

**AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA
DELLA PROVINCIA DI BOLOGNA**

BILANCIO PREVENTIVO

anno 2021



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. 346 - oggetto 4 del 30.11.2020, ha approvato la proposta del Bilancio di previsione 2021.

La Conferenza degli Enti, nella sua seduta n. 58 del 14.12.2020, ha approvato il Bilancio di previsione 2021.

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

Consiglio d'Amministrazione

**Alessandro Alberani
(Presidente)**

**Marco Bertuzzi
(Vice Presidente)**

Fabiola Salucci

Collegio dei Revisori dei Conti

**Roberto Batacchi
(Presidente)**

Roberto Picone

Matteo Rossi

**Direttore Generale
Giuliano Palagi**

**Dirigente Servizio Amministrativo
Cinzia Grandi**

SOMMARIO

RELAZIONE DEL PRESIDENTE

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

RENDICONTO FINANZIARIO METODO INDIRETTO pag. 9

RELAZIONE TECNICA AL BILANCIO PREVENTIVO pag. 11

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. 20

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. 30

B.12 Accantonamento per rischi pag. 30

B.13 Altri accantonamenti pag. 30

B.14 Oneri diversi di gestione pag. 31

C	<u>Proventi ed oneri finanziari</u>	pag.	32
C.16	Altri proventi finanziari	pag.	33
C.17	Interessi e altri oneri finanziari	pag.	33
D	<u>Rettifiche di valore d'attività finanziaria</u>	pag.	34
F	<u>Imposte</u>	pag.	34
3	<u>Gestioni immobiliari c/terzi</u>	pag.	36
4	<u>Rendiconto finanziario metodo indiretto</u>	pag.	41

TAVOLE ALLEGATE ALLA RELAZIONE TECNICA

n. 1	Unità immobiliari gestite – Consistenza anno -	pag.	45
n. 2	Tariffe unitarie dei rimborsi per servizi resi ad utenti	pag.	53
n. 3	Programma interventi edilizi per localizzazione	pag.	55
n. 4	Personale diviso per fascia	pag.	63
n. 5	Finanziamenti da acquisire	pag.	65
n. 6	Gestione immobiliare conto terzi in convenzione – Dettaglio per Ente proprietario -	pag.	67
n. 7	Gestione immobiliare conto terzi in concessione – Dettaglio per Ente proprietario -	pag.	71

PROGRAMMA TRIENNALE DEI LAVORI PUBBLICI

PROGRAMMA BIENNALE DEGLI ACQUISTI DI BENI E SERVIZI

RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI

**AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA
DELLA PROVINCIA DI BOLOGNA**

**BILANCIO PREVENTIVO
anno 2021**

RELAZIONE DEL PRESIDENTE



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

Bilancio Preventivo anno 2021

Relazione del Presidente

Signor Presidente, Signori Sindaci, Colleghi Amministratori,

il Consiglio di Amministrazione presenta il bilancio preventivo per l'anno 2021, 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, che chiude in utile di € 55.200.

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 la Struttura Organizzativa dell'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 di questo bilancio di previsione per l'anno 2021 rappresenta anche l'occasione per condividere con i Comuni della Città Metropolitana e con la Città Metropolitana stessa i risultati raggiunti in questa prima parte del mandato amministrativo, delineando al contempo le linee strategiche per il futuro.

L'emergenza COVID-19 ha cambiato lo scenario tradizionale a cui eravamo abituati. Abbiamo dovuto affrontare in tempi rapidissimi cambiamenti radicali, condizionati da un evento non prevedibile che ha avuto e continua ad avere effetti pesanti non solo dal punto di vista sanitario ma anche psicologico, sociale ed economico. L'emergenza, più in generale, ha modificato lo stile di vita e le relazioni interpersonali, anche lavorative. I problemi che ACER ha dovuto affrontare sono stati numerosi: costruzione di piani di emergenza, investimenti in risorse per la prevenzione e la sicurezza del personale e dei cittadini, riorganizzazione del lavoro degli uffici, investimenti in dotazioni informatiche, mantenimento dei servizi essenziali in un contesto difficile, sempre sotto l'egida di un incombente preoccupazione relativa alla tenuta economica.

In questo momento siamo di fronte ad un bivio: mantenerci ancorati al passato oppure affrontare il cambiamento in tutta la sua complessità dotandoci di un metodo e di una strategia che ci permetta di lavorare meglio in un contesto che, possiamo ragionevolmente prevedere, non sarà affatto facile, anche dal punto di vista economico.

Mai come oggi, l'Azienda Casa è chiamata a ripensare alla propria struttura organizzativa per far sì che questa crisi possa diventare una opportunità per avviare processi di innovazione nei servizi, nella gestione degli alloggi, nella comunicazione con l'utenza, nella cura e manutenzione del patrimonio immobiliare gestito.

I 100 giorni di prima emergenza sanitaria e il conseguente periodo di lockdown hanno prodotto effetti negativi sulla situazione dei comparti di edilizia residenziale pubblica, in particolare per quanto riguarda una accresciuta tensione nelle relazioni di vicinato, l'adozione di comportamenti irregolare ed illegali sia in forma di mancato rispetto delle regole d'uso degli alloggi e delle parti comuni, sia in forma di adozione di forme di comportamento con risvolti penali. L'ufficio Disciplina di ACER, peraltro riorganizzato e potenziato, ha lavorato senza soluzione di continuità in un contesto difficile, ed ha ricevuto numerose segnalazioni, anche di una certa gravità.

Di fondamentale importanza per la cura dell'interesse pubblico, della sicurezza e dell'ordinato svolgimento della vita sociale nei quartieri periferici di Bologna è stata la costante programmazione e tempestiva azione in materia di occupazioni abusive, con un'azione di controllo e di prevenzione continua e sistematica. Il lavoro svolto da ACER Bologna è ben documentato e ha permesso di raggiungere l'obiettivo di un sostanziale azzeramento delle situazioni di occupazioni abusive, invertendo una tendenza preoccupante che aveva visto crescere in maniera significativa il fenomeno, L'Azienda è intervenuta anche nella zona grigia delle occupazioni temporanee di pertinenze, dei contrasti a bassa intensità tra assegnatari, all'uso improprio delle parti comuni, alle violazioni regolamentari e al fenomeno delle ospitalità non assistenziali. ACER Bologna ha consolidato la relazione e la collaborazione con tutte le istituzioni che per competenza sono chiamate ad intervenire per garantire la sicurezza dell'abitare.

Il tema della legalità, combinata con la **solidarietà e coesione sociale** nei comparti si è imposto infatti come una priorità e ha richiesto azioni coordinate fra le forze dell'ordine e di polizia, gli agenti accertatori ACER e gli operatori comunali compresi i Servizi sociali.

Anche la **comunicazione** e le **relazioni con il pubblico** hanno subito profonde trasformazioni nel periodo dell'emergenza sanitaria, non solo nel senso di una necessaria rivisitazione, potenziamento e innovazione di alcuni strumenti di lavoro (con un privilegio accordato alla comunicazione digitale da remoto) ma in maniera più sostanziale come tentativo, in buona parte riuscito, di "avvicinare" l'ACER alle aspettative degli assegnatari e dei cittadini letteralmente confinati in casa e privi di punti di riferimento.

La completa riorganizzazione del Portale web istituzionale del Gruppo ACER, completata poche settimane prima dell'emergenza sanitaria, è stata accompagnata dalla definizione di una strategia per l'utilizzo responsabile e con finalità di servizio dei principali social network (in particolare Facebook, Youtube). Lo sviluppo delle nuove tecnologie di comunicazione se utilizzate a partire da policy consapevoli aiutano a promuovere una cultura del servizio pubblico e permettono di rafforzare i legami con gli stakeholders di ACER Bologna, la comunità degli abitanti di alloggi di edilizia pubblica, tutta la cittadinanza.

A partire dall'esperienza emergenziale da COVID -19, l'Ufficio relazioni con il pubblico assumerà una nuova centralità con un progetto riorganizzativo che prevede l'utilizzo di piattaforme integrate per la comunicazione esterna.

Le trasformazioni della popolazione che accede agli alloggi ERP, unita ad un generale invecchiamento della popolazione di origine italiana che vi risiede da decenni, implica un ripensamento delle modalità di gestione del patrimonio immobiliare, con la messa in gioco di strumenti innovativi non solo di comunicazione ma anche di gestione delle relazioni sociali.

L'emergenza da COVID -19 ha fatto emergere situazioni di particolare difficoltà nelle fasce fragili della popolazione, in particolare gli anziani. Per questo motivo ACER Bologna in collaborazione con AUSER e nell'ambito di Protocolli di intesa promossi dal Comune di Bologna, ha avviato un progetto denominato "**ACER ti chiama**" rivolto agli assegnatari di alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà del Comune di Bologna. La stessa iniziativa, con modalità organizzative leggermente differenti, è stata rivolta anche agli assegnatari di alloggi di proprietà del Comune di Imola.

Nel concreto, ACER Bologna ha provveduto a contattare direttamente tramite un proprio team di operatori telefonici adeguatamente formati i nuclei famigliari (oltre un migliaio) composti da un solo componente, ultraottantenne. Il progetto aveva finalità di tipo informativo e solidaristico in un difficile momento in cui una telefonata amica poteva fare la differenza.

L'edilizia pubblica rappresenta il confine di dignità e una grande chiave di equità sociale per tutti coloro che non possono permettersi affitti di mercato, siano essi agevolati o meno.

I numeri di questa necessità sono ben visibili e drammaticamente rappresentati dal costante aumento delle domande nelle graduatorie di alloggi pubblici. Un aumento che ci aspettiamo diventerà ancora più marcato non appena diventerà evidente l'aggravarsi della crisi sociale ed economica.

Su questa direttiva di risposta ad un fabbisogno abitativo crescente si colloca il lavoro positivo svolto da ACER nell'ambito del grande piano sociale "Mille case per Bologna" che rappresenta un modello per tutto il territorio nazionale. ACER si è dimostrata e si sta dimostrando all'altezza di questa sfida: è stato dato infatti un impulso notevole al ritmo dei ripristini e delle assegnazioni con risultati corrispondenti se non superiori alle aspettative dell'Amministrazione Comunale.

In questo mese di dicembre 2020, è stata raggiunta la soglia numerica definita nel titolo del programma, per proseguire fino ai primi mesi della primavera 2021, con il superamento della quota di alloggi concordata con l'amministrazione comunale. Un risultato straordinario!

Sempre nell'ambito del programma Straordinario, vi sono anche interventi di spicco quali, la ristrutturazione del fabbricato di via Fioravanti 24, ex XM24, e della Ex Clinica Beretta.

Ma ci sono anche altri interventi significativi che qui posso soltanto brevemente citare:

- La manutenzione straordinaria e le assegnazioni di alloggi con il criterio del mix sociale del complesso di 160 alloggi di via Gandusio. La fine lavori dell'intero complesso, ad eccezione dei lavori sull'area esterna, è prevista nel corso dei mesi estivi del prossimo esercizio 2021;
- L'intervento per n. 38 alloggi di ERP-ERS fra le vie Serra/Albani/di Vincenzo. La consegna dei lavori all'Impresa esecutrice è avvenuta il 27/08/2019. L'ultimazione dei lavori stessi è fissata nell'autunno 2021;

- il secondo stralcio dell'intervento nel comparto dell'ex Mercato Navile denominato Lotto G, per il quale si può ragionevolmente ipotizzare un avvio dei lavori entro la prima metà del 2021;
- Sono in corso i lavori nell'ambito del programma Complesso "Contratti di Quartiere II – San Donato", che prevede la realizzazione, per conto del Comune di Bologna, del complesso immobiliare fra le vie Beroaldo / Ungarelli;
- Per quanto riguarda l'andamento del programma di riparazione dei danni causati dal sisma del 2012, sono state avviate le fasi di ri-affidamento degli interventi che erano rimasti bloccati a causa della risoluzione contrattuale per le inadempienze della ditta appaltatrice e a causa del periodo di lockdown.

Per quanto riguarda gli interventi edilizi previsti per l'anno 2021, desidero informare che, in aggiunta a quanto inserito in bilancio come sopra commentato, sono in corso gli approfondimenti tecnici e fiscali per realizzare nel biennio 2021-2022, su parte dei fabbricati a completa proprietà pubblica, circa 30 milioni di lavori per efficientamento energetico, finanziati, per quanto ammesso, mediante la cessione del credito d'imposta prevista dal Bonus 110%. Questa agevolazione a nostro avviso, rappresenta una decisiva opportunità di riqualificazione energetica del patrimonio immobiliare gestito da ACER.

Per quanto riguarda altri aspetti generali dell'attività tecnica, vi è di rilevare che particolare attenzione è stata posta al problema della sicurezza degli edifici. Un primo passo, molto importante, lo si è compiuto portando a termine il compito di porre sotto controllo la situazione delle certificazioni di prevenzione incendi. Ad inizio mandato la situazione era in condizioni allarmanti, con oltre 70 situazioni dove la certificazione, prescritta per legge, era scaduta. Attualmente l'attività è sotto controllo, e dove si sta lavorando, si opera nell'ambito di quanto espressamente previsto dalla normativa, all'interno delle proroghe regolarmente concesse dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco. Si può affermare che anche questa situazione è stata ricondotta alla normalità. Ricordo infine che siamo fortemente impegnati nel contrasto al fenomeno della morosità. ACER ha attivato a partire dal mese di giugno del 2018 un piano straordinario di recupero della morosità che ha prodotto risultati importanti dal punto di vista dell'effettivo importo incassato tramite azioni di tipo extragiudiziale e legale.

Nei casi di dimostrata impossibilità da parte del nuclei famigliari di pagare il canone di locazione intervengono strumenti di solidarietà sociale che dovranno essere rinforzati nei prossimi anni tenuto conto della situazione di crisi sociale ed economica derivante dall'emergenza sanitaria da COVID - 19

Ogni anno, anche per il 2021 sarà così, ACER investe notevoli risorse per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ma le risorse purtroppo sono insufficienti rispetto alle reali necessità.

Dobbiamo essere tutti consapevoli che la situazione è difficile e serve un impegno congiunto di tutte le forze sociali per rilanciare il tema dell'abitare pubblico. La Regione Emilia Romagna, la Città Metropolitana, tutti i Comuni stanno facendo la loro parte ma si sente la necessità urgente di un Piano nazionale per la casa che permetta di incidere sulla situazione attuale e migliorare in generale la quantità e qualità di patrimonio immobiliare pubblico di tipo residenziale a disposizione della collettività.

I numeri del bilancio

Il preventivo dell'anno 2021 si presenta in utile per € 55.200 e la differenza tra valore e costo della produzione è positiva per € 1.134.228.

Il **valore della produzione** è previsto in € 76.094.347 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.

Fra i **ricavi da vendite** sono previste entrate per € 323.253 relative alla vendita dell'alloggio e dei negozi residui dell'intervento realizzato in Imola via Giovanni X.

E' prevista inoltre la consegna del fabbricato in Bologna vie Beroaldo - Ungarelli (fabbricato A) per un importo di € 6.487.878.

A questi ricavi si contrappongono i costi di costruzione previsti nell'anno e quelli sostenuti negli anni precedenti, classificati nella voce rimanenze.

La voce più significativa fra i **ricavi per prestazioni di servizi** è quella relativa ai canoni da immobili patrimonio conto terzi, con contratto di concessione, e da patrimonio ACER.

Si prevedono, infatti, ricavi per un totale complessivo di € 31.793.256, di cui € 26.339.116 riferiti ai canoni del patrimonio Enti terzi in concessione e € 5.454.140 riferiti al patrimonio ACER.

Il patrimonio in proprietà di ACER è così composto: 1.222 alloggi (compresi quelli in locazione permanente e a basso costo da trasferire successivamente ai Comuni); 376 tra negozi e locali vari; 788 tra autorimesse e posti auto.

Va ricordato che questo patrimonio abitativo di proprietà dell'Azienda è ancora in parte locato a regime ERP, con riduzione della sua redditività.

Anche in questo preventivo è previsto un impegno di risorse manutentive volte alla rivalutazione del patrimonio di Acer e allo sviluppo della sua redditività.

I **ricavi da gestione immobiliare** ammontano ad € 7.093.943, parte dei quali, pari ad € 907.319, rappresenta i compensi per la gestione amministrativa relativa agli immobili gestiti conto terzi in convenzione. Si ricorda invece che la remunerazione di Acer per gli immobili gestiti in concessione, pur essendo uguale a quelli in convenzione in termini di compensi unitari, è rappresentata in bilancio dal saldo tra i canoni delle unità abitative in concessione e l'insieme dei relativi costi di gestione.

I compensi gestionali utilizzati derivano dall'applicazione delle quote approvate dalla Conferenza degli Enti nella seduta del 19/02/2015, oltre all'aggiornamento Istat annuale. I compensi così calcolati sono i seguenti: € 37,03/mese per gli alloggi, € 6,63/mese per le autorimesse ed i posti auto ed € 0,41 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, come da contratto, dell'aggiornamento ISTAT annuale a partire dal mese di settembre.

Fra i ricavi di gestione sono registrati anche i compensi gestionali per attività aggiuntive assegnate dai Comuni ad ACER quali, ad esempio: servizio casa, assicurazione fabbricati, bandi di vendita, ecc..

I **rimborsi per attività manutentive** sugli immobili gestiti con contratto di convenzione sono stati previsti in complessivi € 719.973 ed i relativi compensi tecnici sono pari a € 79.197. La manutenzione è calcolata sulla base delle percentuali sull'ammontare dei canoni stabilite nelle convenzioni in essere con ogni Ente. Sarebbe comunque necessario che i saldi di gestione fossero investiti dai Comuni quali impegni aggiuntivi per la manutenzione al fine di migliorare gli standard abitativi del patrimonio gestito.

E' previsto in questo bilancio un importo di manutenzione finanziata con l'utilizzo fondo dei canoni pregressi per € 1.400.000, con i relativi compensi pari a € 154.000, e di € 300.000 per lavori su parti comuni dei condomini costituiti.

L'attività di **amministrazione condominiale**, sviluppata da Acer in questi anni, produrrà compensi amministrativi per € 414.717.

I **rimborsi da utenti** per servizi, riscaldamento, impianti elevatori, pulizia delle parti comuni, illuminazione ed acqua ammontano ad € 12.764.673, a cui corrispondono uscite relative ai costi diretti ed ai costi indiretti. Per questi ultimi l'Ente si impegna ad un costante contenimento.

I **compensi tecnici previsti per le attività costruttive, manutentive e di recupero**, ammontano complessivamente ad € 2.404.232, di cui € 265.475 su interventi Acer da capitalizzare ed € 2.138.757 su interventi per conto terzi, classificati in più voci del conto economico.

Un'altra voce importante 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 2021 ammonta a € 3.688.941.

Con riferimento al progetto fotovoltaico, in questo bilancio preventivo i ricavi da produzione di energia sono stimati in € 84.213 e quelli da contributi in € 865.515.

A fronte di questi ricavi, per lo stesso progetto, sono previsti costi per interessi passivi su mutuo, assicurazione, manutenzione, ecc.

Passando ad analizzare la **composizione dei costi della produzione**, che ammontano ad € 74.960.119, preme sottolineare quelli relativi agli interventi edilizi e manutentivi.

Interventi edilizi: i costi per lavori, nel conto economico di Acer, sono previsti per un ammontare pari ad € 17.976.570.

I lavori da capitalizzare di Acer sono stimati pari ad € 3.423.466; fra questi sono previsti i costi per gli interventi in Bologna, via Serra - Albani e Piano nazionale città, e in Pieve di Cento. Sono compresi inoltre lavori di manutenzione straordinaria su immobili di proprietà Acer.

I lavori su ordinazione, per nuove costruzioni, per recupero edilizio e per manutenzione straordinaria sono stimati complessivamente pari ad € 14.553.104.

Riguardano interventi di nuove costruzioni per € 600.000, relativi agli interventi in Pieve di Cento e Monzuno.

Sono previsti lavori per recupero e ristrutturazione per un totale di € 7.221.050, come di seguito indicato: il programma in Bologna denominato “Contratti di Quartiere” per € 1.848.000; l'intervento di rigenerazione urbana denominato “Parco della Resilienza” per € 400.000; gli interventi inseriti nel progetto “1000 case per Bologna via Fioravanti 24 ed Ex Berretta per € 700.000; il programma “Contratti di Quartiere” a San Lazzaro per € 720.000; l'intervento per la Città Metropolitana (complesso Sant'Isaia) per € 300.000; il programma di lavori, localizzati in più Comuni della provincia, a fronte degli eventi sismici per € 3.253.050.

Sono previsti lavori di manutenzione straordinaria per € 6.732.054, legati a diversi finanziamenti regionali e comunali, di cui si riportano di seguito i principali interventi: programma straordinario 2020–2022 della RER per € 2.241.054; lavori di manutenzione straordinaria relativi al D.l.16/03/2015, delibera RER 873/2015, per un importo complessivo di € 1.200.000; lavori di manutenzione straordinaria con utilizzo fondo manutenzione Enti in gestione € 1.200.000; lavori in Comuni vari con utilizzo economie legge 457/78 e legge 179/92 per € 800.000.

La manutenzione ordinaria di tutto il patrimonio gestito è prevista pari ad € 17.818.770.

L'attività manutentiva sarà svolta tramite la società partecipata Acer PRO.M.O.S. S.p.a..

Se si sommano questi interventi a quelli precedentemente richiamati di manutenzione straordinaria, recuperi e nuove costruzioni, si raggiunge la cifra complessiva di € 35.795.340 per lavori edilizi e di manutenzione.

Per quanto riguarda le **spese di struttura**, che questa amministrazione si prefigge di contenere pur mantenendo il livello dei servizi adeguato alle esigenze, si registra una previsione di € 1.276.399., comprensiva degli investimenti per servizi informatici previsti per l'esercizio.

I costi per il personale ammontano ad € 7.959.173, in linea rispetto al preventivo precedente.

La dotazione organica è prevista in 142 unità, di cui 10 unità di personale a termine.

Preme sottolineare che nella voce “**oneri diversi di gestione**”, stimata nel preventivo per € 7.077.478, è inserita la previsione relativa all'imposta IMU/TASI, per la quale è stato previsto un costo pari a € 700.000, in linea con quello dell'anno in corso.

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 € 843.145.

Di questi, € 620.238 riguardano oneri per mutui. ACER infatti ha contratto numerosi mutui, con assunzione di tali impegni a carico del proprio bilancio, al fine di superare le difficoltà di finanziamento imposte ai Comuni dal “patto di stabilità interno”.

Nell'anno 2017 sono stati rinegoziati i mutui con due istituti di credito per diminuire tali oneri finanziari, con effetti positivi anche sul preventivo in commento. Si sottolinea poi che anche in questi ultimi mesi ci sono stati incontri e richieste scritte agli istituti di credito per la rinegoziazione di alcuni mutui in essere, al fine di ridurre ulteriormente gli oneri passivi dell'ente.

Insieme a questo bilancio presentiamo anche il programma triennale dei lavori pubblici 2021-2023, redatto dal Servizio Tecnico ai sensi dell'art. 21 del D.L. 50 del 18.04.2016, che prevede per il triennio l'utilizzo di complessive risorse pari a € 30.968.783.

Si presenta inoltre il programma biennale degli acquisti di beni e servizi 2021-2022, redatto dal Servizio Affari Generali ai sensi dell'art. 21 del D.L. 50 del 18.04.2016, che prevede per il biennio l'utilizzo di complessive risorse pari a € 3.873.250.

Si segnala infine che l'emergenza sanitaria da Covid-19 potrà avere delle ricadute, al momento non stimabili, anche sull'esercizio 2021, con particolare riferimento a possibili flessioni dell'attività edilizia e manutentiva rispetto a quanto indicato nel bilancio di previsione 2021.

Signor Presidente, signori Sindaci, Colleghi Amministratori, concludo questa relazione ringraziando il Consiglio di Amministrazione, il Collegio dei Revisori dei Conti, la Direzione Generale e suoi uffici di Staff, il Servizio Amministrativo, il Servizio Affari Interni, il Servizio Tecnico e il Servizio Gestione Immobiliare, oltre alla struttura di tutto il gruppo Acer, che hanno contribuito con il proprio impegno alla formazione di questo elaborato.

