A05 10	Contratti di quartiere -Bologna via del Porto	1	€ 235.980,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 235.980,00	N	€ 0,00	
0044	1485/PZ	008	037	006	ITD55	07	A05 10	Bologna - S.Isaia 1° stralcio 92 94 96 98	1	€ 300.150,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 300.150,00	N	€ 0,00	
0045	1485/PZ	008	037	006	ITD55	07	A05 10	Bologna S.Isaia 2° stralcio 88 90	1	€ 0,00	€ 800.000,00	€ 417.978,29	€ 1.217.978,29	N	€ 0,00	

SCHEDA 2: PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE 2017/2019
DELL'AMMINISTRAZIONE Azienda Casa Emilia-Romagna Provincia di Bologna

ARTICOLAZIONE DELLA COPERTURA FINANZIARIA

N. Progr. (1)	Cod. Int. Amm.ne (2)	CODICE ISTAT (3)			COD. NUTS (3)	Tipol (4)	Categ (4)	DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO	Prior (5)	STIMA DEI COSTI DEL PROGRAMMA				Cess. Imm. S/N (6)	Apporto di Capitale Privato	
		Reg	Prov	Com						Primo Anno	Secondo Anno	Terzo Anno	Totale		Importo	Tipol. (7)
0046	6900/DI	008	037	054	ITD55	07	A05 10	S. LAZZARO Via Canova 24- PROGRAMMA DI RECUPERO E RAZIONALIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI E DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (art. 2, comma1, lettera b), del D.I. del 16.03.2015	1	€ 230.200,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 230.200,00	N	€ 0,00	
0047	6901/DI	008	037	061	ITD55	07	A05 10	VALSAMOGGIA- PROGRAMMA DI RECUPERO E RAZIONALIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI E DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (art. 2, comma1, lettera b), del D.I. del 16.03.2015	1	€ 192.155,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 192.155,00	N	€ 0,00	
0048	6903/DI	008	037	053	ITD55	07	A05 10	S. GIOVANNI IN PERSICETO - PROGRAMMA DI RECUPERO E RAZIONALIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI E DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (art. 2, comma1, lettera b), del D.I. del 16.03.2015	1	€ 112.336,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 112.336,00	N	€ 0,00	
0049	6904/DI	008	037	006	ITD55	07	A05 10	BOLOGNA Via marchioni 2,4 - PROGRAMMA DI RECUPERO E RAZIONALIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI E DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (art. 2, comma1, lettera b), del D.I. del 16.03.2015	1	€ 314.600,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 314.600,00	N	€ 0,00	
0050	6906/Di	008	037	006	ITD55	03	A05 10	Bologna Via Gandusio6,8,10,12 - PROGRAMMA DI RECUPERO E RAZIONALIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI E DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (art. 2, comma1, lettera b)	1	€ 1.742.000,00	€ 1.925.504,33	€ 0,00	€ 3.667.504,33	N	€ 0,00	
0051	A01001	008	037	006	ITD55	07	A05 10	Bologna v.Barontini -	1	€ 888.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 888.000,00	N	€ 0,00	
0052	1340/C e altri	008	037	006	ITD55	01	A05 10	Contratti di Quartiere II - Recupero edilizio fabbricati siti in Bologna - Bolognina - Via Fioravanti 49-51 Bolognese 34 - Completamento -	1	€ 430.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 430.000,00	N	€ 0,00	

Data: 09/12/2016

SCHEDA 2: PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE 2017/2019
DELL'AMMINISTRAZIONE Azienda Casa Emilia-Romagna Provincia di Bologna

