



## **AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA**

**Ente Pubblico Economico ex L.R. 24/2001**

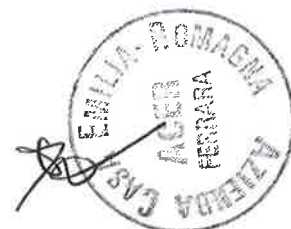
Corso Vittorio Veneto, 7 – 44100 Ferrara – C.F. – P.IVA 00051510386  
Centralino Tel. 0532 230311 – Servizio Clienti Tel. 0532 230377 – Fax 0532 207854  
[www.acerferrara.it](http://www.acerferrara.it)

**Azienda con sistema qualità certificato in conformità alla normativa ISO 9001:2000**

Aderente Federcasa

---

# **BILANCIO DI PREVISIONE 2011**



# **AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA ACER (FERRARA)**

## **BILANCIO DI PREVISIONE 2011**

### **ELENCO DEI DOCUMENTI DEL BILANCIO DI PREVISIONE 2011:**

- **Relazione del Presidente**
- **Conto Economico di Previsione (schema art. 2425 C.C.)**
- **Analisi dei costi e dei ricavi**
- **Imputazione dei costi e dei ricavi alle attività ACER (comma 5, art. 41, L.R. n. 24/2001)**
- **Costi di gestione (delibera C.R. n. 391/2002)**
- **Utilizzo canoni di locazione e.r.p. (art. 36 L.R. n. 24/2001)**
- **“Elenco Annuale” dei lavori anno 2011 (ex art. 128 D.Lgs. 163/2006) e “Programma triennale” dei lavori 2011-2012-2013 (ex artt. 126 e 128 D. Lgs. 163/2006)**
- **Relazione del Collegio dei Revisori dei Conti**



# RELAZIONE DEL PRESIDENTE



Le previsioni e le tendenze che si evidenziano nel Bilancio Preventivo 2011, mentre confermano i risultati dell'ultimo quinquennio, delineano anche un profilo sufficientemente nitido e rassicurante delle caratteristiche operative e delle performance gestionali di ACER Ferrara nel prossimo futuro.

Non cancellano del tutto, però, la preoccupazione che gli equilibri aziendali raggiunti non siano consolidati al punto tale da escludere nel prossimo futuro, a fronte di determinate circostanze, un loro arretramento.

**Indubbiamente siamo una realtà** che ha ormai raggiunto, seppure non sempre in maniera lineare, livelli gestionali di efficienza e di efficacia più che discreti e, quindi, una significativa produttività delle spesa ed una buona qualità e tempestività dei servizi resi.

Lo dimostrano in particolare alcuni dati.

Innanzitutto l'alta percentuale (60% circa) e l'ammontare annuo (5 milioni di euro) dei **“ricavi residui Erp”**. Quei ricavi cioè che, tolti tutti i costi (gestione-proprietà) rimangono disponibili per la manutenzione complessiva del patrimonio Erp eccetto, nel nostro caso, 350 mila euro che vengono versati ai Comuni per alimentare i loro fondi sociali per la Casa.

Poi il forte e progressivo incremento della **Produttività** per addetto (+ 30% nel quinquennio) e, parallelamente, una analoga minore incidenza dei costi di gestione (- 30%), rispetto i massimali previsti dalla Regione.

Vogliamo ricordare che nel 2011 si prevede addirittura un costo del personale inferiore, in cifra assoluta (circa centomila euro) a quello del 2010.

Questi risultati di Bilancio, in questi anni, hanno consentito:

di garantire il totale ripristino degli alloggi annualmente soggetti a turn over (+ di 300);

di recuperare anche la stragrande maggioranza delle svariate centinaia di quelli che erano stati accantonati in attesa (come Godot) di contributi pubblici;

di attivare, comunque, oltre tre mila interventi/annui di “riparativa” (oltre 800 mila Euro);

e di realizzare con continuità ed in misura crescente, una “manutenzione programmata” negli alloggi occupati.

Nel 2010, in questa direzione, abbiamo impegnato quasi 2 milioni di Euro di ricavi da canoni Erp.