14 dicembre 2020

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
Alessandro Alberani

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 2021

CONTO ECONOMICO SINTETICO

Descrizione	Importo € 2021	Importo € 2020	Importo € differenza
A) VALORE DELLA PRODUZIONE	76.094.347	74.651.075	1.443.272
1. Ricavi delle vendite e delle prestazioni	59.586.892	54.073.898	5.512.994
2. Var. riman. di prod. in corso, sl e fin	-3.238.677	114.612	-3.353.289
3. Var. lavori in corso su ordinazione	0	0	0
4. Increm. di immobil. per lavori interni	3.688.941	3.737.089	-48.148
5. Altri ricavi e proventi	16.057.191	16.725.476	-668.285
5.1 altri ricavi e proventi	3.779.665	3.510.375	269.290
5.2 Contributi in c/esercizio	12.277.526	13.215.101	-937.575
B) COSTI DELLA PRODUZIONE	-74.960.119	-73.317.467	-1.642.652
6. per mat. prime, sussid., di cons. e merci	-72.800	-61.800	-11.000
7. per servizi	-55.273.230	-53.670.959	-1.602.271
8. per godimento beni di terzi	-229.097	-245.158	16.061
9. per il personale	-7.959.173	-7.956.302	-2.871
a) salari e stipendi	-5.798.845	-5.813.951	15.106
b) oneri sociali	-1.739.503	-1.725.580	-13.923
c) trattamento di fine rapporto	-370.825	-366.771	-4.054
d) trattamento di quiescenza e simili	0	0	0
e) altri costi	-50.000	-50.000	0
10. Ammortamenti e svalutazioni	-2.276.482	-2.425.512	149.030
a) ammort. immobilizz. immateriali	-75.024	-70.840	-4.184
b) ammort. immobilizz. materiali	-1.701.458	-1.704.672	3.214
c) altre svalutazioni delle immobil.	0	0	0
d) sval. cred. dell'att. circ. e att. liquid	-500.000	-650.000	150.000
11. Var. riman. mp, sussid., di cons. e merc	0	0	0
12. Accantonamenti per rischi	0	0	0
13. Altri accantonamenti	-2.071.859	-2.095.500	23.641
14. Oneri diversi di gestione	-7.077.478	-6.862.236	-215.242
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTO DELLA PRODUZIONE	1.134.228	1.333.608	-199.380

Descrizione	Importo € 2021	Importo € 2020	Importo € differenza
C) PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	-820.494	-875.504	55.010
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	22.651	27.097	-4.446
a) da crediti iscritti nelle immobilizz.	151	547	-396
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	22.500	26.550	-4.050
17. Interessi ed altri oneri finanziari	-843.145	-902.601	59.456
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	-843.145	-902.601	59.456
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)	313.734	458.103	-144.369
20. Imposte sul reddito d'esercizio	-258.534	-369.395	110.861
21. Utile dell'esercizio	55.200	88.709	-33.509

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 2021

CONTO ECONOMICO DETTAGLIATO

Descrizione					Importo € 2021	Importo € 2020	Importo € differenza
A) VALORE DELLA PRODUZIONE					76.094.347	74.651.075	1.443.272
1. Ricavi delle vendite e delle prestazioni					59.586.892	54.073.898	5.512.994
R	010	02000	000020	Ricavi di vendita interv.costr.	6.811.131	827.427	5.983.704
R	010	02000	000030	Ricavi di vendita area	0	360.000	-360.000
R	020	02010	000010	Canoni all.costruiti con contributo	5.265	5.265	0
R	020	02010	000012	Canoni alloggi ex demanio lettera C	2.437	2.437	0
R	020	02010	000020	Canoni alloggi lett.C	2.215.610	2.207.294	8.316
R	020	02010	000031	Canoni autorimesse lett.C	73.985	75.732	-1.747
R	020	02010	000040	Canoni negozi	1.151.767	1.190.076	-38.309
R	020	02010	000045	Canoni locali vari lett.C	508.720	528.813	-20.093
R	020	02010	000050	Canoni locazione permanente	1.438.243	1.299.256	138.987
R	020	02010	000055	Canoni locazione a termine	58.113	58.122	-9
R	030	02012	000010	Canoni concessione alloggi	24.696.772	24.947.465	-250.693
R	030	02012	000030	Canoni concessione autorimesse	1.144.920	1.155.155	-10.235
R	030	02012	000035	Canoni concessione posti auto	294.952	298.909	-3.957
R	030	02012	000040	Canoni concessione negozi	134.795	162.480	-27.685
R	030	02012	000045	Canoni concessione locali vari	67.677	73.794	-6.117
R	040	02020	000010	Compenso amm.ne imm.gestiti c/terzi	907.319	917.925	-10.606
R	040	02020	000011	Compenso servizi aggiuntivi	43.978	34.265	9.713
R	040	02020	000015	Rimborsi gestioni c/terzi	85.988	77.942	8.046
R	040	02020	000140	Rimb.manut.str.comdomini conto terzi	10.500	1.500	9.000
R	040	02020	000145	Rimb. costi ordinari condomini c/ terzi	161.344	122.117	39.227
R	040	02020	000150	Rimborso manut.stabili gestiti conto terzi	719.973	721.301	-1.328
R	040	02020	000160	Compensi manut.stabili gestiti conto terzi	79.197	79.343	-146
R	042	02020	000200	Conferimento gestione U.I.	11.353	11.013	340
R	045	02020	000020	Compenso amm.ne all.ceduti p.f.v.	8.500	8.500	0
R	045	02020	000030	Compenso amm.ne all.ceduti in proprietà	49.500	32.180	17.320
R	045	02020	000040	Compenso amm.ne loc.ceduti in proprietà	18	33	-15
R	045	02020	000050	Rimborso stipula contratti	6.090	4.776	1.314
R	045	02020	000060	Rimborsi diversi per gestione stabili	43.500	136.500	-93.000
R	045	02020	000170	Compensi manut.assegnatari a riscatto	15.000	20.000	-5.000
R	045	02020	000175	Rimborsi manut.a riscattisti	172.050	120.990	51.060
R	045	02020	000180	Compensi manut.da locatari	1.509.030	1.214.320	294.710
R	050	02020	000045	Compenso attività amm.ne condomini	414.717	346.452	68.265
R	055	02020	000070	Compenso per tenuta Gestione Speciale	1.003	1.161	-158
R	065	02020	000300	Ricavi per lavori a condomini e utenti	686.280	629.090	57.190
R	070	02035	000010	Ricavi da tariffa gestore rete	84.213	90.526	-6.313
R	080	02030	000010	Rimborso da utenti in condomini dec.	2.778.263	3.073.058	-294.795
R	080	02030	000020	Rimborso da ammin.ri di condominio	76.620	75.062	1.558
R	085	02050	000010	Rimborso ascensori	1.689.052	1.563.387	125.665
R	085	02050	000015	Rimborso riscaldamento	5.311.048	4.975.543	335.505
R	085	02050	000020	Rimborso pulizia spazi a verde	976.294	981.499	-5.205
R	085	02050	000025	Rimborso illuminazione	757.834	801.569	-43.735
R	085	02050	000030	Rimborso parti comuni	1.546.060	1.568.782	-22.722
R	085	02050	000035	Rimborso altri servizi	99.079	99.268	-189

Descrizione					Importo € 2021	Importo € 2020	Importo € differenza
R	085	02050	000040	Rimborso acqua	2.385.306	2.400.000	-14.694
R	090	02060	000020	Compensi per recupero e manut.straordinaria	353.396	773.572	-420.176
2. Var. riman. di prod. in corso, sl e fin					-3.238.677	114.612	-3.353.289
R	100	02150	000010	Rim.finali interventi costruttivi finiti	4.079.644	4.183.291	-103.647
R	100	02150	000030	Rim.finali realizzaz.servizi resid.finiti	239.678	239.678	0
R	100	02160	000010	Rim.finali interventi costruttivi in corso	1.248.155	1.248.155	0
R	100	02160	000020	Rim.finali interventi m.s. in corso	4.861.613	7.865.604	-3.003.991
C	180	04450	000010	Rim.iniziali interventi costruttivi finiti	-4.402.897	-5.010.718	607.821
C	180	04450	000030	Rim.iniziali realizzaz.servizi resid.finiti	-239.678	-239.678	0
C	180	04460	000010	Rim.iniziali interv.costrutt.in corso	-1.248.155	-1.914.032	665.877
C	180	04460	000020	Rim.iniziali interv.m.s. in corso	-7.777.037	-6.257.688	-1.519.349
3. Var. lavori in corso su ordinazione					0	0	0
4. Increm. di immobil. per lavori interni					3.688.941	3.737.089	-48.148
R	110	02200	000015	Capit.interventi costruttivi di proprietà	1.000.000	448.000	552.000
R	110	02210	000015	Capit.interventi recup.e manut.di proprietà	2.140.000	2.960.000	-820.000
R	110	02210	000016	Capit.interventi recup.e manut.di terzi	240.000	0	240.000
R	110	02210	000040	Oneri m.s.condomini	43.466	135.000	-91.534
R	115	02200	000010	Compensi interventi costruttivi di proprietà	141.260	69.709	71.551
R	115	02210	000010	Compensi interv.recup.e manut. di proprietà	99.399	124.380	-24.981
R	115	02210	000011	Compensi interv.recup.e manut. di terzi	24.816	0	24.816
5. Altri ricavi e proventi					16.057.191	16.725.476	-668.285
5.1 altri ricavi e proventi					3.779.665	3.510.375	269.290
R	125	02230	000010	Affitti aree non agricole	36.000	36.000	0
R	125	02230	000030	Ricavi gestione aree agricole	1.300	1.280	20
R	128	02270	000010	Ricavi diritto di prelazione	65.000	60.000	5.000
R	130	02290	000010	Rimborsi assicurativi vari	80.000	62.500	17.500
R	130	02300	000010	Rimborso istruttoria pratiche diverse	4.620	3.000	1.620
R	130	02300	000050	Altri proventi	24.859	39.000	-14.141
R	140	02300	000015	Rimborso procedimenti legali	125.000	145.000	-20.000
R	145	02300	000030	Compensi attività di vendita	48.700	52.000	-3.300
R	150	02300	000040	Rimborsi attività tecnica	5.000	2.000	3.000
R	155	02300	000055	Rimborso personale distaccato	139.927	144.927	-5.000
R	160	02300	000100	Rimborsi da controll./collegate	90.231	86.546	3.685
R	160	02310	000010	Ricavi intercompany	670.681	694.837	-24.156
R	165	02560	000010	Utilizzo f.do manut.per lavori	1.400.000	1.490.000	-90.000
R	165	02560	000020	Utilizzo f.do manut.per compensi tecnici	154.000	163.900	-9.900
R	165	02560	000030	Utilizzo f.do manut.condomini	434.000	100.000	334.000
R	165	02560	000040	Utilizzo f.do manut.costi vari	500.347	429.385	70.962
5.2 Contributi in c/esercizio					12.277.526	13.215.101	-937.575
R	120	02340	000010	Contributi in c/es.per lavori	10.033.104	10.835.694	-802.590
R	120	02340	000012	Contributi in c/es.per compensi	538.242	334.306	203.936
R	120	02340	000015	Contributi in c/es.per iva	840.665	1.083.576	-242.911
R	122	02345	000010	Contributi in c/esercizio tariffa incentivan	865.515	946.525	-81.010
R	122	02345	000020	Contributi in c/esercizio progetti	0	15.000	-15.000
B) COSTI DELLA PRODUZIONE					-74.960.119	-73.317.467	-1.642.652
6. per mat. prime, sussid., di cons. e merci					-72.800	-61.800	-11.000
C	010	04000	000010	Acquisto materiali di consumo	-48.000	-48.000	0
C	010	04000	000040	Carburanti e lubrificanti auto ciclomotori	-4.000	-4.000	0
C	010	04000	000045	Carburanti e lubrificanti autofurgoni	-800	-800	0
C	010	04000	000050	Acquisti cancelleria	-5.000	-5.000	0
C	010	04260	000040	Costo dispositivi di sicurezza	-15.000	-4.000	-11.000
7. per servizi					-55.273.230	-53.670.959	-1.602.271
C	030	04015	000010	Costo interventi costruttivi di proprietà	-600.000	-448.000	-152.000
C	030	04015	000015	Costo interventi costruttivi di terzi	-300.000	-1.161.000	861.000
C	030	04015	000020	Costo interventi recup.e manut.di proprietà	-960.000	-1.200.000	240.000
C	030	04015	000021	M.S.ripristini	-2.541.054	-220.000	-2.321.054
C	030	04015	000022	M.S.edile	-11.392.050	-12.533.694	1.141.644
C	030	04015	000024	Adeguamento impianti	-400.000	-580.000	180.000
C	030	04015	000025	Costo interventi recupero e manut.di terzi	-240.000	0	-240.000
C	030	04015	000040	Costo manut.straor.condomini	-43.466	-135.000	91.534
C	030	04015	000055	Manutenzione Straordinaria sede	-480.000	-810.000	330.000
C	030	04020	000020	Costo appalto ris e ms beni di terzi	-1.020.000	-100.000	-920.000
C	035	04030	000050	Prestazioni tecniche	-13.000	-52.500	39.500
C	035	04035	000010	Progettazione	-20.000	-10.000	-10.000
C	035	04035	000020	Direzione lavori	-5.000	-5.000	0

Descrizione				Importo € 2021	Importo € 2020	Importo € differenza	
C	035	04035	000025	Coordinamento sicurezza	-10.000	-10.000	0
C	035	04035	000030	Collaudi	-30.000	-50.000	20.000
C	035	04035	000040	Pubblicità obbligatoria	-10.000	-20.000	10.000
C	035	04035	000055	Altre spese tecniche	-86.133	-140.877	54.744
C	035	04035	000100	Incarichi tecnici Acer Promos	-150.000	-150.000	0
C	035	04035	000101	Servizi Progett Acer Promos	-500.000	-500.000	0
C	035	04530	000040	Oneri per fideiussjoni	-8.000	-13.000	5.000
C	040	04030	000010	Prestazioni prof.legali	-19.000	-22.500	3.500
C	040	04030	000020	Prestazioni notarili	-6.500	-8.000	1.500
C	040	04030	000030	Prestazioni amministrative	-65.420	-60.940	-4.480
C	045	04040	000010	Servizi di pulizia	-119.000	-84.000	-35.000
C	045	04040	000011	Energia elettrica sede	-50.000	-50.000	0
C	045	04040	000015	Costi di tipografia e stamperia	-12.000	-6.500	-5.500
C	045	04040	000063	Costi per servizi di segreteria	-3.200	-1.700	-1.500
C	045	04040	000064	Costi per servizi di portierato	-84.000	-84.000	0
C	045	04040	000066	Costi per servizi per la sede	-27.500	-27.500	0
C	045	04040	000067	Costi per servizi elaborazione paghe	-38.167	-38.167	0
C	045	04040	000068	Costi per servizi informatici	-243.599	-154.475	-89.124
C	045	04040	000069	Costi per servizi di archivio	-17.000	-17.450	450
C	045	04060	000005	Manutenzione autofurgoni	-4.100	-4.100	0
C	045	04060	000010	Manutenzione automezzi	-15.000	-15.000	0
C	045	04060	000020	Manutenzione macchine elettroniche	-33.150	-29.350	-3.800
C	045	04060	000025	Manutenzione software	-142.550	-122.130	-20.420
C	045	04080	000015	Assicurazione automezzi	-6.138	-6.383	245
C	045	04080	000020	Assicurazione beni sede	-12.275	-12.360	85
C	045	04130	000010	Telefonia fissa	-58.800	-45.300	-13.500
C	045	04130	000020	Telefonia mobile	-15.000	-15.000	0
C	045	04130	000050	Spese postali	-120.000	-145.000	25.000
C	045	04140	000010	Spese di rappresentanza	-4.500	-4.500	0
C	045	04140	000020	Spese di pubblicità	-2.500	-5.000	2.500
C	045	04530	000030	Spese bancarie e postali	-140.000	-130.000	-10.000
C	050	04050	000010	Ascensori	-503.000	-605.000	102.000
C	050	04050	000015	Riscaldamento	-4.526.500	-4.407.500	-119.000
C	050	04050	000025	Illuminazione	-700.000	-750.000	50.000
C	050	04050	000035	Altri servizi	-10.000	-10.000	0
C	050	04055	000010	Acqua	-3.428.000	-3.423.500	-4.500
C	055	04070	000010	Appalti per manutenzione stabili	-11.000.641	-10.871.547	-129.094
C	055	04070	000021	M.O. ascensori	-954.000	-739.000	-215.000
C	055	04070	000022	M.O. verde	-973.000	-941.000	-32.000
C	055	04070	000023	M.O. pulizia parti comuni	-1.517.750	-1.484.500	-33.250
C	055	04070	000024	M.O. centrali termiche	-442.000	-377.000	-65.000
C	055	04070	000025	Servizi lettura contatori	-121.000	-121.000	0
C	055	04070	000030	Costo m.s.condomini c/terzi	-829.780	-717.626	-112.154
C	055	04100	000030	Condomini M.O.a carico proprietà	-1.162.353	-1.719.517	557.164
C	057	04015	000029	Spese tecniche M.S.	-566.834	-635.667	68.833
C	057	04035	000110	Spese tecniche incarichi APR	-35.488	-34.901	-587
C	057	04070	000015	Spese tecniche per manutenzione stabili	-599.433	-583.117	-16.316
C	057	04070	000029	Spese tecniche m.o.servizi	-218.813	-196.653	-22.160
C	060	04080	000005	Assicurazione impianti fotovoltaici	-17.500	-17.500	0
C	060	04080	000010	Assicurazione fabbricati	-457.494	-454.094	-3.400
C	060	04080	000012	Assicurazione centrali termiche	-100	-2.600	2.500
C	060	04090	000015	Costi trasloco e facchinaggio	-15.000	-20.000	5.000
C	060	04090	000016	Costi trasloco a rimborso	-131.000	-141.500	10.500
C	060	04090	000020	Costi custodia mobilio	-33.000	-38.000	5.000
C	060	04090	000035	Costo istruttoria pratiche	-45.000	-43.950	-1.050
C	060	04090	000050	Costi vari gestione stab	-49.000	-49.000	0
C	060	04100	000020	Condomini comp.amministratore	-522.482	-656.071	133.589
C	060	04100	000025	Condomini costi amministr. a carico prop.	-715.259	-694.801	-20.458
C	060	04100	000040	Condomini servizi/m.o.a carico utenti	-3.078.263	-3.073.058	-5.205
C	060	04100	000050	Condomini serv/m.o. u.sfritte c/terzi	-315.809	-308.062	-7.747
C	060	04100	000060	Condomini acconti a carico proprietà	-986.490	0	-986.490
C	060	04130	000015	Telefonia fissa serv.a rendic.	-6.000	-13.000	7.000
C	065	04150	000010	Costi intercompany	-497.338	-510.108	12.770
C	070	04080	000025	Assicurazione personale , amministratori,	-43.237	-44.238	1.001
C	070	04260	000010	Costo formazione personale	-60.000	-60.000	0

Descrizione					Importo € 2021	Importo € 2020	Importo € differenza
C	070	04260	000020	Prestazioni sanitarie	-5.000	-5.000	0
C	070	04260	000030	Spese buoni pasto	-111.601	-131.763	20.162
C	070	04260	000090	Altri costi di personale	-226.688	-231.688	5.000
C	070	04270	000010	Spese di viaggio	-23.202	-22.500	-702
C	070	04270	000020	Rimborsi spese a piè di lista	-3.704	-3.704	0
C	075	04080	000030	Assicurazione amministratori	-4.200	-4.200	0
C	075	04160	000010	Compensi Amministratori	-208.669	-208.669	0
C	075	04270	000030	Rimborsi spese piè di lista amministratori	-5.000	-5.000	0
C	080	04160	000030	Compensi organismo di vigilanza	-3.500	-3.500	0
C	085	04160	000020	Compensi Revisori	-35.000	-35.000	0
C	085	04160	000040	Compensi società di revisione	-28.000	-28.000	0
C	295	04040	000075	Costi indeducibili	-9.000	-20.000	11.000
8. per godimento beni di terzi					-229.097	-245.158	16.061
C	100	04170	000020	Noleggi	-12.800	-12.800	0
C	100	04170	000030	Noleggio automezzi	-18.000	-18.000	0
C	100	04175	000010	Costi per concessione onerosa	-198.297	-214.358	16.061
9. per il personale					-7.959.173	-7.956.302	-2.871
a) salari e stipendi					-5.798.845	-5.813.951	15.106
C	110	04200	000010	Retribuzione dipendenti	-5.036.742	-5.048.415	11.673
C	110	04200	000030	Lavoro straordinario	-100.000	-110.000	10.000
C	110	04200	000050	Diarie e trasferte	-10.000	-10.000	0
C	110	04200	000060	Produttività	-548.000	-553.000	5.000
C	110	04200	000061	Compensi legali	-57.835	-57.835	0
C	110	04200	000062	Incentivi Tecnici	-46.268	-34.701	-11.567
b) oneri sociali					-1.739.503	-1.725.580	-13.923
C	115	04210	000010	Contributi previdenziali	-1.651.590	-1.649.359	-2.231
C	115	04210	000020	Inail	-87.913	-76.221	-11.692
c) trattamento di fine rapporto					-370.825	-366.771	-4.054
C		04240	000010	Accantonamento T.F.R.	-370.825	-366.771	-4.054
d) trattamento di quiescenza e simili					0	0	0
C	120	04250	000020	Altri oneri	0	0	0
e) altri costi					-50.000	-50.000	0
C	130	04260	000050	Altri costi	-50.000	-50.000	0
10. Ammortamenti e svalutazioni					-2.276.482	-2.425.512	149.030
a) ammort. immobilizz. immateriali					-75.024	-70.840	-4.184
C	150	04290	000010	Amm.to software in prop.	-61.964	-63.464	1.500
C	150	04290	000040	Amm.to altre immobilizzazioni immateriali	-13.060	-7.376	-5.684
b) ammort. immobilizz. materiali					-1.701.458	-1.704.672	3.214
C	155	04310	000010	Amm.to fabbr.in prop.lett.c strum.	-585.115	-587.045	1.930
C	155	04330	000010	Amm.to fabbr.in dir.sup lett.c strum.	-71.718	-75.170	3.452
C	155	04330	000020	Amm.to fabbr.in dir.sup lett.c non strum.	-326.407	-320.452	-5.955
C	156	04345	000010	Ammortamento impianti fotovoltaici	-675.103	-675.103	0
C	156	04350	000010	Amm.to attrezzature sede	-164	-164	0
C	156	04360	000010	Amm.to mobili per ufficio	-1.763	-1.577	-186
C	156	04360	000020	Amm.to arredamenti per ufficio	-310	-224	-86
C	156	04370	000010	Amm.to macchine elettroniche ed elettr.	-32.806	-41.349	8.543
C	156	04370	000030	Amm.to telefonia	-912	-831	-81
C	156	04380	000010	Amm.to autovetture	-5.647	-1.897	-3.750
C	156	04380	000030	Amm.to motocicli e cicli	-1.171	-725	-446
C	156	04390	000010	Amm.to materiale fotografico	-342	-135	-207
c) altre svalutazioni delle immobil.					0	0	0
d) sval. cred. dell'att. circ. e att. liquid					-500.000	-650.000	150.000
C	165	04410	000010	Svalutazione crediti vari	-500.000	-650.000	150.000
11. Var. riman. mp, sussid., di cons. e merc					0	0	0
12. Accantonamenti per rischi					0	0	0
13. Altri accantonamenti					-2.071.859	-2.095.500	23.641
C	200	04430	000020	Acc.to gest.U.I.in concessione	-2.071.859	-2.095.500	23.641
14. Oneri diversi di gestione					-7.077.478	-6.862.236	-215.242
C	210	04040	000020	Costo acquisti pubblicazioni e libri	-1.500	-1.500	0
C	210	04040	000025	Abbonamenti riviste e giornali	-17.500	-17.500	0
C	220	04040	000050	Contributi associativi	-75.710	-92.660	16.950
C	225	04090	000055	Costi risarcimento sinistri	-50.000	-70.000	20.000
C	230	04480	000020	Somme da cessione L.560	-151	-547	396
C	230	04480	000030	Somme da cess.diritto prelazione	-65.000	-60.000	-5.000
C	235	04500	000020	Procedimenti legali	-125.000	-145.000	20.000

Descrizione					Importo € 2021	Importo € 2020	Importo € differenza
C	240	04505	000010	Costo f.do per l'abitare x gest.all.in concessione	-114.377	-113.802	-575
C	240	04505	000020	Costo tributi x gest.all.in concessione	-55.305	-55.422	117
C	240	04505	000030	Costi vari x gest.all.in concessione	-1.159.915	-1.180.363	20.448
C	240	04505	000040	Costi svalut canoni concessione	-350.000	-300.000	-50.000
C	250	04520	000010	Imposta di bollo	-25.250	-26.200	950
C	250	04520	000020	Imposta di registro su contratti locazione	-390.061	-367.205	-22.857
C	250	04520	000021	Imposta di registro	-32.000	-32.000	0
C	250	04520	000050	Concessioni governative	-550	-550	0
C	250	04520	000100	Altre imposte e tasse	-87.959	-87.288	-671
C	260	04520	000080	ICI -IMU	-700.000	-700.000	0
C	270	04520	000090	IVA indetraibile pro rata	-3.800.000	-3.600.000	-200.000
C	295	04040	000060	Costi generali diversi	-2.200	-2.200	0
C	295	04070	000020	Quota manutenzione a utenti	-25.000	-10.000	-15.000
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTO DELLA PRODUZIONE					1.134.228	1.333.608	-199.380
C) PROVENTI ED ONERI FINANZIARI					-820.494	-875.504	55.010
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					22.651	27.097	-4.446
a) da crediti iscritti nelle immobilizz.					151	547	-396
a1 - verso imprese controllate					0	0	0
R	195	02540	000010	Interessi attivi crediti vs/controlate	0	0	0
a2 - verso imprese collegate					0	0	0
a3 - verso imprese controllanti					0	0	0
a4 - verso altre imprese					151	547	-396
R	197	02380	000020	Interessi alloggi c/contributo Stato ceduti	151	547	-396
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					22.500	26.550	-4.050
d1 - da imprese controllate					0	0	0
d2 - da imprese collegate					0	0	0
d3 - da imprese controllanti					0	0	0
d4 - da altri					22.500	26.550	-4.050
R	199	02420	000010	Interessi att. v/banche c/c	0	50	-50
R	200	02430	000010	Interessi da assegnatari per dilaz.debiti	500	500	0
R	200	02430	000020	Interessi attivi per indennità di mora	22.000	26.000	-4.000
17. Interessi ed altri oneri finanziari					-843.145	-902.601	59.456
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					-843.145	-902.601	59.456
C	300	04530	000010	Interessi passivi banche c/c	-180.000	-145.000	-35.000
C	300	04530	000020	Interessi passivi finanziamento	-10.707	-6.917	-3.790
C	300	04540	000001	Interessi su mutui Acer	-526.990	-604.616	77.626
C	300	04540	000002	Interessi su mutui Lr 24 carico Comuni vari	-9.189	-11.591	2.402
C	300	04540	000003	Interessi passivi v/banche swap	-84.059	-103.477	19.418
C	300	04580	000010	Interessi passivi su depositi cauzionali	-32.000	-30.800	-1.200
C	300	04580	000050	Interessi passivi e oneri diversi	-200	-200	0
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					313.734	458.103	-144.369

Descrizione					Importo € 2021	Importo € 2020	Importo € differenza
20. Imposte sul reddito d'esercizio					-258.534	-369.395	110.861
a) Imposte correnti					-189.934	-192.133	2.199
C	350	04650	000010	IRES corrente	-1.955	-46.272	44.317
C	350	04650	000020	IRAP corrente	-187.979	-145.861	-42.118
b) Imposte differite					25.699	27.367	-1.668
C	355	04650	000012	IRES differita	25.699	27.367	-1.668
c) Imposte anticipate					-94.299	-204.629	110.330
C	360	04650	000011	IRES anticipata	-78.056	-201.205	123.149
C	360	04650	000021	IRAP anticipata	-16.243	-3.424	-12.819
21. Utile dell'esercizio					55.200	88.709	-33.509

RENDICONTO FINANZIARIO 2021 - METODO INDIRETTO

DESCRIZIONE POSTE	IMPORTO
A) FLUSSI FINANZIARI DERIVANTI DALLA GESTIONE REDDITUALE	
UTILE DELL'ESERCIZIO	55.200
IMPOSTE SUL REDDITO	258.534
INTERESSI PASSIVI/ (ATTIVI)	820.494
DIVIDENDI	0
(PLUSVALENZE)/MINUSVALENZE DERIVANTI DALLA CESSIONE DI ATTIVITA'	0
1) UTILE DELL'ESERCIZIO PRIMA DELLE IMPOSTE SUL REDDITO, INTERESSI, DIVIDENDI E	1.134.228
ACCANTONAMENTI AI FONDI	2.442.684
AMMORTAMENTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI	1.776.482
SVALUTAZIONI PER PERDITE DUREVOLI DI VALORE	500.000
ALTRE RETTIFICHE IN AUMENTO/(IN DIMINUZIONE) PER ELEMENTI NON MONETARI	
2) FLUSSO FINANZIARIO PRIMA DELLE VARIAZIONI DEL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO	5.853.394
VARIAZIONI DEL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO	
DECREMENTO/(INCREMENTO) DELLE RIMANENZE	3.238.677
DECREMENTO/(INCREMENTO) DEI CREDITI VERSO CLIENTI	-1.300.000
INCREMENTO/(DECREMENTO) DEI DEBITI VERSO FORNITORI	-3.700.000
DECREMENTO/(INCREMENTO) RATEI RISCONTI ATTIVI	0
INCREMENTO/(DECREMENTO) RATEI RISCONTI PASSIVI	0
ALTRI DECREMENTI/(ALTRI INCREMENTI) DEL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO	300.000
3) TOTALE FLUSSO FINANZIARIO DOPO LE VARIAZIONI DEL CAPITALE CIRCOLANTE	4.392.071
ALTRE RETTIFICHE	
INTERESSI INCASSATI/(PAGATI)	-820.494
(IMPOSTE SUL REDDITO PAGATE)	-258.534
(UTILIZZO FONDI)	-2.488.347
ALTRI INCASSI/(PAGAMENTI)	0
4) TOTALE FLUSSO FINANZIARIO DOPO LE ALTRE RETTIFICHE DEL CAPITALE	824.696
FLUSSO FINANZIARIO DELLA GESTIONE REDDITUALE (A)	824.696
B) FLUSSI FINANZIARI DERIVANTI DALL'ATTIVITA' DI INVESTIMENTO	
-IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	
(Flussi da investimento)	-3.688.941
Flussi da disinvestimento	0
IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	
(Flussi da investimento)	0
Flussi da disinvestimento	0
IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	
(Flussi da investimento)	0
Flussi da disinvestimento	0
ATTIVITA' FINANZIARIE NON IMMOBILIZZATE	
(Flussi da investimento)	0
Flussi da disinvestimento	0
ACQUISIZIONE DI RAMO D'AZIENDA AL NETTO DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE	0
FLUSSO FINANZIARIO ATTIVITA' INVESTIMENTO (B)	-3.688.941

DESCRIZIONE POSTE	IMPORTO
C) FLUSSI FINANZIARI DERIVANTI DALL'ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO	
MEZZI DI TERZI	0
Incremento / (decremento) debiti a breve verso banche	700.000
Accensione finanziamenti	3.375.681
(Rimborso finanziamenti)	-2.885.646
MEZZI PROPRI	0
Aumento di capitale	2.270.696
(Rimborso di capitale)	0
FLUSSO FINANZIARIO ATTIVITA' FINANZIAMENTO (C)	3.460.731
INCREMENTO/DECREMENTO DISPONIBILITA' LIQUIDE (A ± B ± C)	596.486
DISPONIBILITA' LIQUIDE A INIZIO ESERCIZIO	300.000
DISPONIBILITA' LIQUIDE A FINE ESERCIZIO	896.486

RELAZIONE TECNICA AL BILANCIO PREVENTIVO 2021

1. PREMESSA

Il bilancio di previsione per l'anno 2021 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 hanno un contratto di gestione immobiliare in concessione sono i seguenti: Bologna, Alto Reno Terme, Anzola dell'Emilia, Borgo Tossignano, Calderara di Reno, Casalecchio di Reno, Casalfiumanese, Castel del Rio, Fontanelice, Gaggio Montano, Granarolo dell'Emilia, Imola, Lizzano in Belvedere, Malalbergo, Medicina, Minerbio, Monte San Pietro, Mordano, Sala Bolognese, San Giovanni in Persiceto, Sasso Marconi, Unione dei Comuni Appennino Bolognese (Camugnano), Unione dei Comuni Savena Idice (Loiano, Monghidoro), Unione Reno Galliera (Argelato, Bentivoglio, Castello d'Argile, Castel Maggiore, Galliera, Pieve di Cento, San Giorgio di Piano, San Pietro in Casale), Valsamoggia, Zola Predosa.