ARTICOLAZIONE DELLA COPERTURA FINANZIARIA

N. Progr. (1)	Cod. Int. Amm.ne (2)	CODICE ISTAT (3)			COD. NUTS (3)	Tipol (4)	Categ (4)	DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO	Prior (5)	STIMA DEI COSTI DEL PROGRAMMA				Cess. Imm. S/N (6)	Apporto di Capitale Privato	
		Reg	Prov	Com						Primo Anno	Secondo Anno	Terzo Anno	Totale		Importo	Tipol. (7)
0053	1341C e vari	008	037	006	ITD55	04	A05 10	Contratti di Quartiere II - ristrutturazione urbanistica del comparto via Beroaldo Ungarelli - S.Donato - scavo archelogico palazzina B	1	€ 740.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 740.000,00	N	€ 0,00	
0054	1341C vari	008	037	006	ITD55	04	A05 10	Contratti di Quartiere II - ristrutturazione urbanistica del comparto via Beroaldo Ungarelli - S.Donato - palazzina B	1	€ 1.000.000,00	€ 2.000.000,00	€ 3.200.000,00	€ 6.200.000,00	N	€ 0,00	
0055	1341C vari	008	037	006	ITD55	04	A05 10	Contratti di Quartiere II - ristrutturazione urbanistica del comparto via Beroaldo Ungarelli - S.Donato - palazzina A - completamento	1	€ 2.000.000,00	€ 1.000.000,00	€ 0,00	€ 3.000.000,00	N	€ 0,00	
								TOTALE		€ 17.469.772,00	€ 23.819.427,51	€ 13.029.572,64	€ 54.318.772,15		€ 0,00	

Il responsabile del programma
(Giuliano Palagi)

(1) Numero progressivo da 1 a N, a partire dalle opere del primo anno.
(2) Eventuale codice identificativo dell'intervento attribuito dall'Amministrazione (può essere vuoto).
(3) In alternativa al codice ISTAT può essere inserito il codice NUTS.
(4) Vedi Tabella 1 e Tabella 2.
(5) Vedi art. 128, comma 3, d.lgs. n. 163/2006 e s.m.i. secondo le priorità indicate dall'amministrazione con una scala in tre livelli (1= massima priorità, 3= minima priorità).
(6) Da compilarsi solo nell'ipotesi di cui all'art. 53, commi 6 e 7, d.lgs. n. 163/2006 e s.m.i. quando si tratta d'intervento che si realizza a seguito di specifica alienazione a favore dell'appaltatore. In caso affermativo compilare la scheda 2B.
(7) Vedi Tabella 3.

Note

SCHEDA 2B: PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE 2017/2019
DELL'AMMINISTRAZIONE Azienda Casa Emilia-Romagna Provincia di Bologna

ELENCO DEGLI IMMOBILI DA TRASFERIRE art. 53, commi 6-7, del d.lgs. 163/2006 e s.m.i.

Elenco degli immobili da trasferire art. 53, commi 6 e 7, d.lgs. n. 163/2006				Arco temporale del programma Valore stimato		
Riferimento intervento (1)	Descrizione immobile	Solo diritto Superficie	Plena Proprietà	1° Anno	2° Anno	3° Anno
			TOTALE	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

Il responsabile del programma
(Giuliano Palagi)

(1) Viene riportato il numero progressivo dell'intervento di riferimento.

Note

Data: 09/12/2016

SCHEDA 3: PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE 2017/2019
DELL'AMMINISTRAZIONE Azienda Casa Emilia-Romagna Provincia di Bologna