Al riguardo ci piace ricordare, anche se finanziato solo parzialmente (326 mila Euro) con i ricavi suddetti, l'intervento (1,4 milioni Euro), su quattro palazzine (24 alloggi) situate a Comacchio (piazza Roma), col quale abbiamo proseguito la sperimentazione del "modello ACER" applicato alla ristrutturazione spinta di alloggi esistenti.

Modello che realizza le proprie performances agendo su una migliore coibentazione dell'involucro, sull'ammodernamento dell'impiantistica, sull'utilizzo delle fonti rinnovabili.

L'intervento suddetto ridurrà del 30% i consumi energetici e del 75% i costi di riscaldamento.

Non va dimenticato nemmeno che la cifra sopra richiamata è stata anticipata da Acer al Comune di Comacchio in attesa si rendano disponibili contributi rimasti inutilizzati di vecchi P.R.U..

Oggi lo sono diventati e ci piace pensare che gli accordi presi saranno onorati.

Nei prossimi 3 anni, intendiamo destinare alla manutenzione programmata almeno 6 milioni di Euro derivanti unicamente dai canoni.

L'obiettivo che ci prefiggiamo è quello di contribuire ad elevare, anche in questa maniera, lo standard manutentivo del nostro patrimonio per renderne più agevole, in prospettiva, la completa manutentabilità con il solo Bilancio dell'Azienda.

Gli interventi saranno finalizzati a: eliminare i problemi "strutturali" del nostro patrimonio; rimuovere gradualmente l'ETERNIT ancora presente nei nostri alloggi; riparare i tetti e gli infissi particolarmente compromessi e deteriorati; riparare gli impianti idrici e fognari; sanificare gli alloggi particolarmente degradati; efficientare quegli immobili che, per ragioni impiantistiche e/o strutturali sono fortemente "energivori".

Riferiti a questi ultimi vogliamo evidenziare gli interventi previsti in 3 edifici a Ferrara (circa 140 alloggi) con cui pensiamo di ridurre del 50% i consumi attuali.

A questi interventi di manutenzione programmata, vanno poi aggiunti quelli resi possibili dagli eventuali contributi pubblici e, ormai in via eccezionale, da nostre entrate patrimoniale (vendite alloggi). Riguardo quest'ultime, quest'anno abbiamo investito circa 1 milione di Euro circa derivanti da vecchie vendite, per l'intervento precedentemente ricordato (P.zza Roma).

Nel 2011, sperando di poter cominciare ad utilizzare con continuità le risorse destinateci dall'art. 21 (quasi 6 milioni di Euro), contiamo di realizzare, fra le altre cose, la prima tranche (40 alloggi) del progetto di recupero delle palazzine di Via Gatti Casazza – Grosoli

e porre così le condizioni per completare l'intervento al massimo entro il 2012 (ulteriori 6 palazzine per 24 alloggi).

Stiamo poi predisponendo un bando rivolto agli operatori privati per l'installazione in due nostri edifici (una cinquantina di alloggi) di impianti fotovoltaici capaci di una produzione annua di circa 30 KW/h.

Il bando prevede l'investimento a carico del privato che incasserà i contributi del "conto energia" mentre spetteranno all'ACER gli introiti derivanti dalla vendita della energia prodotta.

**Una realtà** che, di pari passo e con sempre maggiore intensità, ricerca e realizza ricavi al di fuori dei suoi ambiti istituzionali. Consapevoli che questa rappresenta l'unica strada per poter sperare di avvicinarsi significativamente a quella "autonomia finanziaria" necessaria a soddisfare compiutamente quei compiti che la "mission" assegnata alle ACER dalla L.R. 24 consegna loro (manutenzione complessiva patrimonio ERP).

Negli ultimi due anni, per i soli servizi tecnici prestati a comuni e privati, abbiamo registrato ricavi netti, cioè già scontati dei costi che abbiamo dovuto sostenere per la progettazione affidata all'esterno, per più di un milione di Euro.

Si tratta di incarichi di progettazione e di direzione lavori, di consulenze in materia urbanistica e risparmio energetico, di ideazione e ricerca di opportunità di investimento e di potenziali investitori. Nel 2011 ne prevediamo almeno 500 mila.