I Comuni, gli altri enti e aziende che hanno un contratto in convenzione sono i seguenti: Acer Servizi S.r.l., A.U.S.L. Bologna, Baricella, Budrio, S.Te.P. Budrio S.r.l. in liquidazione, Castel d'Aiano, Castel Guelfo di Bologna, Castenaso, Città Metropolitana, Crevalcore, Molinella,

Molinella Futura S.r.l., Pianoro, San Lazzaro di Savena, impresa Frascari ex ATI Coop Costruzioni, Sant'Agata Bolognese, Unione dei Comuni Appennino Bolognese (Castiglione dei Pepoli, Grizzana Morandi, Marzabotto, Monzuno, Vergato).

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

Le condizioni economiche applicate sono state 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 che, con gli aggiornamenti ISTAT intervenuti nel frattempo, sono applicate nei contratti in essere.

In particolare, risultando negativa la variazione dell'indice ISTAT applicata a settembre degli anni 2015, 2016 e 2020 e positiva quella riferita agli anni 2017, 2018 e 2019, le quote gestionali aggiornate e applicate al preventivo anno 2021 sono le seguenti: alloggi € 37,03 mese, autorimesse e posti auto € 6,63 mese, negozi e locali vari € 0,41 mq mese. Per le unità sfitte il compenso amministrativo è ridotto al 25% delle quote sopra indicate. E' previsto inoltre l'11% di compenso sulla manutenzione svolta.

Come da dettato contrattuale si prevede di applicare a queste quote l'aggiornamento ISTAT dal mese di settembre 2021.

2. CONTO ECONOMICO

Il preventivo 2021 presenta un utile al lordo delle imposte di € 313.734 e un utile netto di € 55.200.

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 € 1.134.228.

La **sezione C** riguarda i proventi ed oneri finanziari che hanno un saldo negativo per € 820.494, la **D** le rettifiche di valore d'attività finanziarie pari a 0. Si arriva così ad un utile prima delle imposte pari a € 313.734 e definite le stesse, che sono pari ad un valore di € 258.534, dovuto alle imposte correnti oltre a quelle differite e anticipate, all'utile netto d'esercizio di € 55.200.

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 € 76.094.347.

E' superiore di € 1.443.272 rispetto a quello del preventivo precedente, differenza da ricondurre al saldo tra l'aumento delle poste relative ai ricavi delle vendite e delle prestazioni e la riduzione delle altre voci (variazioni delle rimanenze, incrementi di immobilizzazioni per lavori interni e altri ricavi e proventi).

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 € 59.586.892 e sono superiori di € 5.512.994 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 2021	PREVENTIVO 2020	VARIAZIONI
1.1 RICAVI DA VENDITE:			
Ricavi da vendite immobili	6.811.131	827.427	5.983.704
Ricavi da vendita aree	0	360.000	-360.000
TOTALE RICAVI DA VENDITE	6.811.131	1.187.427	5.623.704
1.2 RICAVI DA PRESTAZIONI DI SERVIZI:			
Canoni di locazione	31.793.256	32.004.798	-211.542
Ricavi da gestione immobiliare	7.093.943	6.998.438	95.505
Rimborsi lavori da condomini	686.280	629.090	57.190
Ricavi progetto impianti fotovoltaici	84.213	90.526	-6.313
Rimborsi per servizi a rendiconto e non	12.764.673	12.390.047	374.626
Compensi tecnici lavori c/terzi	353.396	773.572	-420.176
TOTALE RICAVI DA PRESTAZIONE DI SERVIZI	52.775.761	52.886.471	-110.710
TOTALE GENERALE	59.586.892	54.073.898	5.512.994

1.1 RICAVI DELLE VENDITE

I ricavi delle vendite sono pari a € 6.811.131 e sono superiori di € 5.623.704 rispetto al preventivo precedente. I ricavi dell'anno si riferiscono alla vendita delle unità immobiliari residue di proprietà di Acer dell'intervento in Imola (via Giovanni X) e al trasferimento al Comune di

Bologna del fabbricato in San Donato, vie Beroaldo – Ungarelli, in esito alla conclusione del relativo intervento edilizio rientrante nei Contratti di Quartiere II.

1.2 RICAVI DA PRESTAZIONI DI SERVIZI

I ricavi da prestazioni di servizi sono pari a € 52.775.761 e sono inferiori di € 110.710 rispetto al preventivo del precedente anno; tale variazione è da ricondurre principalmente al saldo tra la diminuzione dei canoni di locazione e dei compensi tecnici lavori c/terzi e l'aumento dei ricavi da gestione immobiliare e dai rimborsi per servizi a rendiconto e non.

Canoni di locazione

Il gettito dei canoni inserito a preventivo comprende quello riferito alle proprietà Acer e quello relativo agli immobili gestiti c/terzi con contratto di concessione.

I ricavi da canoni complessivi a bilancio sono pari a € 31.793.256 di cui € 5.454.140 riferiti al patrimonio Acer e € 26.339.116 al patrimonio Enti gestiti in concessione e sono complessivamente inferiori di € 211.542 rispetto al preventivo dell'anno precedente.

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

In particolare si sottolinea che per gli Enti terzi con gestione in concessione i ricavi da canoni sostituiscono i ricavi da compensi. Infatti a fronte dei ricavi da canoni Enti terzi in concessione vi sono i relativi costi di gestione ed il saldo positivo fra tali ricavi e costi è riconducibile ai compensi gestionali e tecnici di Acer, per un importo totale di € 9.075.529. Quindi i compensi di Acer per le gestioni in concessione sono calcolati con la stessa modalità prevista per i contratti di gestione in convenzione ma vengono rappresentati in modo diverso fra le voci di bilancio.

Il gettito per canoni di locazione relativo al patrimonio di proprietà Acer è previsto in € 5.454.140, superiore di € 87.145 rispetto al dato corrispondente del preventivo 2020, in particolare per effetto del saldo tra i maggiori canoni previsti in relazione agli alloggi a reddito e la riduzione dei canoni per negozi messi a reddito.

Le previsioni dei canoni degli alloggi scaturiscono dall'applicazione dei metodi di calcolo ai sensi della legge regionale 24/2001, della delibera Regionale 395 del 30 luglio 2002 e dalla nuova disciplina regionale in materia avente effetto dall'ottobre 2017, e successive modifiche ed integrazioni, oltre che da contratti con canoni calcolati secondo la legge 431/98.

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 2021 con raffronto anno precedente suddiviso per tipologia di patrimonio ed Ente proprietario.

DESCRIZIONE	PREVENTIVO 2021	PREVENTIVO 2020	VARIAZIONE
CANONI ACER			
- alloggi lett. A *	5.265	5.265	0
- autorimesse lett. A *	0	0	0
- alloggi costruiti senza contr. lett. C	2.215.610	2.207.294	8.316
- autorimesse + posti auto lett. C	73.985	75.732	-1.747
- negozi	1.151.767	1.190.076	-38.309
- locali vari lett. C	508.720	528.813	-20.093
- alloggi ex Demanio	2.437	2.437	0
- alloggi locazione a termine	58.113	58.122	-9
- alloggi locazione permanente	1.438.243	1.299.256	138.987
TOTALE ACER	5.454.140	5.366.995	87.145
RIEPILOGO			
- alloggi	3.719.668	3.572.374	147.294
- autorimesse + posti auto	73.985	75.732	-1.747
- negozi	1.151.767	1.190.076	-38.309
- locali vari	508.720	528.813	-20.093
TOTALE ACER	5.454.140	5.366.995	87.145
DESCRIZIONE	PREVENTIVO 2021	PREVENTIVO 2020	VARIAZIONE
CANONI ENTI IN CONCESSIONE			
- alloggi	24.696.772	24.947.465	-250.693
- autorimesse	1.144.920	1.155.155	-10.235
- posti auto	294.952	298.909	-3.957
- negozi	134.795	162.480	-27.685
- locali vari	67.677	73.794	-6.117
TOTALE ENTI CONCESSIONE	26.339.116	26.637.803	-298.687
RIEPILOGO			
- alloggi	24.696.772	24.947.465	-250.693
- autorimesse + posti auto	1.439.872	1.454.064	-14.192
- negozi	134.795	162.480	-27.685
- locali vari	67.677	73.794	-6.117
TOTALE ENTI CONCESSIONE	26.339.116	26.637.803	-298.687
DESCRIZIONE	PREVENTIVO 2021	PREVENTIVO 2020	VARIAZIONE
CANONI TOTALI IN BILANCIO			
- alloggi	28.416.440	28.519.839	-103.399
- autorimesse + posti auto	1.513.857	1.529.796	-15.939
- negozi	1.286.562	1.352.556	-65.994
- locali vari	576.397	602.607	-26.210
TOTALE GENERALE	31.793.256	32.004.798	-211.542

In particolare nell'anno 2021 la consistenza prevista dei beni di proprietà Acer è la seguente: alloggi n. 1.222, autorimesse e posti auto n. 788, negozi e locali vari n. 376, per un totale di n. 2.386 unità.

Dalla tabella che segue si rilevano complessivamente, per ACER e per gli Enti terzi con patrimonio gestito in concessione, i dati preventivi e consuntivi dei canoni e del numero di unità immobiliari posti a confronto.

ANNI	ACER		ENTI IN CONCESSIONE		TOTALI	
	canoni euro	unità immobiliari	canoni euro	unità immobiliari	canoni euro	unità immobiliari
Preventivo 2013	5.483.676	2.183	23.116.365	20.462	28.600.041	22.645
Bilancio d'es.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
Bilancio d'es. 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
Bilancio d'es.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
Bilancio d'es. 2016	5.044.482	2.350	23.839.574	22.431	28.884.056	24.781
Preventivo 2017	5.328.948	2.379	25.104.267	22.351	30.433.215	24.730
Bilancio d'es.2017	5.140.879	2.349	25.541.028	22.441	30.681.907	24.790
Preventivo 2018	5.512.093	2.351	27.635.177	22.684	33.147.270	25.035
Bilancio d'es. 2018	5.238.996	2.343	26.502.413	22.900	31.741.409	25.243
Preventivo 2019	5.399.013	2.348	27.680.732	22.869	33.079.745	25.217
Bilancio d'es.2019	5.308.642	2.335	26.497.549	23.050	31.806.191	25.385
Preventivo 2020	5.366.995	2.362	26.637.803	22.927	32.004.798	25.289
Preventivo 2021	5.454.140	2.386	26.339.116	22.902	31.793.256	25.288

Ricavi da gestioni immobiliari

I ricavi di gestione in totale ammontano a € 7.093.943, superiori rispetto a quelli dell'anno precedente di € 95.505.

Tale aumento è da ricondurre principalmente ai maggiori ricavi per rimborsi da proprietari e utenti e ai minori rimborsi per gestione condomini.

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

VOCE	PREVENTIVO 2021	PREVENTIVO 2020	VARIAZIONI
Ricavi e rimborsi da gestione alloggi in convenzione	2.019.652	1.965.406	54.246
Ricavi e rimborsi proprietari e utenti	1.803.688	1.537.299	266.389
Compenso attività amministratori condominiali interne	414.717	346.452	68.265
Rimborsi per gestione condomini	2.854.883	3.148.120	-293.237
Rimborsi diversi di gestione	1.003	1.161	-158
TOTALE GENERALE	7.093.943	6.998.438	95.505

I ricavi e i rimborsi della gestione degli alloggi in regime di convenzione con gli enti ammontano a € 2.019.652, superiori di € 54.246 rispetto al dato dell'anno precedente.

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

Tali ricavi si riferiscono per € 907.319 a compensi gestionali per l'amministrazione del patrimonio.

I compensi amministrativi utilizzati per le previsioni in commento sono pari a € 37,03 mese per gli alloggi, € 6,63 mese per le autorimesse e posti auto e € 0,41 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, rettifiche con l'aggiornamento ISTAT di settembre di ogni anno, sono quelle applicate al preventivo in commento.

I rimborsi per manutenzione per gli enti in convenzione sono previsti pari a € 719.973. 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 € 79.197.

Nel preventivo in commento, oltre alla manutenzione da canoni, non sono registrati importi relativi a manutenzione da realizzare con finanziamenti aggiuntivi da parte dei Comuni in Convenzione.

Sono presenti inoltre compensi per servizi aggiuntivi pari a € 43.978 e rimborsi per le gestioni alloggi c/terzi pari a € 85.988 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 € 1.803.688. In particolare riguardano i compensi amministrativi da proprietari con contratto di vendita dilazionato per € 58.018, oltre compensi e rimborsi di manutenzione e assicurazione da assegnatari a riscatto e locazione, previsti pari a € 1.745.670.

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

I ricavi da utenti e condomini per amministrazioni condominiali decentrate sono pari a € 2.854.883. I ricavi da utenti, riguardanti attività manutentive, servizi, ecc., sono pari a € 2.778.263. Quelli da amministratori condominiali sono pari a € 76.620 e riguardano principalmente rimborsi per assicurazioni.

I compensi per l'attività di amministrazione condominiale eseguita direttamente dall'ACER sono previsti per un ammontare di € 414.717.

Rimborsi per lavori da condomini

Si riferiscono a rimborsi di lavori e compensi per manutenzione ordinaria e straordinaria da eseguire con finanziamenti dei condomini per € 686.280.

A tale ricavi si contrappongono i relativi costi compresi fra i costi per servizi B.7.

Ricavi da progetto impianti fotovoltaici

I ricavi da tariffa per produzione energia degli impianti fotovoltaici, erogata al Gestore servizi elettrici GSE S.p.a., ammontano a € 84.213 e sono leggermente inferiori rispetto al preventivo precedente.

Il progetto fotovoltaico produce altri ricavi da contributi per € 865.515 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 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 € 12.764.673.

Comprendono i costi diretti dei servizi erogati e quelli indiretti e sono aumentati di € 374.626.

A fronte di tali ricavi, fra i costi per servizi B.7 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 € 2.404.232, inferiori di € 234.127 rispetto allo stesso dato di preventivo dell'anno precedente.

Nell'importo sopra indicato è ricompresa la quota di compensi, classificati in altri conti, riferita a lavori c/terzi che è in totale pari a € 1.785.361; tali compensi sono riferiti principalmente a lavori per recupero patrimonio a seguito eventi sismici, a interventi per il ripristino alloggi da contributi regionali e a lavori finanziati con economie di sovvenzionata.

La quota di compensi contabilizzata negli incrementi di immobilizzazioni (classificati in A.4) è pari a € 265.475; inoltre si registrano compensi per lavori su ordinazione pari a € 353.396.

Si dettagliano per tipologia i compensi tecnici previsti per l'anno 2021.

COMPENSI TECNICI TOTALI	PREVENTIVO 2021	PREVENTIVO 2020	VARIAZIONI
Per interventi costruttivi	141.260	69.709	71.551
Per opere di urbanizzazione e servizi residenziali	0	0	0
Per interventi di recupero, ristruttur. e man. straord.	124.215	124.380	-165
Per impianti fotovoltaici	0	0	0
TOTALE COMPENSI CAPITALIZZATI	265.475	194.089	71.386
Per interventi costruttivi	0	0	0
Per opere di urbanizzazione e servizi residenziali	0	0	0
Per interventi di recupero, ristruttur. e man. straord.	353.396	773.572	-420.176
TOTALE COMPENSI INTERVENTI C/TERZI	353.396	773.572	-420.176

COMPENSI TECNICI CLASSIFICATI IN ALTRI CONTI	PREVENTIVO 2021	PREVENTIVO 2020	VARIAZIONI
Classificati fra le rimanenze	252.454	88.916	163.538
Classificati fra i contributi	1.378.907	1.417.882	-38.975
Classificati come utilizzo fondo (02560.000020)	154.000	163.900	-9.900
TOTALE COMPENSI TECNICI CLASSIFICATI IN ALTRI CONTI	1.785.361	1.670.698	114.663
TOTALE GENERALE COMPENSI	2.404.232	2.638.359	-234.127

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

Le variazioni delle rimanenze presentano un saldo negativo di € 3.238.677. Tale saldo è dato dalla sommatoria algebrica tra le movimentazioni in aumento, riguardanti i lavori per costruzioni in corso per la vendita (intervento di recupero in S. Lazzaro "PRUACS", intervento Città Metropolitana "Sant'Isaia" in Bologna, interventi vari per il Comune di Bologna) e le movimentazioni in diminuzione, costituite dalla vendita delle unità immobiliari residue del fabbricato costruito in Imola (via Giovanni X) e dal trasferimento al Comune di Bologna del fabbricato sito nelle vie Beroaldo – Ungarelli, in esito alla conclusione del relativo intervento edilizio. 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 2021:

VOCE	PREVENTIVO 2021	PREVENTIVO 2020	VARIAZIONI
Costruzioni in corso per la vendita	0	-665.877	665.877
Fabbricati ultimati per la vendita	-323.253	-827.427	504.174
Interventi in corso man.straordinaria e recupero	-2.915.424	1.607.916	-4.523.340
Realizzazione servizi residenziali	0	0	0
TOTALE	-3.238.677	114.612	-3.353.289

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 € 3.688.941 di cui € 3.423.466 di lavori ed € 265.475 di compensi. Sono relativi ai lavori da realizzare nell'anno 2021 per interventi costruttivi, recupero e manutenzione straordinaria commentati diffusamente alla voce interventi edilizi B.7. Gli incrementi per lavori sono inferiori di € 119.534 rispetto all'anno 2020.

INCREMENTI IMMOBILIZZAZIONI	PREVENTIVO 2021	PREVENTIVO 2020	VARIAZIONI
TOTALE INCREMENTI	3.688.941	3.737.089	-48.148
PER LAVORI			
Per interventi costruttivi	1.000.000	448.000	552.000
Per interventi di risan., ristruttur. e manutenz. straord.	2.380.000	2.960.000	-580.000
Per manut straordinaria condomini	43.466	135.000	-91.534
Per impianti fotovoltaici	0	0	0
TOTALE LAVORI PER INCREMENTI	3.423.466	3.543.000	-119.534
PER COMPENSI			
Per interventi costruttivi	141.260	69.709	71.551
Per interventi di risan., ristruttur. e manutenz. straord.	124.215	124.380	-165
Per opere di urbanizzazione e servizi residenziali	0	0	0
Per impianti fotovoltaici	0	0	0
TOTALE COMPENSI PER INCREMENTI	265.475	194.089	71.386

A.5 Altri ricavi e proventi

Gli altri ricavi e proventi ammontano a € 16.057.191; comprendono ricavi diversi per € 3.779.665 e contributi per € 12.277.526.

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

VOCE	PREVENTIVO 2021	PREVENTIVO 2020	VARIAZIONI
Proventi e affitti gestione aree	37.300	37.280	20
Plusvalenze da alienazioni patrimoniali L. 560/93	0	0	0
Plusvalenze da vendite patrimoniali costruite senza contributo	0	0	0
Ricavi per diritto di prelazione	65.000	60.000	5.000
Rimborsi assicurativi	80.000	62.500	17.500
Rimborsi pratiche diverse	4.620	3.000	1.620
Rimborsi procedimenti legali	125.000	145.000	-20.000
Compensi attività vendita alloggi	48.700	52.000	-3.300
Rimborsi attività tecnica	5.000	2.000	3.000
Rimborso personale distaccato	139.927	144.927	-5.000
Ricavi e rimborsi da società controllate	760.912	781.383	-20.471
Utilizzo fondo manutenzioni	2.488.347	2.183.285	305.062
Altri proventi	24.859	39.000	-14.141
TOTALE ALTRI RICAVI	3.779.665	3.510.375	269.290
Contributi c/esercizio da Stato e Enti diversi	12.277.526	13.215.101	-937.575
TOTALE GENERALE	16.057.191	16.725.476	-668.285

Ricavi per diritto di prelazione

I ricavi per diritti di prelazione sono previsti per € 65.000 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 € 65.000 (classificato fra oneri diversi di gestione B.14), dovuto a questi introiti.

Plusvalenza vendite patrimoniali costruite senza contributo.

Non sono inserite nel conto economico preventivo 2021 plusvalenze da alienazioni patrimoniali.

Rimborsi procedimenti legali

I rimborsi per procedimenti legali sono previsti per € 125.000 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 € 139.927 e riguardano il recupero dei costi del personale tra le società del gruppo e v/Comuni per incarichi politici.

Ricavi da società controllate

I ricavi e rimborsi intercompany previsti ammontano a € 760.912, riguardano proventi derivanti dalla attività contabile amministrativa effettuata verso le società controllate ed in particolare:

VOCE	PREVENTIVO 2021	PREVENTIVO 2020	VARIAZIONI
Ricavi e rimborsi v/ACER Servizi srl	200.291	200.419	-128
Ricavi e rimborsi v/Acer Pro.m.o.s. spa	560.621	580.964	-20.343
TOTALE	760.912	781.383	-20.471

La società Acer Pro.m.o.s. Spa è la 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 31/12/2019								
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	6.449.336	11.264	0	100%		3.310.029
ACER Pro.m.o.s. spa	P.zza della Resistenza 4 40122 BOLOGNA	50.000	118.059	7.761	0	51%		25.500

Utilizzo Fondo Manutenzione

Tale voce è prevista per € 2.488.347 ed è superiore di € 305.062 rispetto al preventivo precedente. Si riferisce all'ammontare di lavori e relativi compensi, costi condominiali e costi vari previsti da realizzare con risorse afferenti il fondo per immobili gestiti in concessione accantonato negli anni precedenti e all'utilizzo del fondo accantonato per il progetto fotovoltaico.

Contributi in conto esercizio

I contributi in conto esercizio per lavori per l'esercizio 2021 ammontano a € 12.277.526. Rispetto all'anno precedente sono inferiori di € 937.575 in relazione a minori lavori da eseguire per gli Enti gestiti.

Comprendono i contributi relativi a interventi edilizi per enti terzi utilizzati per costruzioni, recupero e manutenzione straordinaria legge 560/93, legge 457/78, fondi SISMA, efficientamento energetico, ripristino alloggi, ecc. per € 11.412.011.

A fronte di tali contributi si contrappongono i costi per interventi edilizi classificati fra i costi per servizi B.7 (capo conto C.030.04015).

Nel preventivo in commento inoltre è inserito il contributo incentivante erogato dal Gestore servizi elettrici, GSE S.p.a, per € 865.515 relativo alla produzione di energia degli impianti fotovoltaici.

B. COSTI DELLA PRODUZIONE

I costi di produzione sono tutti quelli riferibili all'attività caratteristica e sono pari a € 74.960.119. Sono superiori di € 1.642.652 rispetto a quelli del preventivo precedente.

B.6 Per materie prime e sussidiarie

I costi riferiti a materie prime, sussidiarie di consumo ecc. (in particolare: materiale di consumo, dispositivi di sicurezza, cancelleria, carburante) sono pari a € 72.800. Il dato è superiore di € 11.000 rispetto al preventivo precedente, per effetto dell'aumento previsto nei dispositivi di sicurezza.

B.7 Per servizi

I costi per servizi, che comprendono in particolare i costi di costruzione immobili di proprietà e conto terzi, i costi di struttura, quelli di amministrazione e manutenzione degli immobili gestiti, ecc., sono pari a € 55.273.230 e sono superiori rispetto a quelli del preventivo precedente per € 1.602.271.