ELENCO ANNUALE

Cod. Int. Amm.ne (1)	CODICE UNICO INTERVENTO C.U.I. (2)	CUP	DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO	CPV	RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO		Importo annualità	Importo totale intervento	Fin. (3)	Conf	Verific vincoli	Pri. (4)	S.P. App. (5)	Tempi di esecuzione	
					Cognome	Nome				Urb.	Amb.			Inizio Lavori (trim/anno)	Fine Lavori (trim/anno)
1467/R	00322270372201 70001	G34H120000 30001	Bologna - Mercato Navile - blocco G 2° stralcio	45210000-2	Gagliano	Alfonso	€ 585.660,00	€ 5.750.000,00	MIS	S	N	1	PE	3°/2017	4°/2019
1467/Z	00322270372201 70002		Bologna - Mercato Navile - blocco G 2° stralcio		Gagliano	Alfonso	€ 323.475,00	€ 3.171.084,00	CPA			1	PE	3°/2017	3°/2019
1467/I	00322270372201 70003		Bologna - Mercato Navile - blocco G 2° stralcio		Gagliano	Alfonso	€ 180.465,00	€ 1.178.916,00	MIS			1	PE	3°/2017	4°/2019
1520/Z	00322270372201 70004		Pieve di Cento		Gagliano	Alfonso	€ 340.500,00	€ 340.500,00	MIS			1	PE	2°/2016	2°/2017
1469/ZA	00322270372201 70005		Molinella		Gagliano	Alfonso	€ 227.000,00	€ 377.000,00	MIS			1	PE	4°/2015	2°/2018
1519/ZA	00322270372201 70006		Pieve di Cento		Gagliano	Alfonso	€ 522.100,00	€ 522.100,00	MIS			1	PE	2°/2016	2°/2017
1524/ZA	00322270372201 70007		Monzuno		Gagliano	Alfonso	€ 646.950,00	€ 646.950,00	MIS			1	PE	2°/2016	1°/2017
1568/C	00322270372201 70008		via Bandi 2 4 6 Bologna 2° stralcio		Gagliano	Alfonso	€ 522.100,00	€ 522.100,00	MIS			1	PE	1°/2016	4°/2016
1569/C	00322270372201 70009		Bologna via Zampieri di Vincenzo 2° stralcio		Gagliano	Alfonso	€ 113.500,00	€ 113.500,00	MIS			1	PE	2°/2016	2°/2017
1561/C	00322270372201 70010		Bologna RIGENERA A lotto A - proprietà pubblica		Gagliano	Alfonso	€ 1.398.151,00	€ 1.589.980,00	MIS			1	PE	2°/2017	4°/2017
1571/C	00322270372201 70011		Bologna RIGENERA A rete ACS Ortolani Torino proprietà pubblica		Gagliano	Alfonso	€ 264.684,00	€ 294.332,00	MIS			1	PE	2°/2017	4°/2017
1576/C	00322270372201 70013		Bologna RIGENERA A /B via rimesse		Gagliano	Alfonso	€ 205.700,00	€ 250.000,00	MIS			1	PE	2°/2017	4°/2017
1561/W	00322270372201 70014		Bologna RIGENERA A lotto A - proprietà privati		Gagliano	Alfonso	€ 204.991,00	€ 254.281,00	MIS			1	PE	2°/2017	4°/2017
7008/R e WR	00322270372201 70019	G82E1200001 0009	SISMA Crevalcore Via del Papa dal 2 al 6 ord.24/2013	45210000-2	Gagliano	Alfonso	€ 140.620,00	€ 201.801,53	CPA	N	N	1	PD	2°/2017	1°/2018
7010/R	00322270372201 70021		SISMA Crevalcore Via del Papa 8 ord.24/2013		Gagliano	Alfonso	€ 157.511,00	€ 386.597,84	CPA			1	PD	4°/2017	3°/2018
7016/R e WR	00322270372201 70022	G82E1200001 0009	SISMA Crevalcore Via Perti 41, ord.24/2013	45210000-2	Gagliano	Alfonso	€ 153.633,00	€ 341.343,06	CPA	N	N	1	PD	3°/2017	2°/2018
7027/R	00322270372201 70023		SISMA - S.Giovanni Cappuccini 9 ord.24/2013		Gagliano	Alfonso	€ 296.793,00	€ 296.793,00	CPA			1	PE	3°/2016	1°/2017
7010/A	00322270372201 70026		SISMA Crevalcore Via del Papa 8 ord.24/2013		Gagliano	Alfonso	€ 156.851,00	€ 384.978,54	CPA			1	PE	4°/2017	3°/2018
7020/A	00322270372201 70029		SISMA - Malalbergo v.Castellina 15 17 19 ord.24/201		Gagliano	Alfonso	€ 81.926,00	€ 118.291,17	CPA			1	PE	1°/2017	4°/2017
7031/R	00322270372201 70030		SISMA -Bologna via La Pira 3 5 7 9 ord.77/2013		Gagliano	Alfonso	€ 133.594,00	€ 169.412,75	CPA			1	PE	1°/2017	4°/2017