La accresciuta professionalità nell'ideare e prospettare nuovi possibili interventi, nel ricercare ed intercettare le risorse pubbliche, anche comunitarie, ci ha permesso poi la realizzazione del progetto TRAA.

Si tratta di un contributo dell' UE pari a 242 mila Euro che in parte abbiamo erogato alle famiglie coinvolte nel progetto (92 mila Euro), in parte è servito per coprire spese di investimento e pubblicitarie (40 mila euro) ed il restante (110 mila Euro) li abbiamo incassati noi come compenso per i costi del personale sostenuti.

Nel 2011 speriamo di attivare anche i contributi previsti dall'altro progetto dell'U.E., (Life), che ha due obiettivi principali: diminuire l'impatto ambientale causato direttamente dai condomini, migliorandone l'eco-efficienza; sensibilizzare ed educare i cittadini sugli impatti che essi, in qualità di abitanti, generano sull'ambiente.

Il progetto, candidato assieme ad altri soggetti del territorio quali la Provincia di Ferrara, Il Cadf Spa, Area Spa, Il Consorzio Ferrara Ricerche e la Società Indica, prevede l'attivazione di 1.430.000 Euro, la metà cofinanziati dall'Unione Europea, ed ACER ne è capofila e vi partecipa per il 35%.

Sul versante delle attività più tradizionali (servizio casa, diritti di superficie, ecc.) si sono aggiunte quest'anno, la gestione di uno studentato privato (160 camere/320 p.l.) e l'avvio dell'Agenzia per la Casa.

La gestione dello studentato ha chiuso con un sostanziale pareggio.

Un affitto passivo troppo elevato e l'incidenza superiore alle aspettative del costo dei servizi, oltre alla nostra ovvia inesperienza, hanno impedito un risultato migliore già dal primo anno. Ma l'esperienza è stata largamente positiva ed il fatturato raggiunto (1 milione di Euro) ci tranquillizza per il futuro.

Siamo ora in una fase di rinnovo contrattuale ed abbiamo proposto alla proprietà un sensibile calo del canone (480.000 Euro) a fronte di una nostra disponibilità a realizzare investimenti, certamente straordinari, ma assolutamente necessari per migliorare la produttività e la qualità della nostra gestione.

Si conta di chiudere la trattativa entro il mese di novembre.

E' nostra ferma intenzione inoltre, destinare a studenti, via via che si liberano, gli alloggi di erp (una ventina) che per caratteristiche strutturali (piccole dimensioni-assenza di ascensori), non si prestano ad essere locati a famiglie e ad anziani.

Pensiamo di poterlo fare tranquillamente dal momento che in questi anni si sono rimessi in circolo centinaia di alloggi che per lungo tempo erano stati sottratti all'erp.

Nel 2011, poi, dovrebbero ritornarci gli alloggi (49) dati in gestione, in passato, all'Azienda Universitaria "Er.go".

Ci proponiamo inoltre, svanita l'opportunità che c'era stata prospettata e caldeggiata dal Comune di Ferrara, di riprendere e concludere il progetto per la trasformazione della ex Sede dello IACP in Corso Isonzo, da oltre un anno non più occupata dalla ASL, in alloggi anch'essi destinati agli studenti.

Nel 2012 decideremo poi, sulla base delle nostre disponibilità finanziarie e nella speranza che il Comune di Ferrara abbia approvato il P.O.C. e, con esso, il cambio di destinazione d'uso dell'immobile, se procedere all'investimento o se pensare alla vendita.

Si stanno creando, insomma, tutte le condizioni perché le nostre attività in questo settore ricevano un importante impulso.

Le valutazioni che, a tutt'oggi si possono fare circa un possibile sviluppo futuro della c.d. "Agenzia per la Casa", devono invece essere più prudenti.

Avviata soprattutto con l'intento di aiutare a rimettere in circolo a canoni concordati i numerosi alloggi dichiarati sfitti dai privati, sta interessando una sessantina di alloggi privati e pubblici.