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 2021	PREVENTIVO 2020	VARIAZIONI
Costi per interventi edilizi	17.976.570	17.187.694	788.876
Costi di struttura	1.276.399	1.137.355	139.044
Spese di amministrazione stabili	6.372.397	5.511.636	860.761
Spese di manutenzione stabili	17.818.770	17.750.960	67.810
Spese per servizi a rimborso	9.167.500	9.196.000	-28.500
Spese per interventi edilizi e manutentivi	1.434.455	1.621.945	-187.490
Costi da società controllate	497.338	510.108	-12.770
Spese accessorie per il personale	473.432	498.893	-25.461
Costi per Amministratori	217.869	217.869	0
Costi per Revisori dei conti	35.000	35.000	0
Costi per Organo Vigilanza	3.500	3.500	0
Totale	55.273.230	53.670.959	1.602.271

Interventi edilizi

I costi per interventi edilizi presenti fra i costi per servizi nel preventivo in commento sono pari a € 17.976.570.

Comprendono lavori da capitalizzare di Acer per € 3.423.466 e lavori su ordinazione per € 14.553.104.

I costi per interventi edilizi di Acer da capitalizzare previsti per l'anno, pari a € 3.423.466, sono inferiori di € 119.534 rispetto al preventivo 2020.

Gli interventi di nuova costruzione o ristrutturazione sono quelli dell'ex Mercato Navile e delle vie Serra - Albani nel Comune di Bologna e quello a Pieve di Cento.

Questi interventi sono finanziati con fondi utilizzo economie L. 457/78 e L. 179/92, L. 560/93, contributi del Ministero dei lavori pubblici e finanziamenti da mutui.

I costi per lavori su ordinazione previsti per l'anno, pari a € 14.553.104, sono superiori di € 908.410 rispetto al preventivo 2020.

Comprendono costi pari a € 600.000 per interventi di nuove costruzioni siti a Pieve di Cento e Monzuno.

Sono previsti lavori per recupero e ristrutturazione per un totale di € 7.221.050: il programma in Bologna denominato "Contratti di Quartiere" per € 1.848.000, il programma di lavori a fronte degli eventi sismici per € 3.253.050, il programma Contratti di quartiere a San Lazzaro per € 720.000, gli interventi via Fioravanti 24 ed ex Berretta inseriti nel "Programma 1.000 Case per Bologna" per € 700.000; il programma di rigenerazione urbana "Parco della Resilienza" per € 400.000 e i lavori per la Città Metropolitana (complesso Sant'Isaia) per € 300.000.

Sono da segnalare inoltre lavori di manutenzione straordinaria per € 6.732.054, di cui si riportano di seguito i principali interventi: programma straordinario 2020 – 2022 della RER per € 2.241.054; programma regionale di recupero alloggi e.r.p. DI 16/03/2015 delibera RER 873/2015, lettera B per € 1.200.000; lavori di manutenzione straordinaria con utilizzo fondo manutenzione Enti in gestione € 1.200.000; lavori con utilizzo economie legge 457/78 e legge 179/92, Comuni vari, per € 800.000.

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 2021.

Nella tabella che segue sono sintetizzati per tipologia e fonte di finanziamento gli interventi edilizi da capitalizzare e quelli 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 2020	preventivo 2021	preventivo 2021
NUOVE COSTRUZIONI			
Piano nazionale Città Legge 560/93		340.000	44.778
Finanziamenti da acquisire		390.000	56.143
utilizzo economie L.457/78 - L. 179/92		170.000	24.779
		100.000	15.560
	448.000	1.000.000	141.260
RISTRUTTURAZIONI - RICOSTRUZIONI			
Legge 179/92		240.000	24.816
DM 16/03/2006		384.000	40.013
utilizzo economie L. 513/77 - L.457/78		576.000	59.386
	1.200.000	1.200.000	124.215
MANUTENZIONE STRAORDINARIA			
Finanziamento Acer		1.180.000	0
Condomini decentrati		43.466	0
	1.895.000	1.223.466	0
TOTALE ATTIVITA' EDILIZIA ACER DA CAPITALIZZARE	3.543.000	3.423.466	265.475
LAVORI SU ORDINAZIONE			
NUOVE COSTRUZIONI			
Legge 560/93 - (L.R. 24/01)		600.000	70.740
	961.000	600.000	70.740
NUOVE COSTRUZIONI PER LA VENDITA			
	419.000	0	0
RECUPERI - RISTRUTTURAZIONI			
Finanziamento Città Metropolitana		300.000	9.510
Eventi sismici - copertura assicurativa		592.091	48.277
Finanziamento Regione Emilia-Romagna - eventi sismici		2.388.551	196.985
Finanziamento Comunale - eventi sismici		236.280	19.672
Finanziamento proprietari - eventi sismici		36.128	2.947
Programma Comune di Bologna - 1000 case per Bologna - recuperi		700.000	77.000
Programma Comune di Bologna - rigenerazione urbana "il parco della resilienza"		400.000	44.000
Legge 21/01 - contratti di quartiere		625.000	30.625
Finanziamento Comunale - contratti di quartiere		1.223.000	179.937
D.M. 26/03/08 - contratti di quartiere III		700.000	61.390
Finanziamento Comunale - contratti di quartiere III		20.000	1.754
	3.604.948	7.221.050	672.097
MANUTENZIONE STRAORDINARIA			
Legge 560/93 - rimodulazione		181.000	38.010
Por Fesr 2014-2020		80.000	8.000
Finanziamento Comune di Bologna - programma 1000 case per Bologna - ripristini		200.000	46.840
Finanziamento utilizzo fondo manutenzione Enti in gestione		1.200.000	132.000
Finanziamento Comunale - efficientamento energetico		650.000	144.970
Programma regionale di recupero alloggi erp - Risorse D.I. 16/03/2015 - Delibera RER 873/2015 - Interventi Allegato B		1.200.000	278.400
Programma regionale per il miglioramento efficienza energetica e utilizzo fonti energetiche rinnovabili - Delibera RER 1078/2017		180.000	42.156
Programma straordinario 2020-2022 - RER - Bologna e Comuni della provincia - annualità 2020		741.054	171.934
Programma straordinario 2020-2022 - RER - Bologna e Comuni della provincia - annualità 2021		1.500.000	315.000
utilizzo economie legge 457/78 - legge 179/92 - Comuni della Provincia		800.000	168.000
	8.659.746	6.732.054	1.345.310
TOTALE ATTIVITA' EDILIZIA ACER SU ORDINAZIONE	13.644.694	14.553.104	2.088.147
TOTALE ATTIVITA' EDILIZIA	17.187.694	17.976.570	2.353.622
ATTIVITA' CONTO TERZI			
NUOVE COSTRUZIONI			
Finanziamento ASP Rodriguez	0	200.000	104.628
	0	200.000	104.628
TOTALE ATTIVITA' EDILIZIA C/TERZI	0	200.000	104.628
TOTALE GENERALE	17.187.694	18.176.570	2.458.250

Costi di struttura

I costi di struttura ammontano a € 1.276.399 e sono previsti superiori rispetto al preventivo 2020 in relazione agli investimenti in servizi informatici che l'ente sta effettuando. Riguardano le spese attinenti i servizi generali, i servizi informatici, di consulenza, di manutenzione e riparazione beni, telefonici, postali, commerciali, ecc.

Spese di amministrazione stabili

Le spese di amministrazione stabili ammontano a € 6.372.397 e sono superiori di € 860.761 rispetto al bilancio preventivo precedente in relazione ai maggiori costi stimati per i condomini. A fronte è previsto un recupero dagli Enti Terzi.

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

Spese di manutenzione stabili

I programmi manutentivi riguardano la generalità del patrimonio gestito e sono previsti per un ammontare totale di € 17.818.770, in linea con il preventivo precedente.

Si pone in evidenza che con le risorse derivanti da canoni, il patrimonio immobiliare gestito c/terzi sarà soggetto ad un programma di manutenzione ordinaria programmata, su segnalazione (pronto intervento) e su rilascio degli alloggi (ripristino alloggi) previsto per un importo pari ad € 8.168.891 e nel rispetto del dettato contrattuale.

Parte dei lavori di manutenzione ordinaria riguardano interventi con finanziamenti a carico proprietari e utenti, che sono previsti nell'ammontare di € 2.128.000.

Si precisa che la manutenzione degli Enti Terzi, finanziata con canoni dell'esercizio e di anni pregressi, comprende anche opere di manutenzione ordinaria e straordinaria pari a € 1.911.893, prevista per i condomini decentrati non sempre eseguita direttamente da ACER, ma anche tramite gli amministratori dei condomini decentrati.

Nella tabella che segue è stata suddivisa la manutenzione d'esercizio in relazione ai committenti (enti/proprietari/utenti) con il confronto preventivo anno 2020.

VOCE	PREVENTIVO 2021	PREVENTIVO 2020	VARIAZIONI
- opere di manutenzione d'esercizio finanziate da canoni di locazione (patrimonio ACER) + fotovoltaico	1.190.500	1.000.500	190.000
- opere di man. ordinaria condomini ACER finanziata da canoni	80.240	91.002	-10.762
- opere di manutenzione d'esercizio finanziate da canoni di locazione patrimonio in gestione convenzione/concessione	8.168.891	8.441.547	-272.656
- opere di manutenzione d'esercizio finanziate da canoni pregressi per patrimonio gestito in concessione	200.000	200.000	0
- opere di man. ordinaria e straordinaria condomini Enti terzi finanziata da canoni	1.611.893	2.246.141	-634.248
- opere di man. ordinaria e straordinaria condomini finanziate con canoni pregressi Enti terzi	300.000	100.000	200.000
- opere di manutenzione a carico proprietari ed utenti	2.128.000	1.771.000	357.000
- opere di manutenzione servizi a rendiconto	3.321.000	3.121.000	200.000
TOTALE OPERE DI MANUTENZIONE	17.000.524	16.971.190	29.334
SPESE TECNICHE DI MANUTENZIONE	818.246	779.770	38.476
TOTALE GENERALE	17.818.770	17.750.960	67.810

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 € 9.167.500.

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.

Spese tecniche per interventi edilizi e manutenzione

Le spese per interventi edilizi ammontano a € 1.434.455 e sono inferiori di € 187.490 rispetto al bilancio preventivo precedente.

Le spese qui comprese riguardano costi per progettazione, direzione lavori, coordinamento sicurezza e altre spese tecniche per interventi edilizi e manutenzione. Comprendono inoltre i compensi tecnici previsti per la società manutentiva Acer PRO.M.O.S. S.p.a. su interventi di manutenzione straordinaria e servizi tecnici.

Costi da Società controllate

I costi da società controllate, imputate fra i costi per servizi sono pari a € 497.338 e sono in linea rispetto al bilancio preventivo precedente.

Riguardano compensi di gestione per ACER Servizi S.r.l. come di seguito indicato.

VOCE	PREVENTIVO 2021	PREVENTIVO 2020	VARIAZIONI
ACER Servizi srl	497.338	510.108	-12.770
TOTALE	497.338	510.108	-12.770

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 2021 sono pari a € 217.869, comprensivi di oneri previdenziali, costi per trasferte, assicurazione, ecc. I compensi per i Revisori ammontano ad € 35.000 e quelli dell'Organismo di vigilanza a € 3.500.

B.8 Per godimento di beni di terzi

Detta voce è prevista in bilancio per complessivi € 229.097. Riguardano costi pari a € 30.800 per noleggi beni informatici e automezzi. Inoltre sono compresi costi per godimento beni di terzi per € 198.297 riferiti all'onere per la concessione di immobili non e.r.p. in gestione dal Comune di Bologna e di Minerbio.

B.9 Per il personale

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

Nella tabella che segue è riepilogato il costo del personale previsto anno 2021 a confronto con quello del preventivo 2020.

VOCE	PREVENTIVO 2021	PREVENTIVO 2020	VARIAZIONI
- salari e stipendi	5.798.845	5.813.951	-15.106
- oneri sociali	1.739.503	1.725.580	13.923
- acc.to trattamento di fine rapporto	370.825	366.771	4.054
- trattamento di quiescenza e simili	0	0	0
- altri costi	50.000	50.000	0
TOTALE	7.959.173	7.956.302	2.871

Il costo del personale, come sopra dettagliato, ammonta a € 7.959.173 ed è in linea con quello previsto per l'anno 2020.

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: comandi, buoni pasto, prestazioni sanitarie, formazione, spese di viaggio, ecc. che ammontano complessivamente a € 473.432.

Il numero totale del personale dipendente è di n. 142 unità ed in particolare quello di ruolo è previsto in n. 132 addetti e quello a tempo determinato in n. 10.

Nella tavola n. 4 allegata è evidenziato il personale dipendente previsto per l'anno e la sua distribuzione per fasce funzionali. E' inserito inoltre il confronto con i valori del bilancio preventivo 2020.

B.10 Ammortamenti e svalutazioni

Gli ammortamenti e svalutazioni ammontano ad un totale di € 2.276.482 di cui ammortamenti per € 1.776.482 e svalutazioni crediti per € 500.000.

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali previsti sono pari a € 1.701.458 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.

Nel preventivo in commento si è ritenuto, prudenzialmente, di inserire un importo stimato per la svalutazione dei crediti pari a € 500.000 per adeguare il fondo svalutazioni 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 € 2.071.859, in linea con il preventivo precedente.

In questa voce è classificato l'accantonamento per pareggio gestioni alloggi con contratto in concessione, previsto in base alla quota presunta di canoni emessi non incassati nell'esercizio.

B.14 Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione previsti sono pari a € 7.077.478 e risultano superiori di € 215.242 rispetto al bilancio precedente. Tale incremento è riconducibile principalmente al costo per IVA indetraibile da pro-rata.

La tabella seguente riepiloga i costi per categoria:

VOCE	PREVENTIVO 2021	PREVENTIVO 2020	VARIAZIONI
Costi per pubblicazioni	19.000	19.000	0
Contributi associativi	75.710	92.660	-16.950
Costo risarcimento sinistri	50.000	70.000	-20.000
Costi per alienazione beni	65.151	60.547	4.604
Procedimenti legali	125.000	145.000	-20.000
Imposte varie	535.820	513.243	22.578
Costi contratto concessione gestione alloggi	1.679.597	1.649.587	30.010
ICI-IMU	700.000	700.000	0
IVA indetraibile	3.800.000	3.600.000	200.000
Costi generali diversi	27.200	12.200	15.000
TOTALE	7.077.478	6.862.236	215.242

Si commentano le voci più significative.

Costo per alienazione beni

Il costo per alienazione beni è pari a € 65.151 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 € 65.000 e gli incassi per vendite dilazionate per € 151.

Imposte varie

Il costo per imposte è pari a € 535.820 e comprende i costi per imposta di bollo, concessioni governative, imposta di registro, imposta unica ed altre imposte e tasse.

Per quanto riguarda il costo per imposta di registro su contratti di locazione, pari a € 390.061, si trova a fronte un rimborso da parte degli Enti per i quali è in corso la gestione immobiliare per un importo di € 323.211.

Costi per concessioni

I costi per concessione gestioni immobiliari sono previsti per € 1.679.597 e riguardano i costi sostenuti per i beni immobili in concessione, come ad esempio: costo per tributi, fondo sociale, costi per sfitanze e altri costi. E' in linea con le previsioni dell'anno precedente. Tali costi hanno a fronte i canoni degli Enti gestiti in concessione.

Imposta IMU/TASI

L'imposta IMU/TASI, relativa agli immobili e terreni in proprietà, è stimata pari a € 700.000, invariata rispetto al preventivo precedente.

IVA pro-rata indetraibile

Il costo per IVA pro-rata è pari a € 3.800.000 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 € 1.871.645 a carico degli Enti che hanno la gestione immobili con contratto di concessione, come da dettato contrattuale.

C. PROVENTI ED ONERI FINANZIARI

La sezione C, che comprende i proventi e gli oneri finanziari, presenta un saldo negativo di € 820.494, inferiore di € 55.010 rispetto al preventivo precedente. Tale riduzione è da ricondurre principalmente ai minori interessi da mutui.

VOCE	PREVENTIVO 2021	PREVENTIVO 2020	VARIAZIONI
PROVENTI			
C16. Altri proventi finanziari:			
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	151	547	-396
a1) verso imprese controllate	0	0	0
a4) verso altre imprese	151	547	-396
d) proventi diversi dai precedenti	22.500	26.550	-4.050
- Interessi attivi bancari	0	50	-50
- Interessi attivi bancari swap	0	0	0
- Interessi attivi postali	0	0	0
- Interessi v/assegnatari	22.500	26.500	-4.000
- Interessi vari	0	0	0
TOTALE PROVENTI	22.651	27.097	-4.446
ONERI			
C17. Interessi ed oneri diversi:			
17.4 verso altri			
- Interessi verso banche	-190.707	-151.917	-38.790
- Interessi su debiti diversi	-32.200	-31.000	-1.200
- Interessi passivi bancari swap	-84.059	-103.477	19.418
- Interessi su mutui	-536.179	-616.207	80.028
TOTALE ONERI	-843.145	-902.601	59.456
TOTALE GENERALE	-820.494	-875.504	55.010

C.16 Altri proventi finanziari

I proventi in totale ammontano a € 22.651 e comprendono proventi per interessi da utenti.

Gli interessi previsti su immobilizzazioni derivano dall'assegnazione di alloggi con patto di futura vendita o con assegnazione in vendita con pagamento dilazionato e sono pari a € 151.

I proventi finanziari diversi sono afferenti agli interessi da utenti per dilazioni debiti e mora pari a € 22.500.

C.17 Interessi e altri oneri finanziari

Gli interessi e altri oneri finanziari sono previsti pari ad € 843.145.

Gli interessi da mutui sono pari a € 536.179 calcolati in base alla previsione legata ai tassi dei mutui variabili. Sono previsti inoltre gli interessi passivi pari a € 84.059 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 € 9.189. Inoltre è previsto il recupero quota capitale pari a € 32.806 per un totale di rimborso di € 41.995 a fronte delle rate d'ammortamento più sotto specificate.

Per miglior informazione, la tavola seguente 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 31/12/2021, anche se in parte si tratta di dati patrimoniali, non presenti per la propria natura nel conto economico.

ENTE MUTUANTE	RATA AMMORTAMENTO ANNUALE 2021	DEBITO RESIDUO AL 31/12/2021
	€	€
CARIGE ITALIA SPA	1.513.508	13.985.384
MONTE DEI PASCHI DI SIENA	699.079	1.562.732
UNICREDIT BANCA SPA	4.333	30.393
BPER BANCA	439.540	4.376.471
INTESA SAN PAOLO	501.804	2.865.743
EMIL BANCA	347.619	2.332.180
TOTALE	3.505.883	25.152.903

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 2021.

Sono previsti inoltre interessi passivi da banche per il prefinanziamento degli interventi edilizi per € 10.707.

Per l'attività gestionale corrente si prevede ricorso a prefinanziamento bancario, con interessi stimati in € 180.000, 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 poste di rettifica di valore di attività quali svalutazioni, rivalutazioni ecc.

F. IMPOSTE

La voce "Imposte dell'esercizio" espone un saldo negativo pari a € 258.534.

Le imposte correnti sul reddito del preventivo in commento sono stimate pari a € 189.934 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; come si evince dalla tabella sotto riportata le imposte differite/anticipate, incidono per un costo di € 68.600.

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 dei fondi per rischi su crediti e su cause e fondo manutenzione e utilizzo fondo perdite fiscali.

Si dettagliano le voci su esposte nella tabella seguente.

VOCE	IMPORTI 2021	SALDO AL 2021	IMPORTI 2020	SALDO AL 2020	DIFFERENZA
Imposte correnti:		189.934		192.133	-2.199
IRES	1.955		46.272		
IRAP	187.979		145.861		
Imposte differite:		-25.699		-27.367	1.668
IRES	-25.699		-27.367		
IRAP	0		0		
Imposte anticipate:		94.299		204.629	-110.330
IRES	78.056		201.205		
IRAP	16.243		3.424		
TOTALE		258.534		369.395	-110.861

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 San Pietro Terme, Dozza, Monterenzio, Ozzano dell'Emilia, San Benedetto Val di Sambro, che non hanno sottoscritto la convenzione gestionale alla data di elaborazione del presente preventivo.

Inoltre l'ente gestisce gli alloggi di proprietà di: Città Metropolitana, A.U.S.L. Bologna, società partecipata Acer Servizi S.r.l., impresa Frascari ex ATI Coop Costruzioni, S.Te.P. Budrio S.r.l. in liquidazione e Molinella Futura S.r.l..

I contratti di gestione c/terzi in essere sono in parte in convenzione ed in parte in concessione e sono stati rinnovati, o in corso di rinnovo, nell'anno 2020.

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

I seguenti Comuni, altri enti e aziende hanno invece un contratto di gestione immobili in convenzione: Acer Servizi S.r.l., A.U.S.L. Bologna, Baricella, Budrio, S.te.p. Budrio S.r.l. in liquidazione, Castel d'Aiano, Castel Guelfo di Bologna, Castenaso, Città Metropolitana, Crevalcore, Molinella, Molinella Futura S.r.l., Pianoro, San Lazzaro di Savena, impresa Frascari ex ATI Coop Costruzioni, Sant'Agata Bolognese, Unione dei Comuni Appennino Bolognese (Castiglione dei Pepoli, Grizzana Morandi, Marzabotto, Monzuno, Vergato).

Come già indicato, il contratto di gestione in concessione implica la comprensione dei ricavi e dei 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 2021, suddivisi per Ente proprietario e tipologia.

L'entità totale del patrimonio previsto in gestione conto terzi è di 26.170 unità immobiliari, di cui 18.565 alloggi, 4.414 autorimesse, 2.834 posti auto e 98 negozi e 259 locali vari.

In particolare si prevede di gestire in concessione n. 22.902 unità immobiliari e in convenzione n. 3.268 unità immobiliari.

La gestione produce complessivamente un totale di ricavi per canoni per gli Enti gestiti pari a € 29.695.811.

La previsione dell'anno 2021 complessivamente registra per Acer Bologna quote gestionali pari a € 7.947.052 e per compensi tecnici su lavori pari a € 898.579. Si prevedono inoltre quote per servizi aggiunti pari a € 1.260.392.

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	
	canoni euro	unità immobiliari	canoni euro	unità immobiliari	canoni euro	unità immobiliari
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
Bilancio d'es. 2016	3.467.464	3.739	23.839.574	22.340	27.307.038	26.079
Preventivo 2017	3.524.024	3.571	25.104.267	22.351	28.628.291	25.922
Bilancio d'es.2017	3.668.569	3.737	25.541.028	22.441	29.209.597	26.178
Preventivo 2018	3.709.464	3.349	27.635.177	22.684	31.344.641	26.033
Bilancio d'es. 2018	3.343.180	3.268	26.502.413	22.900	29.845.593	26.168
Preventivo 2019	3.415.417	3.221	27.680.732	22.869	31.096.149	26.090
Bilancio d'es.2019	3.405.814	3.158	26.497.549	23.050	29.903.363	26.208
Preventivo 2020	3.347.007	3.275	26.637.803	22.927	29.984.810	26.202
Preventivo 2021	3.356.695	3.268	26.339.116	22.902	29.695.811	26.170

Il compenso di gestione amministrativa è previsto per gli Enti gestiti in convenzione in € 907.319, oltre quello per servizi aggiuntivi pari a € 43.978, quello tecnico è di € 79.197. E' previsto un ammontare per lavori di manutenzione da eseguire sul patrimonio gestito in convenzione di € 719.973, calcolato sull'importo dei canoni secondo le percentuali stabilite dalle Convenzioni.

Le quote mensili contabilizzate per la gestione immobiliare, come detto nelle premesse, derivano da 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 che, con gli aggiornamenti ISTAT intervenuti nel frattempo, sono applicate nei contratti in essere.

In particolare, risultando negativa la variazione dell'indice ISTAT applicata degli anni 2015, 2016 e 2020 e positiva quella riferita agli anni 2017, 2018 e 2019, le quote gestionali aggiornate e applicate al preventivo anno 2021 sono le seguenti: alloggi € 37,03 mese, autorimesse e posti auto € 6,63 mese, negozi e locali vari € 0,41 mq mese. Per le unità sfitte il compenso amministrativo è ridotto al 25% delle quote sopra indicate. E' previsto inoltre l'11% di compenso sulla manutenzione svolta.

Come da dettato contrattuale si prevede di applicare a queste quote l'aggiornamento ISTAT dal mese di settembre 2021.

Le risorse destinate a manutenzione sono calcolate per ogni Ente in base alla percentuale sui canoni stabilita nella convenzione di gestione di riferimento.

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 il Comune di Castel d'Aiano è previsto un contributo di € 5.571 per il conseguimento del pareggio della gestione.

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 indetraibile da pro-rata, pari a € 1.871.645 e altri costi richiesti dagli Enti, quali: fondo sociale, tributi e altri costi ai quali facevano prima fronte i Comuni stessi con i saldi di gestione.

I compensi di gestione amministrativi derivanti dal contratto di gestione in concessione sono pari a € 7.039.733 oltre a € 1.216.414 per compensi aggiuntivi per servizi accessori, comprensivi del servizio casa per i comuni di Bologna, Imola e Casalecchio di Reno.

I lavori di manutenzione, sia ordinaria che straordinaria, sono previsti in un ammontare consistente pari a € 7.448.918 e comprendono le quote previste nel contratto di concessione e le risorse rimanenti dalla gestione immobiliare complessiva; i compensi tecnici relativi sono pari a € 819.382. Nell'anno in corso è prevista manutenzione con utilizzo fondo canoni anni pregressi per € 1.400.000 con compensi tecnici pari a € 154.000.

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 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
Bilancio d'es. 2016	1.004.368	32.757	6.872.768	1.151.762	7.877.136	1.184.519
Preventivo 2017	987.845	47.098	6.927.492	1.015.323	7.915.337	1.062.421
Bilancio d'es. 2017	981.807	33.673	6.834.301	1.159.565	7.816.108	1.193.238
Preventivo 2018	938.687	25.004	7.076.644	1.089.860	8.015.331	1.114.864
Bilancio d'es. 2018	894.920	30.544	6.988.066	1.088.974	7.882.986	1.119.518
Preventivo 2019	907.334	44.001	7.105.320	1.302.276	8.012.654	1.346.277
Bilancio d'es. 2019	905.074	59.077	7.018.910	1.339.180	7.923.984	1.398.257
Preventivo 2020	917.925	34.265	7.082.522	1.119.536	8.000.447	1.153.801
Preventivo 2021	907.319	43.978	7.039.733	1.216.414	7.947.052	1.260.392

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 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	783.461	83.606	6.002.588	657.750	6.786.049	741.356
Preventivo 2016	754.184	82.961	7.323.287	805.858	8.077.471	888.819
Bilancio d'es. 2016	655.668	71.760	5.840.552	642.766	6.496.220	714.526
Preventivo 2017	719.751	79.171	7.125.049	783.758	7.844.800	862.929
Bilancio d'es. 2017	743.710	81.710	6.979.350	767.729	7.723.060	849.439
Preventivo 2018	747.335	82.207	8.115.980	892.754	8.863.315	974.961
Bilancio d'es. 2018	698.268	76.723	5.748.602	632.346	6.446.870	709.069
Preventivo 2019	695.448	76.501	8.025.392	882.790	8.720.840	959.291
Bilancio d'es. 2019	708.163	77.793	6.673.689	734.106	7.381.852	811.899
Preventivo 2020	721.301	79.343	7.720.246	849.229	8.441.547	928.572
Preventivo 2021	719.973	79.197	7.448.918	819.382	8.168.891	898.579

Nella tavola n. 6 è rappresentata la situazione gestionale complessiva di ogni Ente con gestione in convenzione, 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, con la relativa IVA di legge, i recuperi di spese a rendiconto, quali assicurazioni, imposta di registro, 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, comprensivo della quota presunta di canoni emessi non incassati nell'esercizio.