SCHEDA 3: PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE 2017/2019
DELL'AMMINISTRAZIONE Azienda Casa Emilia-Romagna Provincia di Bologna

ELENCO ANNUALE

Cod. Int. Amm.ne (1)	CODICE UNICO INTERVENTO C.U.I. (2)	CUP	DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO	CPV	RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO		Importo annualità	Importo totale intervento	Fin. (3)	Conf	Verific vincoli	Pri. (4)	S.P. App. (5)	Tempi di esecuzione	
					Cognome	Nome				Urb.	Amb.			Inizio Lavori (trim/anno)	Fine Lavori (trim/anno)
1340/C e altri	00322270372201 70052		Contratti di Quartiere II - Recupero edilizio fabbricati siti in Bologna - Bolognina - Via Fioravanti 49-51 Bolognese 34 - Completamento -		Gagliano	Alfonso	€ 430.000,00	€ 430.000,00	CPA			1	PE	1°/2017	4°/2017
1341C e vari	00322270372201 70053		Contratti di Quartiere II - ristrutturazione urbanistica del comparto via Beroaldo Ungarelli - S.Donato - scavo archelogico palazzina B		Gagliano	Alfonso	€ 740.000,00	€ 740.000,00	CPA			1	PE	1°/2017	4°/2017
1341C vari	00322270372201 70055		Contratti di Quartiere II - ristrutturazione urbanistica del comparto via Beroaldo Ungarelli - S.Donato - palazzina A - completamento		Gagliano	Alfonso	€ 2.000.000,00	€ 3.000.000,00	CPA			1	PE	2°/2017	4°/2018
						TOTALE	€ 16.469.772,00	€ 30.821.408,50							

AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA della provincia di BOLOGNA

Il responsabile del programma
(Giuliano Palagi)

(1) Eventuale codice identificativo dell'intervento attribuito dall'Amministrazione (può essere vuoto).
(2) La codifica dell'intervento CUI (C.F. + ANNO + n. progressivo) verrà composta e confermata, al momento della pubblicazione, dal sistema informativo di gestione.
(3) Indicare le finalità utilizzando la Tabella 5.
(4) Vedi art. 128, comma 3, d.lgs. n. 163/2006 e s.m.i. secondo le priorità indicate dall'Amministrazione con una scala espressa in tre livelli (1= massima priorità; 3= minima priorità).
(5) Indicare la fase della progettazione approvata dell'opera come da Tabella 4.

Note

Data: 09/12/2016

ALLEGATO ALLA SCHEDA 3: PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE 2017/2019
DELL'AMMINISTRAZIONE Azienda Casa Emilia-Romagna Provincia di Bologna

ELENCO LAVORI IN ECONOMIA

Descrizione	Costo stimato
TOTALE	€ 0,00

Il responsabile del programma
(Giuliano Palagi)

AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA Ente Provincia di Bologna

SCHEDA 4: PROGRAMMA TRIENNALE FORNITURE E SERVIZI 2017/2019
DELL'AMMINISTRAZIONE Azienda Casa Emilia-Romagna Provincia di Bologna

art. 271 del d.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207

Cod. Int. Amm.ne	Tipologia (1)		CODICE UNICO INTERVENTO CUI (2)	DESCRIZIONE DEL CONTRATTO	Codice CPV	RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO		Importo contrattuale presunto	Fonte risorse finanziarie (3)
	Servizi	Forniture				Cognome	Nome		

Il responsabile del programma
(Giuliano Palagi)

AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA * BOLOGNA

(1) Indicare se Servizi o Forniture.
(2) La codifica dell'intervento CUI (C.F. + ANNO + n. progressivo) verrà composta e confermata, al momento della pubblicazione, dal sistema informativo di gestione.
(3) Vedi Tabella 6.