I risultati non sono stati pari alle aspettative che lasciavano intravedere sia le preoccupazioni dei proprietari per l'alto numero degli alloggi sfitti, sia le denunce di molte associazioni, professionali e non, e degli stessi Comuni, relative alle soverchie difficoltà a trovare casa da parte di moltissime persone pur in grado di esprimere una discreta capacità pagante.

Bisognerà capire meglio le ragioni della debolezza sia della domanda che dell'offerta di alloggi a canone concordato.

Molto probabilmente pesa anche una debolezza nostra nel trovare i modi per favorire il loro incontro. Stiamo cercando di migliorare.

Fatto sta' che, al momento, ci si è soprattutto rivolti alle famiglie più bisognose che ovviamente abbisognano di un rilevante contributo pubblico a sostegno.

Viste le condizioni della finanza comunale, non è perciò facile immaginare una prospettiva di crescita significativa.

Pur con queste precisazioni resta comunque un'opzione strategica cercare di sviluppare Acer in tutte queste direzioni.

Per supportare questi orientamenti abbiamo, perciò, proceduto ad una riorganizzazione dell'Azienda con la quale si è dato vita ad una sorta di "Area Commerciale", a cui fanno capo l'insieme di queste attività.

In questa prospettiva va pure collocata l'ipotesi della **gestione diretta** dei nostri **condomini**.

Oggi, di quelli totalmente in locazione (280) ne gestiamo direttamente una quarantina. Vorremmo, in due anni, arrivare a gestire anche i restanti.

I dati sulla morosità da spese di condominio spingono, se mai ce ne fosse bisogno, in questa direzione.

Nel 2009 è stata del 62% (meno 360 mila Euro) e, a tutt'oggi, è salita all'84%; con la particolarità che, dove amministriamo noi la percentuale media negli ultimi 4 anni è del 21% circa mentre negli altri fabbricati raggiunge una media del 57%.



È ormai del tutto evidente che ci troviamo di fronte ad una emergenza. Dobbiamo affrontarla adeguatamente, per questo stiamo mettendo a punto una nuova ipotesi di lavoro che contiamo di portare all'attenzione del Consiglio di Amministrazione entro quest'anno

Già da ora emerge comunque un nodo che, oggettivamente tende a complicare la gestione diretta. Ci riferiamo alle assemblee di condominio che, minimo una volta all'anno, devono essere tenute per approvare i Bilanci.

La difficoltà deriva non solo dal fatto che sono numerose e difficilmente spalmabili in un lungo arco di tempo, ma anche perché richiedono la disponibilità dei nostri dipendenti innanzitutto a tenerle ed. in aggiunta, fuori dall'orario di lavoro.

Senza la piena disponibilità di un numero rilevante di loro non vi è dubbio che diventa molto difficile assumersi tale impegno.

Come Azienda siamo disponibili a creare un fondo per pagare, come straordinario, le ore impiegate per tenere le assemblee.

Una volta messa a punto definitivamente la proposta chiederemo ai dipendenti ed alle OO.SS. la loro adesione come "conditio sine qua non" per portare avanti il progetto.

**Ma siamo una realtà** che, come si diceva, per consolidarsi definitivamente abbisogna di un quadro istituzionale che dia maggiori certezze ed esprima una maggiore coerenza nei comportamenti.

A preoccuparci, quindi, non sono i "patemi" d'animo che, inevitabilmente, insorgono allorché si realizza che, per rispondere alle funzioni assegnate, una parte delle risorse necessarie devono essere trovate con la propria iniziativa.

A suggerire un tale sentimento non è nemmeno la frustrazione che, a fronte della crescente domanda inesausta di case popolari, può derivare dall'impossibilità di ritagliare, all'interno del sistema voluto dal legislatore regionale, un ruolo significativo delle ACER nella realizzazione di nuovi alloggi ERP.

Non è questa infatti, conseguenza che dipenda da noi o da un malfunzionamento del sistema, ma il risultato di scelte precise che, al massimo, si possono discutere, come faremo più avanti.

Noi abbiamo in mente, invece, alcune disfunzioni del sistema dell'abitare pubblico, determinate da comportamenti da parte degli stessi attori istituzionali non sufficientemente coerenti e determinati, che, se non corrette tempestivamente, possono comprometterne il definitivo consolidamento.