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, imposta di registro, mutui ecc., i costi da condomini, le quote di manutenzione eseguite e il relativo compenso tecnico, la quota presunta di canoni emessi non incassati nell'esercizio, la manutenzione e i compensi tecnici aggiuntivi, l'IVA indetraibile da prorata.

4. RENDICONTO FINANZIARIO: METODO INDIRETTO

Come richiesto dal Regolamento di Amministrazione e Contabilità, viene redatto un prospetto di previsione dei flussi: rendiconto finanziario metodo indiretto.

Si presenta nella stessa veste grafica di quello richiesto dai principi contabili e inserito nel bilancio d'esercizio ed è qui riassunto.

RENDICONTO FINANZIARIO 2021 - METODO INDIRETTO

DESCRIZIONE POSTE	IMPORTI
A) FLUSSI FINANZIARI DERIVANTI DALLA GESTIONE REDDITUALE	
1) UTILE DELL'ESERCIZIO PRIMA DELLE IMPOSTE SUL REDDITO, INTERESSI, DIVIDENDI E PLUSVALENZE MINUSVALENZE DA CESSIONE	1.134.228
2) FLUSSO FINANZIARIO PRIMA DELLE VARIAZIONI DEL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO	5.853.394
3) TOTALE FLUSSO FINANZIARIO DOPO LE VARIAZIONI DEL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO	4.392.071
4) TOTALE FLUSSO FINANZIARIO DOPO LE ALTRE RETTIFICHE DEL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO	824.696
FLUSSO FINANZIARIO DELLA GESTIONE REDDITUALE (A)	824.696
B) FLUSSI FINANZIARI DERIVANTI DALL'ATTIVITA' DI INVESTIMENTO	
FLUSSO FINANZIARIO ATTIVITA' INVESTIMENTO (B)	-3.688.941
C) FLUSSI FINANZIARI DERIVANTI DALL'ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO	
FLUSSO FINANZIARIO ATTIVITA' FINANZIAMENTO (C)	3.460.731
INCREMENTO/DECREMENTO DISPONIBILITA' LIQUIDE (A ± B ± C)	596.486
DISPONIBILITA' LIQUIDE A INIZIO ESERCIZIO	300.000
DISPONIBILITA' LIQUIDE A FINE ESERCIZIO	896.486

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.

Flusso finanziario derivante dalla gestione reddituale (punto A del prospetto)

Il Flusso finanziario derivante dalla gestione reddituale è diviso in quattro sezioni che sotto si commentano ed è previsto positivo e pari a € 824.696.

Utile dell'esercizio prima delle imposte sul reddito, interessi, dividendi ecc. (punto 1)

Il flusso finanziario di questa sezione deriva dalla depurazione dell'utile dalle parti relative alle imposte, interessi ecc. e nel preventivo in commento è determinato pari a € 1.134.228.

Il flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto (punto 2) è determinato in via sintetica partendo dall'utile economico (punto 1) e depurandolo dei costi e dei ricavi non aventi natura monetaria (es.: ammortamenti, accantonamenti, ecc.).

Il flusso netto, così calcolato, risulta positivo e pari ad € 5.853.394.

Il flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto (punto 3) è determinato stimando le variazioni delle rimanenze, dei crediti v/clienti e diversi e dei debiti v/fornitori così il flusso diventa pari a € 4.392.071.

Il flusso finanziario dopo le altre rettifiche (punto 4), che comprendono interessi pagati, imposte pagate, utilizzi fondi ecc. per un importo pari a € 3.567.375, risulta positivo ad ammonta a € 824.696.

Flusso finanziario da attività di investimento (punto B del prospetto)

Il flusso finanziario netto di quest'area deriva dalla sommatoria algebrica dell'impiego di fondi per attività costruttiva e, quando presenti, dei proventi generati dall'attività di vendita di immobili a patrimonio. Nel preventivo in commento risulta previsto per un valore negativo di € 3.688.941, pari agli incrementi patrimoniali inseriti.

Flusso finanziario da attività di finanziamento (punto C del prospetto)

Il flusso finanziario risultante dall'area dei finanziamenti è il risultato delle entrate per acquisizioni di nuovi finanziamenti ed i versamenti previsti relativamente ai mutui in essere e il movimento nell'anticipazione di cassa concessa dal tesoriere; così calcolata la sezione risulta positiva per € 3.460.731.

Si arriva, attraverso la sommatoria dei flussi delle diverse aree (A-B-C) sopra commentate, alla determinazione della previsione del flusso finanziario di periodo che risulta positivo e pari a € 596.486.

Tale flusso, sommato alla disponibilità liquida netta iniziale positiva di € 300.000, dà luogo ad una disponibilità liquida netta finale prevista in un ammontare positivo pari a € 896.486.

Tavole allegate alla relazione tecnica

Allegato n. 1

Unità immobiliari gestite conto terzi in convenzione consistenza preventivo 2021

		Andamento numero u.i. in gestione				
		Totale in gestione	Nuove costruzioni	Nuove gestioni	Variaz. u.i.	Totale in gestione
ACER SERVIZI	Alloggio	52				52
	Autorimessa	0				0
	Negozi	1				1
ACER SERVIZI	Totale	53	0	0	0	53
AZIENDA USL DI BOLOGNA	Alloggio	27				27
AZIENDA USL DI BOLOGNA	Totale	27	0	0	0	27
CITTA METROPOLITANA	Alloggio	71				71
	Locale vario	7				7
	Posto Auto	24				24
CITTA' METROPOLITANA	Totale	102	0	0	0	102
COMUNE DI BARICELLA	Alloggio	53				53
	Autorimessa	42				42
COMUNE DI BARICELLA	Totale	95	0	0	0	95
COMUNE DI BUDRIO	Alloggio	156				156
	Autorimessa	17				17
COMUNE DI BUDRIO	Totale	173	0	0	0	173
S.T.E.P. BUDRIO srl	Alloggio	83				83
	Autorimessa	49				49
S.T.E.P. BUDRIO srl	Totale	132	0	0	0	132
COMUNE DI CASTEL D'AIANO	Alloggio	29				29
	Autorimessa	6				6
COMUNE DI CASTEL D'AIANO	Totale	35	0	0	0	35
COMUNE DI CASTEL GUELFO	Alloggio	101				101
	Autorimessa	24				24
	Posto Auto	10				10
COMUNE DI CASTELGUELFO	Totale	135	0	0	0	135
COMUNE DI CASTENASO	Alloggio	149				149
	Autorimessa	107				107
	Locale vario	2				2
	Posto Auto	25				25
COMUNE DI CASTENASO	Totale	283	0	0	0	283
COMUNE DI CREVALCORE	Alloggio	163				163
	Autorimessa	73				73
COMUNE DI CREVALCORE	Totale	236	0	0	0	236
COMUNE DI MOLINELLA	Alloggio	228				228
	Autorimessa	110				110
	Locale vario	2				2
	Negozi	2				2
COMUNE DI MOLINELLA	Totale	342	0	0	0	342
MOLINELLA FUTURA s.r.l.	Alloggio	35				35
	Autorimessa	0				0
MOLINELLA FUTURA s.r.l.	Totale	35	0	0	0	35

		Andamento numero u.i. in gestione				
		Totale in gestione	Nuove costruzioni	Nuove gestioni	Variaz. u.i.	Totale in gestione
COMUNE DI PIANORO	Alloggio	167				167
	Autorimessa	107				107
	Locale vario	2				2
	Posto Auto	12				12
COMUNE DI PIANORO	Totale	288	0	0	0	288
COMUNE DI SAN LAZZARO DI SAVENA	Alloggio	337				337
	Autorimessa	162				162
	Posto Auto	82				82
COMUNE DI SAN LAZZARO DI SAVENA	Totale	581	0	0	0	581
SAN LAZZARO DI SAVENA - FRASCARI (EX ATI)	Alloggio	72				72
	Posto Auto	73				73
SAN LAZZARO DI SAVENA - FRASCARI (EX ATI)	Totale	145	0	0	0	145
COMUNE DI SANT'AGATA BOLOGNESE	Alloggio	88				88
	Autorimessa	37				37
	Locale vario	2				2
COMUNE DI SANT'AGATA BOLOGNESE	Totale	127	0	0	0	127
UNIONE DEI COMUNI DELL'APPENNINO BOLOGNESE - CASTIGLIONE DEI PEPOLI	Alloggio	30				30
	Autorimessa	23				23
UNIONE DEI COMUNI DELL'APPENNINO BOLOGNESE - CASTIGLIONE DEI PEPOLI	Totale	53	0	0	0	53
UNIONE DEI COMUNI DELL'APPENNINO BOLOGNESE - GRIZZANA MORANDI	Alloggio	45				45
	Autorimessa	3				3
	Posto Auto	11				11
UNIONE DEI COMUNI DELL'APPENNINO BOLOGNESE - GRIZZANA MORANDI	Totale	59	0	0	0	59
UNIONE DEI COMUNI DELL'APPENNINO BOLOGNESE - MARZABOTTO	Alloggio	106				106
	Autorimessa	30				30
UNIONE DEI COMUNI DELL'APPENNINO BOLOGNESE - MARZABOTTO	Totale	136	0	0	0	136
UNIONE DEI COMUNI DELL'APPENNINO BOLOGNESE - MONZUNO	Alloggio	79				79
	Autorimessa	14				14
	Negozi	1				1
UNIONE DEI COMUNI DELL'APPENNINO BOLOGNESE - MONZUNO	Totale	94	0	0	0	94
UNIONE DEI COMUNI DELL'APPENNINO BOLOGNESE - VERGATO	Alloggio	92				92
	Autorimessa	45				45
UNIONE DEI COMUNI DELL'APPENNINO BOLOGNESE - VERGATO	Totale	137	0	0	0	137
Totale		3.268	0	0	0	3.268

Andamento numero u.i. in gestione					
	Totale in gestione	Nuove costruzioni	Nuove gestioni	Variaz. u.i.	Totale in gestione
Alloggio	2.163	0	0	0	2.163
Autorimessa	849	0	0	0	849
Locale vario	15	0	0	0	15
Negozi	4	0	0	0	4
Posto Auto	237	0	0	0	237
Totale	3.268	0	0	0	3.268

Unità immobiliari gestite conto terzi in concessione consistenza preventivo 2021

		Andamento numero u.i. in gestione				
		Totale in gestione	Nuove costruzioni	Nuove gestioni	Variaz. u.i.	Totale in gestione
COMUNE DI ALTO RENO TERME	Alloggio	68				68
	Autorimessa	45				45
	Posto Auto	11				11
COMUNE DI ALTO RENO TERME	Totale	124	0	0	0	124
COMUNE DI ANZOLA DELL'EMILIA	Alloggio	84				84
	Autorimessa	28				28
	Locale vario	4				4
	Posto Auto	14				14
COMUNE DI ANZOLA DELL'EMILIA	Totale	130	0	0	0	130
COMUNE DI BOLOGNA CONC. GRATUITA	Alloggio	11.729	33		-16	11.746
	Alloggio	441				441
	Alloggio	13				13
COMUNE DI BOLOGNA	Totale	12.183	33	0	-16	12.200
COMUNE DI BOLOGNA CONC. ONEROSA	Autorimessa	2.019			-6	2.013
	Locale vario	224				224
	Negozi	94				94
	Posto Auto	2.245			-16	2.229
COMUNE DI BOLOGNA	Totale	4.582	0	0	-22	4.560
COMUNE DI BORGIO TOSSIGNANO	Alloggio	82				82
COMUNE DI BORGIO TOSSIGNANO	Autorimessa	26				26
COMUNE DI BORGIO TOSSIGNANO	Totale	108	0	0	0	108
COMUNE DI CALDERARA DI RENO	Alloggio	74				74
	Autorimessa	16				16
COMUNE DI CALDERARA DI RENO	Totale	90	0	0	0	90
COMUNE DI CASALECCHIO DI RENO	Alloggio	487				487
	Autorimessa	279				279
	Locale vario	1				1
	Posto Auto	18				18
COMUNE DI CASALECCHIO DI RENO	Totale	785	0	0	0	785
COMUNE DI CASALFIUMANESE	Alloggio	66				66
	Autorimessa	27				27
	Locale vario	1				1
COMUNE DI CASALFIUMANESE	Totale	94	0	0	0	94
COMUNE DI CASTEL DEL RIO	Alloggio	36				36
	Autorimessa	2				2
	Locale vario	4				4
COMUNE DI CASTEL DEL RIO	Totale	42	0	0	0	42
COMUNE DI FONTANELICE	Alloggio	73				73
	Autorimessa	17				17
	Posto Auto	12				12
COMUNE DI FONTANELICE	Totale	102	0	0	0	102

		Andamento numero u.i. in gestione				
		Totale in gestione	Nuove costruzioni	Nuove gestioni	Variaz. u.i.	Totale in gestione
COMUNE DI GAGGIO MONTANO	Alloggio	6				6
COMUNE DI GAGGIO MONTANO	Totale	6	0	0	0	6
COMUNE DI GRANAROLO DELL'EMILIA	Alloggio	100				100
	Autorimessa	60				60
	Posto Auto	18				18
COMUNE DI GRANAROLO DELL'EMILIA	Totale	178	0	0	0	178
COMUNE DI IMOLA	Alloggio	899				899
	Autorimessa	327				327
	Locale vario	4				4
	Posto Auto	143				143
COMUNE DI IMOLA	Totale	1.373	0	0	0	1.373
COMUNE DI LIZZANO IN BELVEDERE	Alloggio	10				10
	Autorimessa	4				4
	Posto Auto	4				4
COMUNE DI LIZZANO IN BELVEDERE	Totale	18	0	0	0	18
COMUNE DI MALALBERGO	Alloggio	108				108
	Autorimessa	16				16
COMUNE DI MALALBERGO	Totale	124	0	0	0	124
COMUNE DI MEDICINA	Alloggio	116				116
	Autorimessa	68				68
COMUNE DI MEDICINA	Totale	184	0	0	0	184
COMUNE DI MINERBIO	Alloggio	48				48
	Autorimessa	19				19
COMUNE DI MINERBIO	Totale	67	0	0	0	67
COMUNE DI MINERBIO non ERP	Alloggio	22				22
COMUNE DI MINERBIO	Totale	22	0	0	0	22
COMUNE DI MONTE SAN PIETRO	Alloggio	44				44
	Autorimessa	33				33
COMUNE DI MONTE SAN PIETRO	Totale	77	0	0	0	77
COMUNE DI MORDANO	Alloggio	69				69
	Autorimessa	21				21
COMUNE DI MORDANO	Totale	90	0	0	0	90
COMUNE DI SALA BOLOGNESE	Alloggio	41				41
	Autorimessa	19				19
COMUNE DI SALA BOLOGNESE	Totale	60	0	0	0	60
COMUNE DI SAN GIOVANNI IN PERSICETO	Alloggio	235				235
	Autorimessa	90				90
	Posto Auto	29				29
COMUNE DI SAN GIOVANNI IN PERSICETO	Totale	354	0	0	0	354
COMUNE DI SASSO MARCONI	Alloggio	188				188
	Autorimessa	47				47
	Locale vario	2				2
COMUNE DI SASSO MARCONI	Totale	237	0	0	0	237

		Andamento numero u.i. in gestione				
		Totale in gestione	Nuove costruzioni	Nuove gestioni	Variaz. u.i.	Totale in gestione
COMUNE DI VALSAMOGGIA	Alloggio	214				214
	Autorimessa	127				127
COMUNE DI VALSAMOGGIA	Totale	341	0	0	0	341
COMUNE DI ZOLA PREDOSA	Alloggio	142				142
	Autorimessa	57				57
	Locale vario	0				0
	Posto Auto	36				36
COMUNE DI ZOLA PREDOSA	Totale	235	0	0	0	235
UNIONE DEI COMUNI APPENNINO BOLOGNESE - CAMUGNANO	Alloggio	3				3
	Autorimessa	3				3
UNIONE DEI COMUNI APPENNINO BOLOGNESE - CAMUGNANO	Totale	6	0	0	0	6
UNIONE DEI COMUNI SAVENA IDICE - LOIANO	Alloggio	41				41
	Autorimessa	14				14
UNIONE DEI COMUNI SAVENA IDICE - LOIANO	Totale	55	0	0	0	55
UNIONE DEI COMUNI SAVENA IDICE - MONGHIDORO	Alloggio	11				11
	Autorimessa	9				9
UNIONE DEI COMUNI SAVENA IDICE - MONGHIDORO	Totale	20	0	0	0	20
UNIONE RENO GALLIERA - ARGELATO	Alloggio	125				125
	Autorimessa	55				55
	Locale vario	4				4
	Posto Auto	19				19
UNIONE RENO GALLIERA - ARGELATO	Totale	203	0	0	0	203
UNIONE RENO GALLIERA - BENTIVOGLIO	Alloggio	110			-1	109
	Autorimessa	51			-1	50
	Posto Auto	14				14
UNIONE RENO GALLIERA - BENTIVOGLIO	Totale	175	0	0	-2	173
UNIONE RENO GALLIERA - CASTELLO D'ARGILE	Alloggio	60				60
	Autorimessa	31				31
UNIONE RENO GALLIERA - CASTELLO D'ARGILE	Totale	91	0	0	0	91
UNIONE RENO GALLIERA - CASTEL MAGGIORE	Alloggio	249			-1	248
	Autorimessa	6			-1	5
	Locale vario	0				0
	Posto Auto	24				24
UNIONE RENO GALLIERA - CASTEL MAGGIORE	Totale	279	0	0	-2	277
UNIONE RENO GALLIERA - GALLIERA	Alloggio	66				66
	Autorimessa	6				6
	Posto Auto	22				22
UNIONE RENO GALLIERA - GALLIERA	Totale	94	0	0	0	94

		Andamento numero u.i. in gestione				
		Totale in gestione	Nuove costruzioni	Nuove gestioni	Variaz. u.i.	Totale in gestione
UNIONE RENO GALLIERA - PIEVE DI CENTO	Alloggio	118				118
	Autorimessa	9				9
	Posto Auto	4				4
UNIONE RENO GALLIERA - PIEVE DI CENTO		Totale	131	0	0	131
UNIONE RENO-GALLIERA - SAN GIORGIO DI PIANO	Alloggio	118				118
	Autorimessa	19				19
UNIONE RENO-GALLIERA - SAN GIORGIO DI PIANO		Totale	137	0	0	137
UNIONE RENO GALLIERA - SAN PIETRO IN CASALE	Alloggio	91				91
	Autorimessa	23				23
UNIONE RENO GALLIERA - SAN PIETRO IN CASALE		Totale	114	0	0	114
Totale		22.911	33	0	-42	22.902

		Andamento numero u.i. in gestione				
		Totale in gestione	Nuove costruzioni	Nuove gestioni	Variaz. u.i.	Totale in gestione
Alloggio	16.387	33	0	-18	16.402	
Autorimessa	3.573	0	0	-8	3.565	
Locale vario	244	0	0	0	244	
Negozi	94	0	0	0	94	
Posto Auto	2.613	0	0	-16	2.597	
Totale	22.911	33	0	-42	22.902	

Unità immobiliari gestite Acer Bologna
consistenza preventivo 2021

DESCRIZIONE	Consistenza stimata al	Variazioni previste	Consistenza stimata al
	01/01/2021	2021	31/12/2021
ACER			
alloggi lettera a)	2		2
alloggi lettera c)	647		647
alloggi a canone contenuto	172		172
alloggi ex Stato	1		1
alloggi locazione permanente	365	19	384
alloggi locazione a termine	16		16
autorimesse lettera c)	132		132
autorimesse locazione perm.	247	19	266
autorimesse locazione a termine	16		16
posti auto lettera c)	202		202
posti auto (pertinenze gr. a canone contenuto)	172		172
locali vari	108		108
negozi	268		268
Totale	2.348	38	2.386

Riepilogo generale unità immobiliari gestite

	ACER	Enti in concessione	Enti in convenzione	Totale u.i. in gestione
Alloggio	1.222	16.402	2.163	19.787
Autorimessa	414	3.565	849	4.828
Locale vario	108	244	15	367
Negozio	268	94	4	366
Posto Auto	374	2.597	237	3.208
Totale	2.386	22.902	3.268	28.556

Allegato n. 2

Tariffe unitarie dei rimborsi per servizi resi ad utenti

DESCRIZIONE	PREVENTIVO
	2021 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 BOLLETTA D'AFFITTO E SPEDIZIONE SU CARTA (u.i./ m)	1,00
RECUPERO COSTO INSOLUTO SEPA	0,45
DIRITTI DI SEGRETERIA FORFETTIZZATI A CARICO ASSEGNATARI PER: ⁽²⁾	
. Domanda di partecipazione bandi assegnazione non erp	50,00
. 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
Diffida	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.

Programma interventi edilizi per localizzazione

LOTTO	LOCALITA'	tip. interv. (*)	finanziamento	CONSISTENZA			TEMPI		TOTALE PROGRAMMA	LAVORI 2021	IVA 2021	COMPENSI 2021	TOTALE INTERVENTO 2021
				alloggi	posti auto	negozi	inizio lavori	fine lavori					
	Anzola dell'Emilia												
8100/R	Anzola dell'Emilia	M.S	del RER 1019/20 - annualità 2020				21/09/2020	14/01/2021	25.000	6.240	624	824	7.688
	Argelato												
8101/R	Argelato	M.S	del RER 1019/20 - annualità 2020				21/09/2020	14/01/2021	36.500	9.120	912	1.204	11.236
	Baricella												
6919/DI	Baricella - XXV Aprile 58	M.S	del. RER 873/15 - linea B				15/07/2019	31/12/2021	35.332	5.000	500	660	6.160
8102/R	Baricella	M.S	del RER 1019/20 - annualità 2020				21/09/2020	14/01/2021	40.000	9.975	998	1.317	12.290
	Bentivoglio												
6922/DI	Bentivoglio - Vietta 25	M.S	del. RER 873/15 - linea B				15/07/2019	31/12/2021	61.520	10.000	1.000	1.320	12.320
8103/R	Bentivoglio	M.S	del RER 1019/20 - annualità 2020				21/09/2020	14/01/2021	38.700	9.660	966	1.275	11.901
	Bologna												
1341/CQ 1458/CQ 1461/CQ 1463/CQ	Bologna - Beroaldo 6-8-10-12-14-16-18-20 - Ungarelli 7-9-10-12 - fabbricato A	R.E.	L.21/2001 contr.quartiere	74			17/06/2010	30/09/2021	7.231.683	625.000	-	30.625	655.625
1459/CQ 1460/CQ 1462/CQ 1464/CQ	Bologna - Beroaldo 6-8-10-12-14-16-18-20 - Ungarelli 7-9-10-12 - fabbricato A	R.E.	Finanziamento comunale						3.783.649	575.000	-	28.175	603.175
	Bologna - Beroaldo 6-8-10-12-14-16-18-20 - Ungarelli 7-9-10-12 - scavo archeologico	R.E.	Finanziamento comunale				01/01/2019	31/12/2021	800.000	648.000	80.482	71.280	799.762
1596/C	Bologna - Fioravanti 24	R.E.	programma 1000 case per Bologna				01/01/2021	30/09/2023	2.000.000	400.000	-	44.000	444.000
1601/C	Bologna - XX aprile 1945 - ex Beretta	R.E.	programma 1000 case per Bologna				01/10/2021	01/10/2023	3.041.500	300.000	-	33.000	333.000
1595/C-1600/C	Bologna - ripristini	M.S.	programma 1000 case per Bologna				01/07/2019	31/12/2021	2.420.000	200.000	24.840	22.000	246.840