Note

Data: 09/12/2016

programma biennale degli acquisti di beni e servizi 2017/2018

PROGRAMMA BIENNALE DEGLI ACQUISTI DI BENI E SERVIZI 2017/2018

DESCRIZIONE DEL CONTRATTO	DURATA DEL CONTRATTO	IMPORTO STIMATO	SPESA PRESUNTA ANNO 2017	SPESA PRESUNTA ANNO 2018	DATA PRESUNTA DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO	RISORSE FINANZIARIE
Servizio di consulenza assicurativa (brokeraggio)	2017/2020	Non ci sono oneri diretti a carico Acer			Dicembre 2016/Gennaio 2017	Procedura pubblica per motivi di imparzialità, trasparenza, parità di trattamento
Copertura assicurativa fabbricati	2019/2021	1.350.000,00 euro	450.000,00 euro riferiti al contratto in corso	450.000,00 euro riferiti al contratto in corso	Giugno/Luglio 2018	Bilancio Acer Bologna
Copertura assicurativa impianti fotovoltaici	2018/2020	60.000,00 euro	19.000,00 euro riferiti al contratto in corso	20.000,00 euro	Giugno/Luglio 2017	Bilancio Acer Bologna
Servizio di trasferimento e conservazione dell'archivio	2017/2024	310.000,00 euro	95.000,00 euro	90.000,00 euro	Dicembre 2016	Bilancio Acer Bologna
Servizio di portierato	2017/2020	130.000,00 euro	43.500,00 euro, di cui 11.000,00 euro riferiti al contratto in corso e 32.500,00 euro riferiti al contratto da concludersi nel 2017	43.000,00 euro	Gennaio 2017	Bilancio Acer Bologna
Servizio elaborazione bollette	2018/2020	80.000,00 euro	40.000,00 euro riferiti al contratto in corso	40.000,00 euro di cui 26.667,00 euro riferiti al contratto in corso e 13.333,00 euro riferiti al contratto da concludersi nel 2018	Marzo 2018	Bilancio Acer Bologna
Servizio recapito corrispondenza	2018/2020	200.000,00 euro	100.000,00 euro riferiti al contratto in corso	100.000,00 euro di cui 66.667,00 euro riferiti al contratto in corso e 33.333,00 euro riferiti al contratto da concludersi nel 2018	Marzo 2018	Bilancio Acer Bologna
Fornitura energia elettrica	2018/2019	1.440.000,00 euro	632.640,00 euro riferiti al contratto in corso	720.000,00 euro	Novembre 2017	Bilancio Acer Bologna

AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA della Provincia di BOLOGNA

Servizi telefonici	2018/2021	200.000,00 euro	50.000,00 euro riferiti al contratto in corso0	50.000,00 euro di cui 5.000,00 riferiti al contratto in corso e 45.000,00 euro riferiti al contratto da concludersi nel 2018	Novembre 2017	Bilancio Acer Bologna
Buoni pasto	dal 1/6/2018 al 31/5/2020	203.000,00 euro	120.000,00 euro riferiti al contratto in corso	119.416,00 euro di cui 60.208,00 euro riferiti al contratto in corso e 59.208,00 euro riferiti al contratto da concludersi nel 2018	01/03/2018	Bilancio Acer Bologna
Servizio di elaborazione paghe e consulenza del lavoro	dal 1/1/2018 al 31/12/2021	168.496,00 euro	42.374,00 euro riferiti al contratto in corso0	42.124,00 euro	01/06/2017	Bilancio Acer Bologna
Servizio di conduzione e gestione impianti di riscaldamento e produzione acqua calda	2018/2032	1.810.000,00 euro	0	147.000,00 euro	Febbraio 2017	Locatari degli alloggi serviti dagli impianti oggetto di riqualificazione energetica
		TOTALE	TOTALE	TOTALE		
		5.951.496,00 euro	1.592.514,00 euro di cui 1.465.014,00 euro riferiti a contratti i corso e 127.500,00 euro riferiti ai contratti da concludersi nel 2017	1.821.540,00 euro di cui 608.542,00 euro riferiti a contratti in corso e 1.212.998,00 euro riferiti ai contratti da concludersi nel 2017 e nel 2018		

Il responsabile del programma
(Giuliano Palagi)

CASA EMILIA-ROMAGNA * AZIENDA PUBBLICA DI BOLOGNA della Provincia di

24 NOV. 2016

AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA
DELLA PROVINCIA DI BOLOGNA

RELAZIONE DEL COLLEGIO REVISORI DEI CONTI
SUL BILANCIO PREVENTIVO 2017

Signori membri della Conferenza degli Enti,

il Collegio dei Revisori dei Conti riporta di seguito le proprie considerazioni in merito al Bilancio Preventivo 2017 dell'ACER di Bologna.