LOTTO	LOCALITA'	tip. interv. (*)	finanziamento	CONSISTENZA			TEMPI		TOTALE PROGRAMMA	LAVORI 2021	IVA 2021	COMPENSI 2021	TOTALE INTERVENTO 2021
				alloggi	posti auto	negozi	inizio lavori	fine lavori					
1602/R	Bologna - Malvasia - De Crescenzi	R.E.	Risorse CDP				01/12/2020	30/04/2022	1.000.000	200.000	-	22.000	222.000
1602/C	Bologna - Malvasia - De Crescenzi		Finanziamento comunale						999.470	200.000	-	22.000	222.000
1467/R	Bologna - Mercato Navile - blocco G	N.C	Piano Nazionale Città				01/05/2021	31/05/2023	5.750.000	340.000	34.000	10.778	384.778
1467/Z	Bologna - Mercato Navile - blocco G		Legge 560/93						3.171.084	190.000	19.000	6.023	215.023
1467/I	Bologna - Mercato Navile - blocco G		Finanziamento da acquisire						1.178.916	70.000	7.000	2.219	79.219
1581/C	Bologna - efficientamento energetico	M.S.	Finanz. comunale - eff.energetico				01/01/2018	31/12/2021	1.815.000	300.000	30.000	33.000	363.000
957/R	Bologna - Serra 29-34	R.E.	DM 16/03/2006	31	14		27/08/2019	11/02/2022	2.338.677	384.000	38.400	1.613	424.013
957/I	Bologna - Serra 29-34	R.E.	utilizzo economie L. 513/77 - L.457/78						3.413.437	576.000	57.600	1.786	635.386
958/R	Bologna - Albani 6	R.E.	179/92	7					2.215.887	240.000	24.000	816	264.816
6905/DI	Bologna - Gandusio	M.S.	del. RER 873/15 - linea B				01/01/2018	31/12/2021	5.885.818	1.000.000	123.803	108.197	1.232.000
6700/DI - 6701/DI - 6702/DI	Bologna - Zanardi - Nullo - Mario - Da Verrazzano	M.S.	del. RER 1078/2017				01/01/2020	31/12/2021	245.000	30.000	3.726	3.300	37.026
6700/C - 6701/C - 6702/C	Bologna - Zanardi - Nullo - Mario - Da Verrazzano	M.S.	Finanz. comunale - eff.energetico					31/12/2021	604.999	50.000	6.210	5.500	61.710
1485/PZ	Bologna - Sant'Isaia 88-99	R.E.	Finanz. Città Metropolitana	12			01/01/2016	31/12/2021	2.682.332	300.000	-	9.510	309.510
D00F03	Bologna	M.S.	Utilizzo fondo manutenzione				01/01/2021	31/12/2021	888.000	800.000	-	88.000	888.000
D00G03	Bologna	M.S.	Utilizzo fondo manutenzione				01/01/2021	31/12/2021	277.500	250.000	-	27.500	277.500
D00N03	Bologna	M.S.	Utilizzo fondo manutenzione				01/01/2021	31/12/2021	55.500	50.000	-	5.500	55.500
7001/R	Bologna - Bentivogli 33	M.S	Ordinanza 24/2013 - RER				01/06/2021	01/06/2023	1.725.404	333.255	16.663	10.509	360.427
7001/C	Bologna - Bentivogli 33	M.S	Finanziamento comunale						56.409	10.895	545	344	11.784
7001/A	Bologna - Bentivogli 33	M.S	copertura assicurativa						383.321	74.037	3.702	2.335	80.074
7034/R	Bologna - Bentivogli 29/2 31	M.S	Ordinanza 77/2013 - RER					30/04/2021	168.689	47.795	2.390	1.507	51.692
7034/A	Bologna - Bentivogli 29/2 31	M.S	copertura assicurativa					30/04/2021	2.577	730	37	23	790
7046/R	Bologna - Bentivogli 37	M.S	Ordinanza 77/2013 - RER					30/04/2021	145.513	39.926	1.992	1.259	43.177
7047/R	Bologna - Bentivogli 47	M.S	Ordinanza 77/2013 - RER					30/04/2021	181.861	45.999	2.300	1.450	49.749
7048/R	Bologna - Bentivogli 49 51	M.S	Ordinanza 77/2013 - RER					30/04/2021	4.161	1.179	59	37	1.275
7048/A	Bologna - Bentivogli 49 51	M.S	copertura assicurativa					30/04/2021	1.185	330	17	11	358
7049/R	Bologna - Bentivogli 53 55 59	M.S	Ordinanza 77/2013 - RER					30/04/2021	295.616	83.758	4.188	2.642	90.588
7049/A	Bologna - Bentivogli 53 55 59	M.S	copertura assicurativa					30/04/2021	13.549	3.839	192	121	4.152
7004/R	Bologna - Libia 23-27	M.S	Ordinanza 24/2013 - RER				01/06/2021	01/06/2023	3.319.638	534.463	26.723	16.855	578.041
7004/C	Bologna - Libia 23-27	M.S	Finanziamento comunale						108.530	17.473	874	551	18.898
7004/A	Bologna - Libia 23-27	M.S	copertura assicurativa						737.501	118.738	5.937	3.745	128.420
7037/R	Bologna - Libia 29 31	M.S	Ordinanza 77/2013 - RER				01/02/2021	12/05/2021	7.855	1.391	70	44	1.505
7037/A	Bologna - Libia 29 31	M.S	copertura assicurativa					12/05/2021	676	120	6	4	130
7050/R	Bologna - Libia 33 37	M.S	Ordinanza 77/2013 - RER				01/02/2021	12/05/2021	402.519	68.940	3.447	2.174	74.561
7054/R	Bologna - Libia 39 41	M.S	Ordinanza 77/2013 - RER				01/02/2021	14/04/2021	474.716	76.261	3.813	2.405	82.479
7051/R	Bologna - Libia 43 45	M.S	Ordinanza 77/2013 - RER				01/02/2021	12/05/2021	7.971	1.412	71	45	1.528
7051/A	Bologna - Libia 43 45	M.S	copertura assicurativa					12/05/2021	658	116	6	4	126
7052/R	Bologna - Libia 47 49 51	M.S	Ordinanza 77/2013 - RER				01/02/2021	12/05/2021	426.232	71.660	3.583	2.260	77.503
7020/R	Malalbergo - Castellina 15 17 19	M.S	Ordinanza 24/2013 - RER				01/04/2021	01/08/2021	19.727	1.175	59	37	1.271

LOTTO	LOCALITA'	tip. interv. (*)	finanziamento	CONSISTENZA			TEMPI		TOTALE PROGRAMMA	LAVORI 2021	IVA 2021	COMPENSI 2021	TOTALE INTERVENTO 2021
				alloggi	posti auto	negozi	inizio lavori	fine lavori					
7020/A	Malalbergo - Castellina 15 17 19	M.S	copertura assicurativa						118.291	7.044	352	222	7.618
8104/R	Bologna	M.S	del RER 1019/20 - annualità 2020				21/09/2020	14/01/2021	80.300	20.070	2.007	2.649	24.726
	Borgo Tossignano												
8105/R	Borgo Tossignano	M.S	del RER 1019/20 - annualità 2020				21/09/2020	14/01/2021	118.100	29.490	2.949	3.893	36.332
	Budrio												
8106/R	Budrio	M.S	del RER 1019/20 - annualità 2020				21/09/2020	14/01/2021	148.500	37.110	3.711	4.899	45.720
	Calderara di Reno												
6924/DI	Calderara di Reno - Garbaldi 2/2 - 2/3	M.S	del. RER 873/15 - linea B				15/07/2019	31/12/2021	32.887	10.000	1.000	1.320	12.320
8107/R	Calderara di Reno	M.S	del RER 1019/20 - annualità 2020				21/09/2020	14/01/2021	9.000	2.238	224	295	2.757
	Casalecchio di Reno												
6932/DI	Casalecchio di Reno - Micca 23/7	M.S	del. RER 873/15 - linea B				15/07/2019	31/12/2021	60.000	30.000	3.000	3.960	36.960
8108/R	Casalecchio di Reno	M.S	del RER 1019/20 - annualità 2020				21/09/2020	14/01/2021	34.546	8.634	863	1.140	10.637
	Casalfiumanese												
8109/R	Casalfiumanese	M.S	del RER 1019/20 - annualità 2020				21/09/2020	14/01/2021	97.000	24.249	2.425	3.201	29.875
	Castel d'Aiano												
8110/R	Castel d'Aiano	M.S	del RER 1019/20 - annualità 2020				21/09/2020	14/01/2021	61.000	15.249	1.525	2.013	18.787
	Castel d'Argile												
8113/R	Castel d'Argile	M.S	del RER 1019/20 - annualità 2020				21/09/2020	14/01/2021	83.500	20.850	2.085	2.752	25.687
	Castel del Rio												
8111/R	Castel del Rio	M.S	del RER 1019/20 - annualità 2020				21/09/2020	14/01/2021	24.000	5.985	599	790	7.374

LOTTO	LOCALITA'	tip. interv. (*)	finanziamento	CONSISTENZA			TEMPI		TOTALE PROGRAMMA	LAVORI 2021	IVA 2021	COMPENSI 2021	TOTALE INTERVENTO 2021
				alloggi	posti auto	negozi	inizio lavori	fine lavori					
	Castel Guelfo												
8112/R	Castelguelfo	M.S	del RER 1019/20 - annualità 2020				21/09/2020	14/01/2021	24.000	5.985	599	790	7.374
	Castel Maggiore												
7006/R	Castel Maggiore - Amendola 7 9	M.S	ordinanza 24/2013 RER				01/05/2021	01/05/2022	1.648.221	388.889	19.445	14.496	422.830
7006/C	Castel Maggiore - Amendola 7 9	M.S	Finanziamento comunale						300.000	70.783	3.539	2.639	76.961
6914/DI	Castel Maggiore - Turati 6	M.S	del. RER 873/15 - linea B				15/07/2019	31/12/2021	126.324	10.000	1.000	1.320	12.320
8114/R	Castel Maggiore	M.S	del RER 1019/20 - annualità 2020				21/09/2020	14/01/2021	99.900	24.900	2.490	3.287	30.677
	Castenaso												
8115/R	Castenaso	M.S	del RER 1019/20 - annualità 2020				21/09/2020	14/01/2021	7.500	1.868	187	247	2.302
	Castiglione dei Pepoli												
8116/R	Castiglione dei Pepoli	M.S	del RER 1019/20 - annualità 2020				21/09/2020	14/01/2021	16.000	3.990	399	527	4.916
	Crevalcore												
7009/R	Crevalcore - Del Papa 4600	M.S	ordinanza 24/2013 RER				01/05/2021	25/07/2022	607.627	195.746	9.788	6.173	211.707
7009/C	Crevalcore - Del Papa 4600	M.S	Finanziamento comunale						427.671	137.129	6.857	4.320	148.306
7009/A	Crevalcore - Del Papa 4600	M.S	copertura assicurativa						506.282	163.098	8.155	5.144	176.397
7010/R	Crevalcore - Del Papa 8	M.S	ordinanza 24/2013 RER				01/05/2021	25/07/2022	386.598	198.584	9.929	6.263	214.776
7010/A	Crevalcore - Del Papa 8	M.S	copertura assicurativa						384.979	197.752	9.888	6.236	213.876
7016/R	Crevalcore - Perti 41	M.S	ordinanza 24/2013 RER				27/10/2020	26/03/2021	266.006	127.563	6.378	4.023	137.964
7016/WR	Crevalcore - Perti 41	M.S	Finanziamento proprietari - MUDE						75.337	36.128	1.807	1.140	39.075
6928/DI	Crevalcore - Ponente	M.S	del. RER 873/15 - linea B				15/07/2019	31/12/2021	96.423	10.000	1.000	1.320	12.320
8117/R	Crevalcore	M.S	del RER 1019/20 - annualità 2020				21/09/2020	14/01/2021	34.500	8.610	861	1.137	10.608
	Fontanelice												
8118/R	Fontanelice	M.S	del RER 1019/20 - annualità 2020				21/09/2020	14/01/2021	43.200	10.800	1.080	1.426	13.306
	Galliera												
6925/DI	Galliera - Cavallini 2	M.S	del. RER 873/15 - linea B				15/07/2019	31/12/2021	49.542	10.000	1.000	1.320	12.320
8120/R	Galliera	M.S	del RER 1019/20 - annualità 2020				21/09/2020	14/01/2021	31.000	7.748	775	1.023	9.546

LOTTO	LOCALITA'	tip. interv. (*)	finanziamento	CONSISTENZA			TEMPI		TOTALE PROGRAMMA	LAVORI 2021	IVA 2021	COMPENSI 2021	TOTALE INTERVENTO 2021
				alloggi	posti auto	negozi	inizio lavori	fine lavori					
	Granarolo Emilia												
6933/DI	Granarolo Emilia - Madrid 8-10-12-14	M.S	del. RER 873/15 - linea B				03/10/2018	31/12/2021	70.904	10.000	1.000	1.320	12.320
8121/R	Granarolo Emilia	M.S	del RER 1019/20 - annualità 2020				21/09/2020	14/01/2021	42.500	10.620	1.062	1.402	13.084
	Grizzana Morandi												
8122/R	Grizzana Morandi	M.S	del RER 1019/20 - annualità 2020				21/09/2020	14/01/2021	67.500	16.860	1.686	2.226	20.772
	Imola												
6703/DI	Imola - Tinti 16	M.S.	del. RER 1078/2017				01/01/2021	31/12/2021	283.923	150.000	18.630	16.500	185.130
6703/POR	Imola - Tinti 16	M.S.	POR FESR 2014-2020						136.107	80.000	8.000	-	88.000
6703/C	Imola - Tinti 16	M.S.	Finanziamento comunale						511.179	300.000	37.260	33.000	370.260
6909/DI	Imola - Puccini 52	M.S	del. RER 873/15 - linea B				03/10/2018	31/12/2021	283.025	10.000	1.000	1.320	12.320
6913/DI	Imola - Cenni 8 - 10	M.S	del. RER 873/15 - linea B				15/07/2019	31/12/2021	190.000	10.000	1.000	1.320	12.320
8123/R	Imola	M.S	del RER 1019/20 - annualità 2020				21/09/2020	14/01/2021	647.300	161.700	16.170	21.344	199.214
	Lizzano in Belvedere												
8124/R	Lizzano in Belvedere	M.S	del RER 1019/20 - annualità 2020				21/09/2020	14/01/2021	7.000	1.749	175	231	2.155
	Loiano												
8125/R	Loiano	M.S	del RER 1019/20 - annualità 2020				21/09/2020	14/01/2021	54.000	13.485	1.349	1.780	16.614
	Malalbergo												
6916/DI	Malalbergo - Pezzoli 1 - 3	M.S	del. RER 873/15 - linea B				15/07/2019	31/12/2021	62.296	10.000	1.000	1.320	12.320
8126/R	Malalbergo	M.S	del RER 1019/20 - annualità 2020				21/09/2020	14/01/2021	105.000	26.250	2.625	3.465	32.340
	Marzabotto												
8127/R	Marzabotto	M.S	del RER 1019/20 - annualità 2020				21/09/2020	14/01/2021	28.400	7.080	708	935	8.723

LOTTO	LOCALITA'	tip. interv. (*)	finanziamento	CONSISTENZA			TEMPI		TOTALE PROGRAMMA	LAVORI 2021	IVA 2021	COMPENSI 2021	TOTALE INTERVENTO 2021
				alloggi	posti auto	negozi	inizio lavori	fine lavori					
	Medicina												
6902/DI	Medicina - Canedi 42	M.S	del. RER 873/15 - linea B				22/03/2017	31/12/2021	72.134	5.000	500	660	6.160
8128/R	Medicina	M.S	del RER 1019/20 - annualità 2020				21/09/2020	14/01/2021	21.500	5.370	537	709	6.616
	Minerbio												
8129/R	Minerbio	M.S	del RER 1019/20 - annualità 2020				21/09/2020	14/01/2021	58.800	14.685	1.469	1.938	18.092
	Molinella												
6929/DI	Molinella - Canale la Botte 23 - 25	M.S	del. RER 873/15 - linea B				15/07/2019	31/12/2021	111.565	10.000	1.000	1.320	12.320
8130/R	Molinella	M.S	del RER 1019/20 - annualità 2020				21/09/2020	14/01/2021	128.200	21.360	2.136	2.820	26.316
	Monte San Pietro												
6927/DI	Monte San Pietro - Montesi 8 - 10	M.S	del. RER 873/15 - linea B				15/07/2019	31/12/2021	42.746	10.000	1.000	1.320	12.320
8131/R	Monte San Pietro	M.S	del RER 1019/20 - annualità 2020				21/09/2020	14/01/2021	5.100	1.260	126	166	1.652
	Monzuno												
1524/ZA	Monzuno - Alpini d'Italia	N.C.	560/93	5	5		28/02/2016	30/09/2022	1.200.000	300.000	30.000	5.910	335.910
8132/R	Monzuno	M.S	del RER 1019/20 - annualità 2020				21/09/2020	14/01/2021	45.500	11.370	1.137	1.501	14.008
	Mordano												
8133/R	Mordano	M.S	del RER 1019/20 - annualità 2020				21/09/2020	14/01/2021	53.100	13.260	1.326	1.750	16.336
	Pianoro												
8134/R	Pianoro	M.S	del RER 1019/20 - annualità 2020				21/09/2020	14/01/2021	66.800	16.680	1.668	2.202	20.550
	Pieve di Cento												
1519/ZA	Pieve di Cento - Delle Mondine - comp 3 - lotto 48	N.C.	560/93	8			28/02/2016	31/07/2021	1.265.910	300.000	30.000	4.830	334.830
1520/Z	Pieve di Cento - Delle Mondine - comp 3 - lotto 48	N.C.	560/93	5					644.893	200.000	20.000	11.120	231.120
1520/I	Pieve di Cento - Delle Mondine - comp 3 - lotto 48	N.C.	Finanziamenti da acquisire						325.500	100.000	10.000	5.560	115.560
1520/R	Pieve di Cento - Delle Mondine - comp 3 - lotto 48	N.C.	economie 457/78-179/92						200.000	100.000	10.000	5.560	115.560
6920/DI	Pieve di Cento - Gessi 19	M.S	del. RER 873/15 - linea B				15/07/2019	31/12/2021	65.482	10.000	1.000	1.320	12.320
8135/R	Pieve di Cento	M.S	del RER 1019/20 - annualità 2020				21/09/2020	14/01/2021	93.700	23.385	2.339	3.087	28.811

LOTTO	LOCALITA'	tip. interv. (*)	finanziamento	CONSISTENZA			TEMPI		TOTALE PROGRAMMA	LAVORI 2021	IVA 2021	COMPENSI 2021	TOTALE INTERVENTO 2021
				alloggi	posti auto	negozi	inizio lavori	fine lavori					
	San Lazzaro di Savena												
1535/PR	San Lazzaro di Savena - Canova	R.E.	PRUACS	34	34		01/03/2020	30/06/2022	2.844.904	700.000	-	61.390	761.390
1535/C	San Lazzaro di Savena - Canova	R.E.	Finanziamento comunale						62.478	20.000	-	1.754	21.754
1583/ASP-C-R	San Lazzaro di Savena - Rodriguez 13	N.C.	finanziamento ASP Rodriguez				30/06/2018	31/12/2021	1.987.990	200.000	18.867	85.761	304.628
8138/R	San Lazzaro di Savena	M.S	del RER 1019/20 - annualità 2020				21/09/2020	14/01/2021	84.700	21.150	2.115	2.792	26.057
	San Giorgio di Piano												
7040/R	San Giorgio di Piano - 2 Giugno 25 - Vittorio Veneto 17	M.S.	ordinanza 77/2013 RER				27/07/2020	23/01/2021	169.413	34.459	1.723	1.087	37.269
6917/DI	San Giorgio di Piano - Bentini 4	M.S	del. RER 873/15 - linea B				15/07/2019	31/12/2021		10.000	1.000	1.320	12.320
8136/R	San Giorgio di Piano	M.S	del RER 1019/20 - annualità 2020				21/09/2020	14/01/2021	77.200	19.290	1.929	2.546	23.765
	San Giovanni in Persiceto												
7027/R	San Giovanni in Persiceto - Cappuccini 9	M.S	ordinanza 24/2013 RER				01/05/2021	28/09/2021	544.654	136.096	6.805	4.292	147.193
7027/A	San Giovanni in Persiceto - Cappuccini 9	M.S	copertura assicurativa						105.199	26.287	1.315	829	28.431
6903/DI	San Giovanni in Persiceto - Circonvallazione Dante 23,25	M.S	del. RER 873/15 - linea B				22/03/2017	31/12/2021	114.376	5.000	500	660	6.160
8137/R	San Giovanni in Persiceto	M.S	del RER 1019/20 - annualità 2020				21/09/2020	14/01/2021	73.100	18.240	1.824	2.408	22.472
	San Pietro in Casale												
6918/DI	San Pietro in Casale - Pescerelli 64	M.S	del. RER 873/15 - linea B				15/07/2019	31/12/2021	68.390	10.000	1.000	1.320	12.320
8139/R	San Pietro in Casale	M.S	del RER 1019/20 - annualità 2020				21/09/2020	14/01/2021	76.200	19.050	1.905	2.515	23.470
	Sant'Agata Bolognese												
8140/R	Sant'Agata Bolognese	M.S	del RER 1019/20 - annualità 2020				21/09/2020	14/01/2021	15.000	3.735	374	493	4.602
	Sasso Marconi												
8141/R	Sasso Marconi	M.S	del RER 1019/20 - annualità 2020				21/09/2020	14/01/2021	50.500	12.600	1.260	1.663	15.523
	Valsamoggia												
1585/Z	Valsamoggia	M.S.	560/93 rimodulazione				01/01/2021	31/12/2021	250.000	151.000	15.100	16.610	182.710
6901/DI	Valsamoggia - Bazzano - Circonvallazione Sud	M.S	del. RER 873/15 - linea B				22/03/2017	31/12/2021	195.645	5.000	500	660	6.160
8142/R	Valsamoggia	M.S	del RER 1019/20 - annualità 2020				21/09/2020	14/01/2021	35.200	8.775	878	1.158	10.811

LOTTO	LOCALITA'	tip. interv. (*)	finanziamento	CONSISTENZA			TEMPI		TOTALE PROGRAMMA	LAVORI 2021	IVA 2021	COMPENSI 2021	TOTALE INTERVENTO 2021
				alloggi	posti auto	negozi	inizio lavori	fine lavori					
	Vergato												
8143/R	Vergato	M.S	del RER 1019/20 - annualità 2020				21/09/2020	14/01/2021		27.840	2.784	3.675	34.299
	Zola Predosa												
6923/DI	Zola Predosa - Matilde di Canossa 2 - 2/1 - 2/2	M.S	del. RER 873/15 - linea B				15/07/2019	31/12/2021	125.006	10.000	1.000	1.320	12.320
8144/R	Zola Predosa	M.S	del RER 1019/20 - annualità 2020				21/09/2020	14/01/2021	10.000	2.490	249	329	3.068
	Località varie												
A910001	Bologna e Provincia - alloggi lettera c)	M.S.	Finanz. Acer (canoni)				01/01/2021	31/12/2021	200.000	200.000	-	-	200.000
A910001	Bologna - Imola - Sede Acer	M.S.	Finanz. Acer (canoni)				01/01/2021	31/12/2021	480.000	480.000	-	-	480.000
A01001	Bologna	M.S.	Finanz. Acer (canoni)				01/01/2021	31/12/2021	500.000	500.000	-	-	500.000
	Servizi ai condomini	M.S.					01/01/2021	31/12/2021	43.466	43.466	-	-	43.466
	Comuni della Provincia - interventi di manutenzione straordinaria	M.S.	Utilizzo fondo manutenzione				01/01/2021	31/12/2021	111.000	100.000	-	11.000	111.000
	Comuni della Provincia - interventi di manutenzione straordinaria	M.S.	560/93 rimodulazione				01/01/2021	31/12/2021	60.000	30.000	3.000	3.300	36.300
	Programma straordinario 2020-2022 - Bologna e Comuni della provincia - annualità 2021	M.S.	del RER 1019/20 - annualità 2021				01/01/2021	31/12/2021	1.815.000	1.500.000	150.000	165.000	1.815.000
	utilizzo economie legge 457/78 - legge 179/92 - Comuni della Provincia	M.S.					01/01/2021	31/12/2021	968.000	800.000	80.000	88.000	968.000
									84.475.511	18.176.570	1.136.683	1.321.567	20.634.820

(*) legenda tipologia interventi

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

Personale diviso per fascia

**Personale a tempo
indeterminato**

Fascia inquadramento	Totale
DRG	5
Q1	11
Q2	3
A1	15
A2	4
A3	21
B1	21
B2	22
B3	30
TOTALE 2021	132
TOTALE da Preventivo 2020	145

**Personale a tempo
determinato**

Fascia inquadramento	Totale
DRG	3
Q1	1
A3	4
B3	2
TOTALE 2021	10
TOTALE da Preventivo 2020	2

TOTALE GENERALE 2021	142
TOTALE GENERALE 2020	147

Finanziamenti da acquisire

Preventivo 2021

LOTTO	LOCALITA'	TEMPI		IMPORTO TOTALE MUTUO DA ACQUISIRE €
		inizio lavori	fine lavori	
	<i>Nuove costruzioni</i>			
1467/I	Bologna - Mercato Navile - blocco G	01/05/2021	31/05/2023	1.178.916
1520/I	Pieve di Cento	28/02/2016	31/07/2021	325.500
				1.504.416

Allegato n. 6

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

Ente proprietario	Tipo UI	Canone annuo 2021	Compenso di gestione	IVA sul compenso	Compensi servizi aggiuntivi	IVA comp. servizi agg.	Costi per alloggi sfitti	IVA su costi all.sfitti	Assicur.ne ed altri costi a rimborso	Imposta di registro	Mutui q.ta capitale	Mutui q.ta interessi	M.S. condom.	Costi ordinari condomini	Costo manutenz. Acer	Comp. Tecnico (11%)	IVA su manut. e CT (22%)	Conferim. da Comuni	Saldo di gestione
ACER SERVIZI	Alloggio	201.787																	
	Autorimessa	0																	
	Negozi	9.980																	
ACER SERVIZI	Totale	211.767			520	114	14.000	3.080	1.960	1.697	0	0	0	0	46.913	5.160	11.456		126.867
AZIENDA AUSL BOLOGNA	Alloggio	26.339	9.341	2.055															
	Autorimessa																		
	Negozi																		
AZIENDA AUSL BOLOGNA	Totale	26.339	9.341	2.055	0	0	500	110	0	263	0	0	0	1.125	5.835	642	1.425		5.043
CITTA' METROPOLITANA	Alloggio	103.254	21.573	4.746															
	Locale vario	5.234	599	132															
	Posto Auto	4.009	1.254	276															
CITTA' METROPOLITANA	Totale	112.497	23.426	5.154	884	194	3.000	660	1.774	1.302	0	0	1.000	6.504	24.922	2.741	6.086		34.850
COMUNE DI BARICELLA	Alloggio	85.829	22.240	4.893															
	Autorimessa	14.365	2.748	605															
	Negozi																		
COMUNE DI BARICELLA	Totale	100.194	24.988	5.498	1.466	323	100	22	1.266	1.653	0	0	0	5.051	22.196	2.442	5.420		29.769
COMUNE DI BUDRIO	Alloggio	164.279	61.716	13.578															
	Autorimessa	9.069	1.175	259															
	Negozi																		
COMUNE DI BUDRIO	Totale	173.348	62.891	13.837	5.746	1.264	5.000	1.100	2.789	1.688	0	0	0	8.232	38.402	4.224	9.378		18.797
S.T.E.P. BUDRIO srl	Alloggio	110.529	32.582	7.168															
	Autorimessa	12.907	2.529	556															
	Negozi																		
S.T.E.P. BUDRIO srl	Totale	123.436	35.111	7.724	1.758	387	1.500	330	1.950	1.651	0	0	0	1.750	27.345	3.008	6.678		34.244
COMUNE DI CASTEL D'AIANO	Alloggio	9.093	6.894	1.517															
	Autorimessa	344	179	39															
	Negozi																		
COMUNE DI CASTEL D'AIANO	Totale	9.437	7.073	1.556	416	92	400	88	558	184	0	0	0	2.755	1.393	153	340	5.571	0
COMUNE DI CASTEL GUELFO	Alloggio	138.046	39.254	8.636															
	Autorimessa	15.204	1.792	394															
	Posto Auto	1.729	796	175															
COMUNE DI CASTEL GUELFO	Totale	154.979	41.842	9.205	4.752	1.045	600	132	0	2.388	0	0	0	0	34.333	3.777	8.384		48.521