Tale documento è redatto in conformità all'articolo 16, comma 4, lett c), dello Statuto, considerando altresì le statuizioni previste dall'art. 4 del vigente Regolamento di Amministrazione e Contabilità di ACER Bologna.

Va in primo luogo sottolineato che il Bilancio di previsione è stato predisposto dal Consiglio di Amministrazione nel rispetto della normativa di legge e viene sottoposto alla decisione della Conferenza degli Enti, la cui approvazione deve avvenire entro il 31 dicembre p.v., a norma del sopra citato art. 4 del Regolamento di Amministrazione e Contabilità.

Il Bilancio Preventivo 2017, atto amministrativo-contabile essenziale dell'ACER, è strumento politico-amministrativo per l'attività e la gestione dell'Ente nel nuovo esercizio economico. Esso esprime in termini monetari il Programma, i Valori ed i Costi della Produzione, gli Interventi e gli Oneri della gestione e dei Servizi agli Utenti, nonché le Variazioni dei canoni di locazione del patrimonio immobiliare in un quadro di equilibrio economico, patrimoniale e finanziario.

Il Conto Economico redatto in conformità allo schema previsto dall'art. 2425 del C.C., sintesi basilare del Bilancio e della Gestione, evidenzia:

- A) il Valore della Produzione;
- B) i Costi della Produzione;
- C) i Proventi e gli Oneri Finanziari;
- 20) le Imposte sul Reddito dell'esercizio;
- 21) l'Utile dell'Esercizio.

Dette voci, come di seguito riportato, espongono non solo i valori previsti per il 2017 ma anche quelli indicati nel precedente Bilancio Preventivo, relativo al corrente esercizio:

	Es. 2017	**Es. 2016**
A) VALORE DELLA PRODUZIONE	€ 75.092.325	€ 75.485.382

C) PROVENTI FINANZIARI	€ 50.828	€ 74.452
Totale	**€ 75.143.153**	**€ 75.559.834**
B) COSTI DELLA PRODUZIONE	€ 73.302.351	€ 73.943.550
C) ONERI FINANZIARI	€ 1.215.009	€ 1.170.497
20) IMPOSTE SUL REDD. ESERCIZIO	€ 344.182	€ 340.674
21) UTILE DELL' ESERCIZIO	€ 281.611	€ 105.113
	---	---
Totale	**€ 75.143.153**	**€ 75.559.834**

Dai dati sovraesposti si rilevano i risultati delle previsioni per l'Esercizio 2017, ovvero:

a) un Risultato prima delle imposte di euro 625.793, rispetto a euro 445.787 del 2016;

b) un Utile dell'Esercizio di euro 281.611, rispetto a euro 105.113 del 2016;

c) una Disponibilità Monetaria Netta finale dei Flussi Finanziari di euro 1.359.499, con un incremento di euro 4.859.499 rispetto a quella iniziale dell'Esercizio.

Contrariamente a quanto evidenziato l'anno precedente, il confronto tra il bilancio preventivo 2017 e il bilancio preventivo 2016 risulta di più semplice lettura lettura, in quanto per entrambi gli esercizi è assente la categoria dei proventi e degli oneri straordinari (lettera E) soppressa da disposizioni normative che hanno modificato lo schema di bilancio previsto dal codice civile.