Ente proprietario	Tipo UI	Canone annuo 2021	Compenso di gestione	IVA sul compenso	Compensi servizi aggiuntivi	IVA comp. servizi agg.	Costi per alloggi sfitti	IVA su costi all.sfitti	Assicur.ne ed altri costi a rimborso	Imposta di registro	Mutui q.ta capitale	Mutui q.ta interessi	M.S. condom.	Costi ordinari condomini	Costo manutenz. Acer	Comp. Tecnico (11%)	IVA su manut. e CT (22%)	Conferim. da Comuni	Saldo di gestione
COMUNE DI CASTENASO	Alloggio	236.617	60.938	13.406															
	Autorimessa	35.586	6.550	1.441															
	Locale vario	971	125	28															
	Posto Auto	2.567	1.453	320															
COMUNE DI CASTENASO	Totale	275.741	69.066	15.195	7.358	1.619	9.000	1.980	4.899	4.835	0	0	3.500	14.272	81.447	8.959	19.889		33.722
COMUNE DI CREVALCORE	Alloggio	184.558	62.494	13.749															
	Autorimessa	21.637	4.320	950															
COMUNE DI CREVALCORE	Totale	206.195	66.814	14.699	3.032	667	2.000	440	3.900	3.591	0	0	0	35.666	45.679	5.025	11.155		13.527
COMUNE DI MOLINELLA	Alloggio	285.896	88.738	19.522															
	Autorimessa	26.255	6.073	1.336															
	Locale vario	24.162	3.173	698															
	Negozio	33.758	1.199	264															
COMUNE DI MOLINELLA	Totale	370.071	99.183	21.820	2.696	593	5.000	1.100	4.995	6.339	0	0	0	29.319	81.983	9.018	20.020		88.005
MOLINELLA FUTURA S.r.l.	Alloggio	130.728	12.232	2.691															
	Autorimessa	0	0	0															
MOLINELLA FUTURA S.r.l.	Totale	130.728	12.232	2.691	350	77	0	0	1.026	969	0	0	0	0	28.960	3.186	7.072		74.165
COMUNE DI PIANORO	Alloggio	248.770	68.610	15.094															
	Autorimessa	40.916	6.491	1.428															
	Locale vario	0	222	49															
	Posto Auto	769	418	92															
COMUNE DI PIANORO	totale	290.455	75.741	16.663	2.394	527	3.500	770	3.419	4.249	0	0	0	24.492	64.346	7.078	15.713		71.563
COMUNE DI SAN LAZZARO DI SAVENA	Alloggio	491.810	137.888	30.335															
	Autorimessa	67.418	9.139	2.011															
	Posto Auto	3.039	3.902	858															
COMUNE DI SAN LAZZARO DI SAVENA	Totale	562.267	150.929	33.204	4.100	902	20.000	4.400	0	7.732	0	0	2.500	11.221	88.613	9.747	21.639		207.280
SAN LAZZARO DI SAVENA - FRASCARI (EX ATI)	Alloggio	97.232	38.615	8.495															
	Posto Auto	2.445	647	142															
SAN LAZZARO DI SAVENA - FRASCARI (EX ATI)	Totale	99.677	39.262	8.637	0	0	5.500	1.210	0	3.097	0	0	0	0	14.721	1.619	3.595		22.036
COMUNE DI SANT'AGATA BOLOGNESE	Alloggio	94.781	35.806	7.877															
	Autorimessa	13.724	2.947	648															
	Locale vario	0	10	2															
COMUNE DI SANT'AGATA BOLOGNESE	Totale	108.505	38.763	8.527	1.894	417	2.000	440	1.523	2.843	0	0	2.500	2.880	24.038	2.644	5.870		14.166

Ente proprietario	Tipo UI	Canone annuo 2021	Compenso di gestione	IVA sul compenso	Compensi servizi aggiuntivi	IVA comp. servizi agg.	Costi per alloggi sfitti	IVA su costi all.sfitti	Assicur.ne ed altri costi a rimborso	Imposta di registro	Mutui q.ta capitale	Mutui q.ta interessi	M.S. condom.	Costi ordinari condomini	Costo manutenz. Acer	Comp. Tecnico (11%)	IVA su manut. e CT (22%)	Conferim. da Comuni	Saldo di gestione
UNIONE DEI COMUNI APPENNINO BOLOGNESE-CASTIGLIONE DEI PEPOLI	Alloggio	34.570	12.343	2.715															
	Autorimessa	7.609	1.473	324															
UNIONE DEI COMUNI APPENNINO BOLOGNESE-CASTIGLIONE DEI PEPOLI	Totale	42.179	13.816	3.039	1.040	229	400	88	861	808	0	0	0	270	9.344	1.028	2.282		8.974
UNIONE DEI COMUNI APPENNINO BOLOGNESE-GRIZZANA MORANDI	Alloggio	44.780	17.014	3.743															
	Autorimessa	344	119	26															
	Posto Auto	825	697	153															
UNIONE DEI COMUNI APPENNINO BOLOGNESE-GRIZZANA MORANDI	Totale	45.949	17.830	3.922	1.180	260	1.000	220	809	675	0	0	0	750	10.179	1.120	2.486		5.518
UNIONE DEI COMUNI APPENNINO BOLOGNESE-MARZABOTTO	Alloggio	122.980	45.481	10.006															
	Autorimessa	4.588	2.091	460															
UNIONE DEI COMUNI APPENNINO BOLOGNESE-MARZABOTTO	Totale	127.568	47.572	10.466	1.668	367	4.000	880	0	1.794	0	0	1.000	6.705	28.260	3.109	6.901		14.846
UNIONE DEI COMUNI APPENNINO BOLOGNESE-MONZUNO	Alloggio	70.929	32.470	7.143															
	Autorimessa	4.931	1.055	232															
	Negozi	0	285	63															
UNIONE DEI COMUNI APPENNINO BOLOGNESE-MONZUNO	totale	75.860	33.810	7.438	1.188	261	700	154	1.331	1.356	0	0	0	6.654	16.805	1.849	4.104		210
UNIONE DEI COMUNI APPENNINO BOLOGNESE-VERGATO	Alloggio	93.165	34.583	7.608															
	Autorimessa	16.338	3.046	670															
UNIONE DEI COMUNI APPENNINO BOLOGNESE-VERGATO	Totale	109.503	37.629	8.278	1.536	338	1.100	242	1.973	1.841	0	0	0	3.698	24.259	2.668	5.924		20.017
	Alloggio	2.975.972	840.812	184.977															
	Autorimessa	291.235	51.727	11.379															
	Locale vario	30.367	4.129	909															
	Negozi	43.738	1.484	327															
	Posto Auto	15.383	9.167	2.016															
	Totale	3.356.695	907.319	199.608	43.978	9.676	79.300	17.446	35.033	50.955	0	0	10.500	161.344	719.973	79.197	175.817	5.571	872.120

Allegato n. 7

Gestione immobiliare conto terzi in concessione - dettaglio per ente proprietario -

Ente proprietario	Tipo UI	Canone annuo 2021	Compenso di gestione	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	Accantonamento quota canoni non incassati	Costo aggiuntivo o manut.	CT aggiuntivi manut.	Totale Iva prorata	Conferimenti da Comuni/ Terzi	Saldo di gestione	
COMUNE DI ALTO RENO TERME	Alloggio	99.950	29.579																
	Autorimessa	21.786	3.046																
	Posto Auto	2.299	637																
COMUNE DI ALTO RENO TERME	Totale	124.035	33.262	0	500	2.455	0	0	3.000	12.720	33.523	3.688	9.302	15.339	1.687	8.559			0
COMUNE DI ANZOLA DELL'EMILIA	Alloggio	105.383	36.251																
	Autorimessa	11.678	1.752																
	Locale vario	5.933	3.909																
	Posto Auto	1.129	936																
COMUNE DI ANZOLA DELL'EMILIA	Totale	124.123	42.848	1.552	2.690	1.960	0	0	0	21.482	33.547	3.690	9.309	0	0	7.045			0
COMUNE DI BOLOGNA CONC. GRATUITA	Alloggio	18.394.414	4.821.632																
	Alloggio	891.709	173.472																
	Alloggio	0	5.782																
COMUNE DI BOLOGNA	Totale	19.286.123	5.000.886	933.456	1.180.289	120.848	32.806	9.189	678.804	2.568.259	5.212.466	573.371	1.542.890	0	0	1.438.641	5.782		0
COMUNE DI BOLOGNA CONC. ONEROSA	Autorimessa	642.156	94.582																
	Locale vario	61.090	27.807																
	Negozi	134.795	19.446																
	Posto Auto	263.280	100.286																
COMUNE DI BOLOGNA	Totale	1.101.321	242.121	0	283.149	65.728	0	0	22.288	72.510	248.045	27.285	82.599	0	0	57.596			0
COMUNE DI BORGHI TOSIGNANO	Alloggio	83.516	28.801																
	Autorimessa	7.910	1.772																
COMUNE DI BORGHI TOSIGNANO	Totale	91.426	30.573	3.979	2.699	1.527	0	0	0	0	24.710	2.718	6.856	10.897	1.199	6.268			0
COMUNE DI CALDERARA DI RENO	Alloggio	86.316	31.914																
	Autorimessa	11.372	1.155																
COMUNE DI CALDERARA DI RENO	Totale	97.688	33.069	1.056	7.000	1.296	0	0	0	3.885	26.402	2.904	7.327	7.613	837	6.299			0
COMUNE DI CASALECCHIO DI RENO	Alloggio	778.475	209.612																
	Autorimessa	119.089	14.694																
	Locale vario	202	19																
	Posto Auto	4.003	1.254																
COMUNE DI CASALECCHIO DI RENO	Totale	901.769	225.579	68.986	131.404	12.106	0	0	16.826	36.322	243.722	26.809	67.633	17.536	1.929	52.917			0

Ente proprietario	Tipo UI	Canone annuo 2021	Compenso di gestione	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	Accantonamento quota canoni non incassati	Costo aggiuntivo o manut.	CT aggiuntivi manut.	Totale Iva prorata	Conferimenti da Comuni/ Terzi	Saldo di gestione	
COMUNE DI CASALFUMANESE	Alloggio	57.348	21.017																
	Autorimessa	4.956	1.374																
	Locale vario	0	79																
COMUNE DI CASALFUMANESE	Totale	62.304	22.470	2.920	8.428	1.357	0	0	0	1.586	15.716	1.729	4.673	0	0	3.425		0	
COMUNE DI CASTEL DEL RIO	Alloggio	42.318	15.346																
	Autorimessa	0	159																
	Locale vario	0	61																
COMUNE DI CASTEL DEL RIO	Totale	42.318	15.566	1.433	717	598	0	0	0	3.120	11.437	1.258	3.174	2.161	238	2.616		0	
COMUNE DI FONTANELICE	Alloggio	81.395	25.465																
	Autorimessa	5.629	1.234																
	Posto Auto	1.200	956																
COMUNE DI FONTANELICE	Totale	88.224	27.655	2.958	10.280	1.673	0	0	0	2.304	23.844	2.623	6.617	4.352	479	5.439		0	
COMUNE DI GAGGIO MONTANO	Alloggio	8.128	2.669																
COMUNE DI GAGGIO MONTANO	Totale	8.128	2.669	138	100	34	0	0	0	300	2.196	242	610	1.140	125	574		0	
COMUNE DI GRANAROLO DELL'EMILIA	Alloggio	147.443	42.478																
	Autorimessa	22.152	3.584																
	Posto Auto	2.512	896																
COMUNE DI GRANAROLO DELL'EMILIA	Totale	172.107	46.958	2.662	7.535	3.254	0	0	0	1.380	46.515	5.117	12.908	29.785	3.276	12.717		0	
COMUNE DI IMOLA	Alloggio	983.243	336.158																
	Autorimessa	86.444	14.933																
	Locale vario	0	137																
	Posto Auto	6.371	4.938																
COMUNE DI IMOLA	Totale	1.076.058	356.166	123.505	66.989	14.894	0	0	4.000	45.909	290.826	31.991	80.704	0	0	61.074		0	
COMUNE DI LIZZANO IN BELVEDERE	Alloggio	13.888	3.781																
	Autorimessa	1.376	319																
	Posto Auto	274	259																
COMUNE DI LIZZANO IN BELVEDERE	Totale	15.538	4.359	100	391	235	0	0	0	0	4.199	462	1.164	3.098	341	1.189		0	
COMUNE DI MALALBERGO	Alloggio	128.287	41.033																
	Autorimessa	4.478	856																
COMUNE DI MALALBERGO	Totale	132.765	41.889	1.420	4.104	1.500	0	0	0	5.642	35.883	3.947	9.957	17.277	1.900	9.246		0	
COMUNE DI MEDICINA	Alloggio	168.537	50.596																
	Autorimessa	27.589	4.460																
COMUNE DI MEDICINA	Totale	196.126	55.056	8.200	3.088	2.506	0	0	0	6.606	53.007	5.831	14.709	29.769	3.275	14.079		0	

Ente proprietario	Tipo UI	Canone annuo 2021	Compenso di gestione	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	Accantonamento quota canoni non incassati	Costo aggiuntivo o manut.	CT aggiuntivi manut.	Totale Iva prorata	Conferimenti da Comuni/ Terzi	Saldo di gestione
COMUNE DI MINERBIO	Alloggio	56.553	19.349															
	Autorimessa	6.909	1.394															
COMUNE DI MINERBIO	Totale	63.462	20.743	952	2.000	1.437	0	0	0	450	17.152	1.887	4.761	8.667	953	4.460		0
COMUNE DI MINERBIO no ERP	Alloggio	24.944	7.450															
	Autorimessa																	
COMUNE DI MINERBIO	Totale	24.944	7.450	0	6.415	310	0	0	0	0	6.741	742	1.871	0	0	1.415		0
COMUNE DI MONTE S. PIETRO	Alloggio	65.486	19.238															
	Autorimessa	8.099	1.911															
COMUNE DI MONTE S. PIETRO	Totale	73.585	21.149	5.786	1.498	938	0	0	0	1.800	19.888	2.188	5.518	8.803	968	5.049		0
COMUNE DI MORDANO	Alloggio	80.914	27.689															
	Autorimessa	1.975	657															
COMUNE DI MORDANO	Totale	82.889	28.346	2.843	13.362	1.090	0	0	0	0	22.403	2.464	6.217	1.207	133	4.824		0
COMUNE DI SALA BOLOGNESE	Alloggio	61.285	18.237															
	Autorimessa	3.177	1.394															
COMUNE DI SALA BOLOGNESE	Totale	64.462	19.631	1.606	6.926	433	0	0	500	6.509	17.423	1.917	4.832	849	93	3.743		0
COMUNE DI SAN GIOVANNI IN PERSICETO	Alloggio	288.968	90.183															
	Autorimessa	27.078	5.017															
COMUNE DI SAN GIOVANNI IN PERSICETO	Totale	318.733	96.315	3.826	19.235	4.888	0	0	24.362	32.492	86.144	9.476	23.905	0	0	18.090		0
COMUNE DI SASSO MARCONI	Alloggio	214.420	71.946															
	Autorimessa	15.345	2.787															
COMUNE DI SASSO MARCONI	Totale	230.217	74.903	3.998	11.775	2.919	0	0	500	9.060	62.221	6.844	17.266	22.882	2.517	15.332		0
COMUNE DI VALSAMOGGIA	Alloggio	276.275	88.849															
	Autorimessa	29.694	7.665															
COMUNE DI VALSAMOGGIA	Totale	305.969	96.514	4.190	14.250	4.115	0	0	16.000	23.448	82.695	9.096	22.948	12.694	1.396	18.623		0
COMUNE DI ZOLA PREDOSA	Alloggio	198.476	59.825															
	Autorimessa	24.278	3.644															
COMUNE DI ZOLA PREDOSA	Totale	224.590	65.141	5.182	6.057	3.803	0	0	0	8.577	60.700	6.677	16.844	32.144	3.536	15.929		0

Ente proprietario	Tipo UI	Canone annuo 2021	Compenso di gestione	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	Accantonamento quota canoni non incassati	Costo aggiuntivo o manut.	CT aggiuntivi manut.	Totale Iva prorata	Conferimenti da Comuni/ Terzi	Saldo di gestione	
UNIONE DEI COMUNI APPENNINO BOLOGNESE-CAMUGNANO	Alloggio	5.078	1.334																
	Autorimessa	344	119																
UNIONE DEI COMUNI APPENNINO BOLOGNESE-CAMUGNANO	Totale	5.422	1.453	430	142	34	0	0	0	0	1.466	161	407	844	93	392		0	
UNIONE DEI COMUNI SAVENA IDICE - LOIANO	Alloggio	52.085	15.902																
	Autorimessa	4.755	1.055																
UNIONE DEI COMUNI SAVENA IDICE - LOIANO	Totale	56.840	16.957	150	866	756	0	0	0	13.570	15.362	1.690	4.263	0	0	3.226		0	
UNIONE DEI COMUNI SAVENA IDICE - MONGHIDORO	Alloggio	12.488	4.559																
	Autorimessa	2.064	538																
UNIONE DEI COMUNI SAVENA IDICE - MONGHIDORO	Totale	14.552	5.097	100	793	268	0	0	0	432	3.933	433	1.091	1.306	144	955		0	
UNIONE RENO GALLIERA - ARGELATO	Alloggio	146.819	49.595																
	Autorimessa	16.813	4.022																
	Locale vario	0	23																
	Posto Auto	2.223	1.215																
UNIONE RENO GALLIERA - ARGELATO	Totale	165.855	54.855	4.857	6.681	3.136	0	0	0	750	44.826	4.931	12.439	19.823	2.181	11.376		0	
UNIONE RENO GALLIERA - BENTIVOGLIO	Alloggio	159.164	46.704																
	Autorimessa	16.408	3.544																
	Posto Auto	1.267	697																
UNIONE RENO GALLIERA - BENTIVOGLIO	Totale	176.839	50.945	6.357	6.382	2.967	0	0	0	8.617	47.795	5.257	13.263	20.859	2.294	12.103		0	
UNIONE RENO GALLIERA - CASTELLO D'ARGILE	Alloggio	64.312	24.353																
	Autorimessa	7.356	2.110																
UNIONE RENO GALLIERA - CASTELLO D'ARGILE	Totale	71.668	26.463	1.474	2.064	1.145	0	0	1.000	8.515	19.369	2.131	5.375	53	6	4.073		0	
UNIONE RENO GALLIERA - CASTEL MAGGIORE	Alloggio	437.608	103.194																
	Autorimessa	3.774	378																
	Posto Auto	2.664	1.075																
UNIONE RENO GALLIERA - CASTEL MAGGIORE	Totale	444.046	104.647	9.881	4.000	3.307	0	0	0	25.871	120.013	13.201	33.303	86.535	9.519	33.769		0	
UNIONE RENO GALLIERA - GALLIERA	Alloggio	79.932	28.022																
	Autorimessa	1.743	358																
	Posto Auto	3.207	1.453																
UNIONE RENO GALLIERA - GALLIERA	Totale	84.882	29.833	1.613	2.366	2.001	0	0	0	2.086	22.941	2.524	6.366	8.548	940	5.664		0	

Ente proprietario	Tipo UI	Canone annuo 2021	Compenso di gestione	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	Accantonamento quota canoni non incassati	Costo aggiuntivo o manut.	CT aggiuntivi manut.	Totale Iva prorata	Conferimenti da Comuni/ Terzi	Saldo di gestione	
UNIONE RENO GALLIERA - PIEVE DI CENTO	Alloggio	150.061	49.484																
	Autorimessa	3.750	597																
	Posto Auto	0	259																
UNIONE RENO GALLIERA - PIEVE DI CENTO	Totale	153.811	50.340	4.144	19.314	1.711	0	0	1.000	8.510	41.570	4.573	11.536	1.972	217	8.924		0	
UNIONE RENO GALLIERA - SAN GIORGIO DI PIANO	Alloggio	125.694	47.149																
	Autorimessa	3.756	1.215																
UNIONE RENO GALLIERA - SAN GIORGIO DI PIANO	Totale	129.450	48.364	3.610	3.796	3.258	0	0	0	2.897	34.986	3.848	9.708	9.623	1.059	8.301		0	
UNIONE RENO GALLIERA - S. PIETRO IN CASALE	Alloggio	125.860	37.808																
	Autorimessa	987	1.653																
UNIONE RENO GALLIERA - S.PIETRO IN CASALE	Totale	126.847	39.461	3.050	11.908	1.769	0	0	1.000	8.614	34.283	3.771	9.514	5.193	571	7.713		0	
	Alloggio	24.696.772	6.686.456																
	Autorimessa	1.144.920	183.978																
	Locale vario	67.677	32.205																
	Negozio	134.795	19.446																
	Posto Auto	294.952	117.648																
	Totale	26.339.116	7.039.733	1.216.414	1.849.193	272.256	32.806	9.189	769.280	2.944.223	7.067.949	777.476	2.071.859	380.969	41.906	1.871.645	5.782	0	

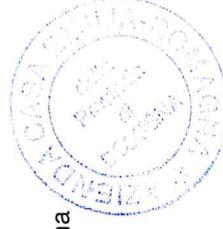
Programma triennale dei lavori pubblici 2021/2023

Rif. 946 del 19.11.2020

**PROGRAMMA TRIENNALE DEI LAVORI PUBBLICI 2021/2023 DELL'AMMINISTRAZIONE ACER AZIENDA CASA EMILIA
ROMAGNA PROVINCIA DI BOLOGNA**

SCHEDA A: QUADRO DELLE RISORSE NECESSARIE ALLA REALIZZAZIONE DEL PROGRAMMA

TIPOLOGIE RISORSE	Arco temporale di validità del programma			Importo Totale (2)
	Disponibilità finanziaria (1)			
	Primo anno	Secondo anno	Terzo anno	
risorse derivate da entrate aventi destinazione vincolata per legge	2,465,669.00	8,561,933.00	3,083,113.00	14,110,715.00
risorse derivate da entrate acquisite mediante contrazione di mutuo	0.00	0.00	0.00	0.00
risorse acquisite mediante apporti di capitali privati	0.00	0.00	0.00	0.00
stanziamenti di bilancio	4,528,000.00	6,452,000.00	3,890,078.00	14,870,078.00
finanziamenti acquisibili ai sensi dell'articolo 3 del decreto-legge 31 ottobre 1990, n. 310, convertito con modificazioni dalla legge 22 dicembre 1990, n. 403	0.00	0.00	0.00	0.00
risorse derivanti da trasferimento di immobili	0.00	0.00	0.00	0.00
altra tipologia	200,000.00	1,787,990.00	0.00	1,987,990.00
totale	7,193,669.00	16,801,923.00	6,973,191.00	30,968,783.00



Il referente del programma

Frigli Antonio

Note:

(1) La disponibilità finanziaria di ciascuna annualità è calcolata come somma delle informazioni elementari relative ai costi annuali di ciascun intervento di cui alla scheda D

(2) L'importo totale delle risorse necessarie alla realizzazione del programma triennale è calcolato come somma delle tre annualità

PROGRAMMA TRIENNALE DEI LAVORI PUBBLICI 2021/2023 DELL'AMMINISTRAZIONE ACER AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA PROVINCIA DI BOLOGNA

SCHEDA B: ELENCO DELLE OPERE INCOMPIUTE

CUP (1)	Descrizione dell'opera	Determinazione dell'amministrazione (Tabella B.1)	Ambito di interesse dell'opera (Tabella B.2)	Area ultimo quadro economico approvato	Importo complessivo dell'intervento (2)	Importo complessivo lavori (2)	Oneri necessari per l'ultimazione dei lavori	Importo ultimo SAL	Percentuale avanzamento lavori (3)	Cassa per la quale l'opera è incompiuta (Tabella B.3)	L'opera è incompiuta in seguito a parzialmente dalla collettività?	Stato di attuazione art.1 DM 4220/13 (Tabella B.4)	Possibile utilizzo ridimensionato dell'opera	Destinazione d'uso (Tabella B.5)	Cessione a titolo di realizzazione di altra opera pubblica ai sensi dell'articolo 191 del Codice (7)	Vantaggi ovvero demolizione (4)	Oneri per la demolizione, eventuale bonifica ed eventuale demolizione	Pres. di infrastruttura rete
					0,00	0,00	0,00	0,00										
					0,00	0,00	0,00	0,00										



Il referente del programma
Fighi Antonio

Note:
 (1) Indica il CUP del progetto di investimento nel quale l'opera incompiuta rientra; è obbligatorio per tutti i progetti avviati dal 1 gennaio 2003.
 (2) Importo riferito all'ultimo quadro economico approvato.
 (3) Percentuale di avanzamento lavori del progetto approvato.
 (4) In caso di cessione a titolo di corrispettivo di vendita l'immobile deve essere riportato nell'elenco di cui alla scheda C; in caso di demolizione l'intervento deve essere riportato fra gli interventi del programma di cui alla scheda D.

Tabella B.1
 a) è stata dichiarata l'insussistenza dell'interesse pubblico al completamento ed alla fruibilità dell'opera
 b) si intende riprendere l'esecuzione dell'opera per il cui completamento non sono necessari finanziamenti aggiuntivi
 c) si intende riprendere l'esecuzione dell'opera per il cui completamento sono necessari finanziamenti aggiuntivi
 d) si intende riprendere l'esecuzione dell'opera una volta ottenuti i necessari finanziamenti aggiuntivi

Tabella B.2
 a) nazionale
 b) regionale

Tabella B.3
 a) mancanza di fondi
 b) riacquisizione di potestà di progettazione, speciali che hanno determinato la sospensione dei lavori ed/o l'esigenza di una variante progettuale
 c) riacquisizione di potestà di progettazione, speciali che hanno determinato la sospensione dei lavori ed/o l'esigenza di una variante progettuale
 d) sopravvenute nuove norme tecniche o disposizioni di legge
 e) allineamento, liquidazione coatta e concordato preventivo dell'impresa appaltatrice, risoluzione del contratto, o recesso dal contratto ai sensi delle vigenti disposizioni in materia di appalti
 f) mancato interesse al completamento da parte della stazione appaltante, dell'ente aggiudicatario o di altro soggetto aggiudicatario

Tabella B.4
 a) lavori di manutenzione, avvio di ulteriori interventi che il fornitore, contrattualmente previsto per l'ultimazione (Art. 1 c2, lettera b), DM 4220/13)
 b) lavori di manutenzione, avvio di ulteriori interventi che il fornitore, contrattualmente previsto per l'ultimazione non sussistono allo stato. In condizioni di riavvio degli stessi. (Art. 1 c2, lettera b), DM 4220/13)
 c) lavori di realizzazione, ultimati, non sono stati collaudati nel termine previsto in quanto l'opera non risulta rispondente a tutti i requisiti previsti dal capitolato e dati relativo progetto esecutivo come accertato nel corso delle operazioni di collaudo. (Art. 1 c2, lettera c), DM 4220/13)

Tabella B.5
 a) prevista in progetto
 b) diversa da quella prevista in progetto

PROGRAMMA TRIENNALE DEI LAVORI PUBBLICI 2021/2023 DELL'AMMINISTRAZIONE ACER AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA PROVINCIA DI BOLOGNA

SCHEDA C: ELENCO DEGLI IMMOBILI DISPONIBILI

Codice univoco immobile (1)	Riferimento CUI Intervento (2)	Riferimento CUP Opera Incompiuta (3)	Descrizione immobile	Codice stat			Localizzazione - CODICE NUTS	Cessione o trasferimento immobile a titolo corrispettivo ex art.21 comma 5 e art.181 comma 1 (Tabella C.1)	Concessa in diritto di godimento, a titolo di contributo ex articolo 21 comma 5 (Tabella C.2)	Già incluso in programma di dismissione di cui art.27 DL 201/2011 art.20/21 (Tabella C.3)	Tipo disponibilità se immobile derivante da Opera Incompiuta di cui si è dichiarata l'insistenza (Tabella C.4)	Valore Stimato (4)				
				Reg	Prov	Com						Primo anno	Secondo anno	Terzo anno	Annualità successive	Totale
												0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Note:
 (1) Codice obbligatorio, "I", numero immobile e di amministrazione, prima annualità del primo programma nel quale l'immobile è stato inserito + progressivo di 5 cifre
 (2) Riferire il codice CUI dell'intervento (nel caso in cui il CUP non sia previsto obbligatoriamente) al quale la cessione dell'immobile è associata; non indicare alcun codice nel caso in cui si proponga la semplice alienazione o cessione di opera incompiuta non compresa alla realizzazione di un intervento
 (3) Sia derivante da opera incompiuta riportare il relativo codice CUP
 (4) Riferire l'anno di riferimento con il quale l'immobile contribuirà a finanziare l'intervento, ovvero il valore dell'immobile da trasferire (qualora parziale, quello relativo alla quota parte oggetto di cessione o trasferimento) o il valore del titolo di godimento oggetto di cessione.