In considerazione del fatto che negli ultimi esercizi i bilanci di ACER sono stati spesso caratterizzati da rilevanti componenti di natura straordinaria, si ritiene doveroso dare in questa sede una separata indicazione di tali componenti, a prescindere dal fatto che il nuovo schema obbligatorio preveda per essi la collocazione all'interno delle categorie A e B di Conto Economico: ebbene, si segnala che nel bilancio preventivo 2017 non sono presenti componenti positivi di reddito di natura straordinaria.

La relazione tecnica al bilancio preventivo contiene in ogni caso una serie di indicazioni e tabelle utili al necessario raffronto tra i due schemi di bilancio.

Signori Membri della Conferenza degli Enti,

a commento dell'esame tecnico-amministrativo-contabile del Bilancio Preventivo 2017, evidenziati la sintesi ed il riepilogo finale dei dati, vi comunichiamo il giudizio positivo del Collegio dei Revisori dei Conti sul Bilancio di Previsione 2017, richiamando i

contenuti riportati nella Relazione del Presidente del Consiglio di Amministrazione e nella Relazione tecnica, così come approvati dal Consiglio di Amministrazione.

La relazione del Presidente definisce le linee guida della Gestione dell'esercizio 2017, mentre la relazione tecnica approfondisce i singoli aspetti gestionali con un'esauriente esposizione di dati che rende possibile cogliere le caratteristiche e i contenuti più significativi della gestione operativa di ACER Bologna.

Dopo aver delineato il quadro generale del Bilancio di Previsione 2017 rispetto a quello del precedente preventivo, si osserva che per il prossimo esercizio è stimata una differenza positiva tra il valore della produzione e i costi della produzione pari a euro 1.789.974: si tratta di un risultato superiore di euro 248.142 rispetto a quello indicato nel Bilancio di Previsione 2016 ed è importate evidenziare come tale differenziale risulti incrementato nonostante la riduzione del valore della produzione (- € 393.057) e in assenza di componenti positive straordinarie, che per il 2016 erano state appostate per euro 150.000.

Si prevede che il risultato economico del prossimo esercizio corrisponderà a un utile di euro 281.611, in crescita di euro 176.498 rispetto all'utile che era stato stimato per il 2016, indicato in euro 105.113.

Tale risultato è stato determinato da una contrazione dei costi della produzione superiore alla riduzione del volume della produzione: la relazione del Presidente evidenzia alcune delle principali variazioni previste dei costi, quali il minore ammontare Tasi, i minori costi di manutenzione ordinaria del patrimonio gestito e la diminuzione delle spese generali.

La disponibilità monetaria netta finale prevista, positiva per euro 1.359.499, indica un flusso netto in crescita di euro 4.859.499, vista la situazione iniziale negativa prevista per euro 3.500.000.

Il Collegio evidenzia infine quanto segue:

a) l'ampiezza e articolazione dei dati esposti nella Relazione Tecnica, nonché nel Conto Economico, secondo lo schema di legge ed il Regolamento di Amministrazione e Contabilità;
b) l'adeguata illustrazione, mediante dati statistici, tavole e prospetti, dei canoni, sia per il Patrimonio di proprietà sia per quello in gestione, nonché dei flussi

finanziari, delle tariffe per i servizi resi agli Utenti, dell'incidenza delle imposte e, infine, dell'organico del personale e dei programmi d'intervento nella politica abitativa all'interno della nostra Area Metropolitana;

c) la regolare rendicontazione e descrizione analitica della gestione immobiliare per conto terzi.

* * * * *

Signori Membri della Conferenza degli Enti

il Collegio dei Revisori nel prendere atto delle risultanze previsionali del Bilancio 2017 che si chiudono con un utile previsto di euro 281.611, non ha rilievi da formulare ed esprime parere favorevole sulla proposta di bilancio di previsione presentata dal Consiglio di amministrazione.

Bologna, 12 dicembre 2016

IL COLLEGIO DEI REVISORI DEICONTI

Dott. Roberto Batacchi - Presidente

Dott. Roberto Picone - Membro

Dott. Matteo Rossi - Membro

Impostazione grafica
Dr. Cinzia Grandi, D. Bianchi Lusardi

Stampa
Centro Stampa - ACER - Bologna