Tabella C.1

1. parziale
2. parziale
3. totale

Tabella C.2

1. no cessione
2. si, in diritto di godimento, a titolo di contributo, la cui utilizzazione sia strumentale e tecnicamente concessa all'opera da affidare in concessione

Tabella C.3

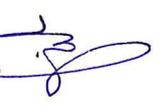
1. no valorizzazione
2. si, come valorizzazione
3. si, come alienazione

Tabella C.4

1. cessione della totalità dell'opera ad altro ente pubblico
2. cessione della totalità dell'opera a soggetto esercente una funzione pubblica
3. vendita al mercato privato
4. disponibilità come fonte di finanziamento per la realizzazione di un intervento ai sensi del

Il referente del programma

Frigli Antonio




Codice Unico Intervento - CUI (1)	Cod. Int. Amministr. (2)	Codice CUP (3)	Annullata dalla data di entrata in vigore della legge di approvazione del bilancio	Ripetibilità dell'operazione (4)	Codice nazionale (5)	Liquido complessivo (6)	Codice INIA			Localizzazione codice NUTS	Tipologia intervento	Settore e attività intervento	Descrizione dell'intervento	Utile di prima (7) (Tabella D.3)	STIMA DEI COSTI DELL'INTERVENTO (8)					Intervento approvato in seguito al programma (12) (Tabella D.3)		
							Fin	Proy	Com						Primo anno	Secondo anno	Terzo anno	Costi su avanzata a bilancio	Importo complessivo (9)		Valore degli eventuali stanziamenti C collegati all'intervento (10)	Scadenza imputabile ultima per utilizzo stanziamenti contabile di bilancio
															7.150.000,00	14.801.023,00	6.973.191,00	0,00	30.048.783,00	0,00	0,00	

Il referente del programma

Fright Antonio



Note:
 (1) Numero intervento: "1" - di amministrazione - prima annualità del primo programma in base al quale l'intervento è stato inserito e stato inserito - progressivo da 1 a 5, con data prima annualità del primo programma.
 (2) Numero attività abilitata indicata dall'amministrazione in base al proprio sistema di codifica.
 (3) Codice CUP: codice di classificazione del programma.
 (4) Ripetibilità dell'operazione: "1" - attività ripetibile; "2" - attività non ripetibile.
 (5) Codice nazionale: codice di classificazione del programma.
 (6) Importo complessivo: importo complessivo dell'intervento.
 (7) Utile di prima: utile di prima dell'intervento.
 (8) STIMA DEI COSTI DELL'INTERVENTO: stima dei costi dell'intervento.
 (9) Importo complessivo: importo complessivo dell'intervento.
 (10) Valore degli eventuali stanziamenti C collegati all'intervento: valore degli eventuali stanziamenti C collegati all'intervento.
 (11) Apporto di capitale privato: apporto di capitale privato.
 (12) Intervento approvato in seguito al programma: intervento approvato in seguito al programma.

Tabella D.1

Tabella D.2

Tabella D.3

Tabella D.4

Tabella D.5

Tabella D.6

Tabella D.7

Tabella D.8

Tabella D.9

Tabella D.10

Tabella D.11

Tabella D.12

Tabella D.13

Tabella D.14

Tabella D.15

Tabella D.16

Tabella D.17

Tabella D.18

Tabella D.19

Tabella D.20

Tabella D.21

Tabella D.22

Tabella D.23

Tabella D.24

Tabella D.25

Tabella D.26

Tabella D.27

Tabella D.28

Tabella D.29

Tabella D.30

Tabella D.31

Tabella D.32

Tabella D.33

Tabella D.34

Tabella D.35

Tabella D.36

Tabella D.37

Tabella D.38

Tabella D.39

Tabella D.40

Tabella D.41

Tabella D.42

Tabella D.43

Tabella D.44

Tabella D.45

Tabella D.46

Tabella D.47

Tabella D.48

Tabella D.49

Tabella D.50

Tabella D.51

Tabella D.52

PROGRAMMA TRIENNALE DEI LAVORI PUBBLICI 2021/2023 DELL'AMMINISTRAZIONE ACER AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA PROVINCIA DI BOLOGNA

SCHEDA E: INTERVENTI RICOMPRESI NELL'ELENCO ANNUALE

Codice Unico Intervento - CUI	CUP	Descrizione dell'intervento	Responsabilità del procedimento	Importo annualità	Importo intervento	Elasticità (Tabella E.1)	Livello di priorità	Confermità Urbanistica	Verifica vincoli ambientali	Livello di progettazione (Tabella E.2)	CENTRALE DI COMMITTEENZA O SOGGETTO AGGREGATORE AL QUALE SI INTENDE DELEGARE LA PROCEDURA DI AFFIDAMENTO		Intervento aggiunto o varificato a seguito di modifica programma (*)
											codice AUSA	denominazione	
L003227037220200001	G57B15000370002	realizzazione di 9 alloggi per anziani	Frighi Antonio	200.000,00	1.987.990,00	MIS	2	SI	SI	3			
L0032270372202000013	G38E07000010001	recupero immobile via Fioravanti 24	Frighi Antonio	400.000,00	2.000.000,00	MIS	1	SI	SI	3			
L0032270372202000014	G38E07000010001	Fabbricato denominato ex Baretta	Frighi Antonio	300.000,00	3.041.500,00	MIS	1	SI	SI	2			
L003227037220200002	G8E12000010009	SISMA Cavallone via del papa 8 ord.24/2013	Frighi Antonio	400.000,00	771.575,00	CPA	1	SI	SI	4			
L003227037220200003	G8E12000010009	SISMA Cavallone via del papa 4600 ord.24/2013	Frighi Antonio	400.000,00	1.539.560,00	CPA	1	SI	SI	4			
L003227037220200004	G8E12000010009	SISMA Cavallone via Argine Nord 4317 ord.24/2013	Frighi Antonio	0,00	3.050.775,00	CPA	1	SI	SI	4			
L003227037220200005	G8E12000010009	SISMA Bologna via Libia 23 27 ord.24/2013	Frighi Antonio	665.669,00	4.165.669,00	CPA	1	SI	SI	4			
L003227037220200006	G8E12000010009	SISMA Bologna via Benivogli 33 ord.24/2013	Frighi Antonio	400.000,00	2.165.135,00	CPA	1	SI	SI	4			
L003227037220200010	G34E17001050002	riqualificazione energetica sede ACER	Frighi Antonio	480.000,00	480.000,00	MIS	1	SI	SI	3			
L0032270372202100001	G34B20000230002	area della Realizzata - rigenerazione urbana Malvasia Da Crescenti	Frighi Antonio	200.000,00	1.000.000,00	MIS	1	SI	SI	2			
L0032270372202100002	G34B20000230002	Parco della Realizzata - rigenerazione urbana Malvasia da Crescenti	Frighi Antonio	200.000,00	1.000.000,00	MIS	1	SI	SI	2			
L0032270372202100003		Palazzina B S Donato Beroldo - nuovo archeologico	Frighi Antonio	648.000,00	800.000,00	MIS	1	SI	SI	2			
L0032270372202100004		Sant'Isaia 2° - rialzo	Frighi Antonio	300.000,00	1.217.978,00	CPA	2	SI	SI	1			
L0032270372202100005		Programma straordinario iperlini annualità 2021	Frighi Antonio	1.600.000,00	3.000.000,00	MIS	1	SI	SI	3			
L0032270372202100006		MIS utilizzo economie bienni sovvenzionate	Frighi Antonio	800.000,00	3.548.570,00	MIS	1	SI	SI	1			
L0032270372202100007	G55C1000010001	Maxiuno nuova costruzione 5 alloggi	Frighi Antonio	300.000,00	1.200.000,00	MIS	1	SI	SI	3			

(*) Tale campo compare solo in caso di modifica del programma

Tabella E.1

- AS - Affidamento nominativo
- AMS - Affidamento in servizio
- CDP - Completamento Opera Incompiuta
- CPA - Conservazione del patrimonio
- CPA - Aggiornamento e incremento di servizio
- CPA - Affidamento in servizio
- CPA - Affidamento in servizio
- VAB - Valorizzazione beni vincolati
- DEM - Demolizione Opera Incompiuta
- DEOP - Demolizione opere preesistenti e non più utilizzabili

Tabella E.2

- 1. progetto di fattibilità tecnico - economica; "documento di fattibilità delle alternative progettuali".
- 2. progetto di fattibilità tecnico - economica; "documento finale".
- 3. progetto definitivo
- 4. progetto esecutivo

Il referente del programma

Frighi Antonio




PROGRAMMA TRIENNALE DEI LAVORI PUBBLICI 2021/2023 DELL'AMMINISTRAZIONE ACER AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA PROVINCIA DI BOLOGNA

SCHEDA F: ELENCO DEGLI INTERVENTI PRESENTI NELL'ELENCO ANNUALE DEL PRECEDENTE PROGRAMMA TRIENNALE
E NON RIPROPOSTI E NON AVVIATI

Codice Unico Intervento - CUI	CUP	Descrizione dell'intervento	Importo intervento	Livello di priorità	Motivo per il quale l'intervento non è riproposto (1)

Note

(1) breve descrizione dei motivi



Il referente del programma

Frigli Antonio

Programma biennale degli acquisti di beni e servizi 2021/2022

DEL 23 NOV. 2020

**PROGRAMMA BIENNALE DEGLI ACQUISTI DI FORNITURE E SERVIZI 2021/2022 DELL'AMMINISTRAZIONE ACER
AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA PROVINCIA DI BOLOGNA**

SCHEDA A: QUADRO DELLE RISORSE NECESSARIE ALLA REALIZZAZIONE DEL PROGRAMMA

TIPOLOGIA RISORSE	ARCO TEMPORALE DI VALIDITÀ DEL PROGRAMMA		
	Disponibilità finanziaria (1)		Importo Totale (2)
	Primo anno	Secondo anno	
risorse derivate da entrate aventi destinazione vincolata per legge	0.00	0.00	0.00
risorse derivate da entrate acquisite mediante contrazione di mutuo	0.00	0.00	0.00
risorse acquisite mediante apporti di capitali privati	0.00	0.00	0.00
stanziamenti di bilancio	1,541,500.00	2,331,750.00	3,873,250.00
finanziamenti acquisibili ai sensi dell'articolo 3 del decreto-legge 31 ottobre 1990, n. 310, convertito con modificazioni dalla legge 22 dicembre 1990, n. 403	0.00	0.00	0.00
risorse derivanti da trasferimento di immobili	0.00	0.00	0.00
altro	0.00	0.00	0.00
totale	1,541,500.00	2,331,750.00	3,873,250.00

Il referente del programma



NITTI FRANCESCO

Note:

(1) La disponibilità finanziaria di ciascuna annualità è calcolata come somma delle informazioni elementari relative ai costi annuali di ciascun acquisto intervento di cui alla scheda B.

(2) L'importo totale delle risorse necessarie alla realizzazione del programma biennale è calcolato come somma delle due annualità

PROGRAMMA BIENNALE DEGLI ACQUISTI DI FORNITURE E SERVIZI 2021/2022 DELL'AMMINISTRAZIONE ACER AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA PROVINCIA DI BOLOGNA

SCHEDA B: ELENCO DEGLI ACQUISTI DEL PROGRAMMA

Codice Unico Intervento - CUI (1)	Annualità nella quale si prevede di dare avvio alla procedura di affidamento	Codice CUP (2)	Acquisto ricompreso nell'importo complessivo di un lavoro o di altra acquisizione presente in programmazione di lavori, forniture e servizi (Tabella B.2bis)	CUI lavoro o altra acquisizione nel cui importo complessivo l'acquisto è eventualmente ricompreso (3)	Lotto funzionale (4)	Ambito geografico di esecuzione dell'acquisto Codice NUTS	Settore	CPV (5)	Descrizione dell'acquisto	Livello di priorità (6) (Tabella B.1)	Responsabile del Procedimento (7)	Durata del contratto	L'acquisto è relativo a nuovo affidamento di contratto in essere (8)	STIMA DEI COSTI DELL'ACQUISTO						CENTRALE DI COMMITTEA O SOGGETTO AGGREGATORE AL QUALE SI FARA' RICORSO PER L'ESPLETAMENTO DELLA PROCEDURA DI AFFIDAMENTO (11)		Acquisto aggiunto o variato a seguito di modifica programma (12) (Tabella B.2)
														Primo anno	Secondo anno	Costi su annualità successiva	Totale (9)	Apporto di capitale privato		codice AUSA	denominazione	
																		Importo	Tipologia (Tabella B.1bis)			
S00322270372202100001	2021				No		Servizi		SERVIZI DI TESORERIA	1	NITTI FRANCESCO	60	Si	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
S00322270372202100002	2021				No		Servizi		COPERTURA ASSICURATIVA IMPIANTI FOTOVOLTAICI	1	NITTI FRANCESCO	36	Si	17,500.00	17,500.00	17,500.00	52,500.00	0,00				
S00322270372202100003	2021				No		Servizi		COPERTURA ASSICURATIVA INFORTUNI CUMULATIVA	1	NITTI FRANCESCO	36	Si	15,000.00	15,000.00	15,000.00	45,000.00	0,00				
S00322270372202100008	2021				No		Servizi		SERVIZIO DI PULIZIA SEDE ACER E UFFICI DECENTRATI	2	NITTI FRANCESCO	48	Si	50,000.00	50,000.00	100,000.00	200,000.00	0,00	0000246017	INTERCENTER-ER AGENZIA REGIONALE SVILUPPO MERCATI TELEMATICI		
S00322270372202100009	2021				No		Servizi		SERVIZIO DI VIGILANZA E PORTIERATO	2	NITTI FRANCESCO	36	Si	84,000.00	84,000.00	84,000.00	252,000.00	0,00	0000226120	CONSP SPA UNIP.		
F00322270372202100003	2021				No		Forniture		FORNITURA DI ENERGIA ELETTRICA	1	NITTI FRANCESCO	12	Si	1,300,000.00	1,300,000.00	0,00	2,600,000.00	0,00	0000246017	INTERCENTER-ER AGENZIA REGIONALE SVILUPPO MERCATI TELEMATICI		
S00322270372202100013	2021				No		Servizi		SERVIZIO DI CONSULENZA INFORMATICA	1	NITTI FRANCESCO	24	No	75,000.00	75,000.00	0,00	150,000.00	0,00				
F00322270372202100002	2022				No		Forniture		FORNITURA BUONI PASTO ELETTRONICI	1	NITTI FRANCESCO	24	Si	0,00	84,000.00	84,000.00	168,000.00	0,00				
S00322270372202100004	2022				No		Servizi		SERVIZIO ASSICURATIVO POLIZZA GLOBALE FABBRICATI	1	NITTI FRANCESCO	24	Si	0,00	587,500.00	587,500.00	1,175,000.00	0,00				
S00322270372202100005	2022				No		Servizi		SERVIZIO DI BROKERAGGIO ASSICURATIVO	2	NITTI FRANCESCO	60	Si	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
S00322270372202100006	2022				No		Servizi		SERVIZIO DI ELABORAZIONE PAGHE E ADEMPIMENTI PREVIDENZIALI E FISCALI	1	NITTI FRANCESCO	36	Si	0,00	42,000.00	83,000.00	125,000.00	0,00				
S00322270372202100007	2022				No		Servizi		SERVIZIO POSTALE	1	NITTI FRANCESCO	36	Si	0,00	30,000.00	495,000.00	525,000.00	0,00				
S00322270372202100010	2022				No		Servizi		SERVIZIO DI TELEFONIA FISSA E MOBILE	1	NITTI FRANCESCO	48	Si	0,00	36,750.00	257,250.00	294,000.00	0,00				
S00322270372202100012	2022				No		Servizi		SERVIZIO DI PROTEZIONE FABBRICATI	2	Frighi Antonio	36	Si	0,00	10,000.00	200,000.00	210,000.00	0,00				

Codice Unico Intervento - CUI (1)	Annualità nella quale si prevede di dare avvio alla procedura di affidamento	Codice CUP (2)	Acquisto ricompreso nell'importo complessivo di un lavoro o di altra acquisizione presente in programmazione di lavori, forniture e servizi (Tabella B.2bis)	CUI lavoro o altra acquisizione nel cui importo complessivo l'acquisto è eventualmente ricompreso (3)	Lotto funzionale (4)	Ambito geografico di esecuzione dell'acquisto Codice NUTS	Settore	CPV (5)	Descrizione dell'acquisto	Livello di priorità (6) (Tabella B.1)	Responsabile del Procedimento (7)	Durata del contratto	L'acquisto è relativo a nuovo affidamento di contratto in essere (8)	STIMA DEI COSTI DELL'ACQUISTO					CENTRALE DI COMMITTEENZA O SOGGETTO AGGREGATORE AL QUALE SI FARA' RICORSO PER L'ESPLETAMENTO DELLA PROCEDURA DI AFFIDAMENTO (11)		Acquisto aggiunto o variato a seguito di modifica programma (12) (Tabella B.2)	
														Primo anno	Secondo anno	Costi su annualità successiva	Totale (9)	Apporto di capitale privato		codice AUSA		denominazione
																		Importo	Tipologia (Tabella B.1bis)			
														1,541,500.00 (13)	2,331,750.00 (13)	1,923,250.00 (13)	5,796,500.00 (13)	0.00 (13)				

Note:

- (1) Codice CUI = sigla settore (F=forniture; S=servizi) + cf amministrazione + prima annualità del primo programma nel quale l'intervento è stato inserito + progressivo di 5 cifre della prima annualità del primo programma
(2) Indica il CUP (cfr. articolo 6 comma 4)
(3) Compilare se nella colonna "Acquisto ricompreso nell'importo complessivo di un lavoro o di altra acquisizione presente in programmazione di lavori, forniture e servizi" si è risposto "SI" e se nella colonna "Codice CUP" non è stato riportato il CUP in quanto non presente.
(4) Indica se lotto funzionale secondo la definizione di cui all'art.3 comma 1 lettera qq) del D.Lgs.50/2016
(5) Relativa a CPV principale. Deve essere rispettata la coerenza, per le prime due cifre, con il settore: F= CPV<45 o 48; S= CPV>48
(6) Indica il livello di priorità di cui all'articolo 6 commi 10 e 11
(7) Riportare nome e cognome del responsabile del procedimento
(8) Servizi o forniture che presentano caratteri di regolarità o sono destinati ad essere rinnovati entro un determinato periodo.
(9) Importo complessivo ai sensi dell'articolo 3, comma 6, ivi incluse le spese eventualmente già sostenute e con competenza di bilancio antecedente alla prima annualità
(10) Riportare l'importo del capitale privato come quota parte dell'importo complessivo
(11) Dati obbligatori per i soli acquisti ricompresi nella prima annualità (Cfr. articolo 8)
(12) Indicare se l'acquisto è stato aggiunto o è stato modificato a seguito di modifica in corso d'anno ai sensi dell'art.7 commi 8 e 9. Tale campo, come la relativa nota e tabella, compaiono solo in caso di modifica del programma
(13) La somma è calcolata al netto dell'importo degli acquisti ricompresi nell'importo complessivo di un lavoro o di altra acquisizione presente in programmazione di lavori, forniture e servizi



Il referente del programma

FRANCESCO

Tabella B.1

1. priorità massima
2. priorità media
3. priorità minima

Tabella B.1bis

1. finanza di progetto
2. concessione di forniture e servizi
3. sponsorizzazione
4. società partecipate o di scopo
5. locazione finanziaria
6. contratto di disponibilità
9. altro

Tabella B.2

1. modifica ex art.7 comma 8 lettera b)
2. modifica ex art.7 comma 8 lettera c)
3. modifica ex art.7 comma 8 lettera d)
4. modifica ex art.7 comma 8 lettera e)
5. modifica ex art.7 comma 9

Tabella B.2bis

1. no
2. si
3. si, CUI non ancora attribuito
4. si, interventi o acquisti diversi

**PROGRAMMA BIENNALE DEGLI ACQUISTI DI FORNITURE E SERVIZI 2021/2022 DELL'AMMINISTRAZIONE ACER
AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA PROVINCIA DI BOLOGNA**

**SCHEDA C: ELENCO DEGLI ACQUISTI PRESENTI NELLA PRIMA ANNUALITA'
DEL PRECEDENTE PROGRAMMA BIENNALE E NON RIPROPOSTI E NON AVVIATI**

Codice Unico Intervento - CUI	CUP	Descrizione dell'acquisto	Importo acquisto	Livello di priorità	Motivo per il quale l'intervento non è riproposto (1)

Note

(1) breve descrizione dei motivi

Il referente del programma

NITTI FRANCESCO



Handwritten signature of Francesco Nitti

AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA
DELLA PROVINCIA DI BOLOGNA
RELAZIONE DEL COLLEGIO REVISORI DEI CONTI
SUL BILANCIO PREVENTIVO 2021

Signori membri della Conferenza degli Enti,

il Collegio dei Revisori dei Conti riporta di seguito le proprie considerazioni in merito al Bilancio Preventivo 2021 dell'ACER di Bologna.

Il presente 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.

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 2021, atto amministrativo-contabile essenziale dell'ACER, è strumento politico-amministrativo per l'attività e la gestione dell'Ente nel prossimo 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) il risultato dell'esercizio (utile o perdita).

Dette voci, come di seguito riportato, espongono non solo i valori previsti per il 2021 ma anche quelli indicati nel Bilancio Preventivo 2020;

	Es. 2021	Es. 2020
A) VALORE DELLA PRODUZIONE	€ 76.094.347	€ 74.651.075
C) PROVENTI FINANZIARI	€ 22.651	€ 27.097
Totale	€ 76.116.998	€ 74.678.172
B) COSTI DELLA PRODUZIONE	€ 74.960.119	€ 73.317.467
C) ONERI FINANZIARI	€ 843.145	€ 902.601
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	<u>€ 313.734</u>	<u>€ 458.103</u>
20) IMPOSTE SUL REDD. ESERCIZIO	€ 258.534	€ 369.395
21) UTILE DELL' ESERCIZIO	€ 55.200	€ 88.709
	-----	-----
Totale	€ 76.116.998	€ 74.678.172

Dai dati sovraesposti si rilevano i risultati delle previsioni per l'Esercizio 2021, ovvero:

- 1) un Risultato prima delle imposte di euro 313.734, rispetto a euro 458.103 del 2020;
- 2) un Utile dell'Esercizio di euro 55.200, rispetto a euro 88.709 del 2020.

Signori Membri della Conferenza degli Enti,

a commento dell'esame tecnico-amministrativo-contabile del Bilancio Preventivo 2021, evidenziati la sintesi ed il riepilogo finale dei dati, siamo a comunicarVi il giudizio positivo del Collegio dei Revisori dei Conti sul Bilancio di Previsione 2021, 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 2021, 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 2021 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 1.134.228, risultato inferiore di euro 199.380 rispetto a quello indicato nel Bilancio di Previsione 2020. Ciò deriva da un aumento dei costi della produzione (per oltre 1,6 milioni di euro), in gran parte bilanciato dall'aumento del valore della produzione che

supera 1,4 milioni di euro. Il minor valore differenziale, che come si è detto è di 199.380 euro, è tuttavia il risultato di scelte gestionali improntate, anche per il 2021, alla prudenza, visto l'ulteriore accantonamento per euro 500.000 al Fondo Svalutazione Crediti.

Si prevede inoltre che il risultato economico del prossimo esercizio corrisponderà a un utile di euro 55.200, in riduzione di euro 33.509 rispetto all'utile stimato per il 2020, indicato in euro 88.709.

Quanto alla cosiddetta "area caratteristica" (voci "A" e "B" del conto economico), il preventivo è caratterizzato da un aumento del Valore della Produzione dovuto sostanzialmente alla cessione di immobili di cui si è ultimata la costruzione e che precedentemente erano classificati tra le rimanenze.

Anche i Costi della Produzione, come detto, aumentano in maniera consistente.

Su questo aspetto tuttavia occorre osservare come i costi di struttura non abbiano subito incrementi, vista la stabilizzazione del costo del personale (ridottosi considerevolmente negli ultimi anni) e considerata la riduzione ulteriore degli oneri finanziari (che prosegue il trend di riduzione ormai costante da diversi anni). L'incremento dei costi è invece concentrato nella macrocategoria degli oneri per servizi e deriva dall'incremento dell'attività caratteristica. preventivato dell'Ente, con particolare riferimento a manutenzioni straordinarie e ripristini.

Tra i costi della produzione si evidenzia (come peraltro già accennato) l'accantonamento di euro 500.000 al fondo svalutazione crediti: si tratta di una scelta contabile che va nel solco di quanto fatto anche nei bilanci di previsione 2018, 2019 e 2020 che, come detto, rispecchia le scelte prudenziali adottate dal Consiglio di Amministrazione in carica.

Il preventivo economico è corredato dal Rendiconto Finanziario Preventivo, redatto con la metodologia indiretta, che evidenzia una disponibilità liquida a fine esercizio pari a euro 896.486, superiore di circa 600.000 euro a quella prevista a inizio 2021. È importante evidenziare come il prospettato flusso finanziario derivante dalla gestione reddituale risulti positivo per euro 824.696, valore che viene integralmente assorbito dalla gestione degli investimenti (il relativo flusso è pari a € 3.688.941) la quale viene altresì finanziata da un incremento del capitale di credito previsto per euro 1.190.035.

Il prospetto dà quindi evidenza a quella particolare situazione, che questo Collegio ha sempre sottolineato, data dal fatto che ACER Bologna ricorre in proprio al finanziamento bancario: il tutto con un aggravio in termini di interessi passivi, stimati per il 2021 in 843.145 euro.

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 2021 che si chiudono con un utile previsto di euro 55.200, considerato che il bilancio è stato redatto in conformità alla normativa vigente, che in base alla documentazione e agli elementi conoscitivi forniti dall'Ente le entrate previste risultano essere attendibili, che le spese previste sono da ritenersi congrue in relazione all'ammontare delle risorse consumate negli esercizi precedenti ed ai programmi che l'Ente intende svolgere, non ha rilievi da formulare ed esprime parere favorevole in ordine all'approvazione della proposta di bilancio di previsione per l'anno 2021 così come presentata dal Consiglio di amministrazione.

Bologna, 10 dicembre 2020

IL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI

F.to Dott. Roberto Batacchi - Presidente

F.to Dott. Roberto Picone - Membro

F.to Dott. Matteo Rossi - Membro