Alcune considerazioni al riguardo per chiarire meglio il senso di queste affermazioni.

**Innanzitutto** sviluppare l'Azienda in altri ambiti per accrescerne le entrate e creare delle economie di scala, non può essere compito che le ACER da sole possono sperare di portare a compimento.

La direzione di tale crescita è certamente indicata dalla stessa Legge Regionale. Devono diventare sempre più lo strumento dei Comuni, al servizio delle loro politiche di sviluppo urbano e di riqualificazione del territorio .

Sono i Comuni, però, per primi, a doverlo credere ed investire nella loro trasformazione; spingendole ad innovarsi, a cimentarsi su terreni nuovi, a pretendere una loro riorganizzazione e riqualificazione, ma poi avvalendosi anche dei loro servizi.

Non si può dire che tutto ciò, salvo alcuni casi, oggi avvenga in misura sufficientemente soddisfacente.

Si ritorna ad avvertire semmai, abbastanza diffusamente, un clima per cui l'assetto attuale viene percepito come "provvisorio " ed anche non completamente auspicabile.

L'affidamento in gestione ad ACER del patrimonio ERP, troppo spesso viene ancora prorogato per pochi anni se non anno per anno, con motivazioni abbastanza confuse e che lasciano trapelare velleitari intenti di futuri stravolgimenti.

Le poche risorse pubbliche destinate al territorio originano, a volte, dispute "kafkiane" sul chi le deve incassare, col risultato di ritardarne il reale impiego e la riscossione stessa.

Non aiuta a superare questo senso di "provvisorietà" il fatto che, a quasi 10 anni dall'approvazione della L.R. 24, Regione e Comuni devono ancora individuare gli Ambiti Territoriali Ottimali (A.T.O.) per la gestione del patrimonio ERP, nonostante si sia sempre concordemente ribadito che essi dovessero essere "minimo quelli Provinciali".

Come non aiuta a dissipare quel sentimento di "attesa" indefinita che aleggia in certi Comuni, il non aver seriamente discusso e chiarito la vera natura del servizio riferito alla gestione del patrimonio Erp.

Se cioè lo si possa equiparare ad una qualsiasi gestione condominiale o se si riconosce esplicitamente che l'affidamento riguarda un pezzo importante di welfare, con tutte le conseguenze che ne derivano in termini di costi da sopportare e di competenze e professionalità da esibire.

Non dovrebbe essere difficile concordare su questa seconda valutazione e sul fatto che: le conseguenze prima citate, mai si concilierebbero, nel caso di una gestione diretta, con la

situazione finanziaria e gestionale in cui versano i Comuni; e, parimenti, renderebbero ben poco appetibile anche per un privato la prospettiva di una gestione del patrimonio Erp.

Per intanto, queste incoerenze, questa scarsa determinazione nel perseguire gli obiettivi che pur ci si è dati, non contribuiscono a dare certezza e "spinta propulsiva" al sistema locale.

Diventa perciò meno agevole e più incerto pensare ad un futuro nel quale "stabilmente" ACER possa operare, con profitto, in ambiti che non siano quelli "istituzionali" quando per sino questi sono messi in discussione.

**In secondo luogo**, sappiamo esserci la necessità di elevare rapidamente lo standard manutentivo complessivo del patrimonio di ERP, in modo da renderlo realisticamente ed in tempi ragionevoli adeguatamente manutentabile con le sole entrate proprie di Bilancio.

Non dimentichiamo che dopo molti anni la soppressione della Gescal, è stato sostanzialmente abbandonato a sé stesso per cui risulta parecchio bisognoso di cure straordinarie.

Sarebbe auspicabile ed opportuno, quindi, che le poche risorse pubbliche messe a disposizione fossero a ciò chiaramente destinate, ripartite correttamente (secondo le reali esigenze) e rese disponibili in maniera rapida ed agevole.

Non è successo esattamente così, ad esempio, con i finanziamenti dell'ex art. 21 del D.L. 159/07, erogati dalla Regione E.R..

Si è preferito connotarli come generici aiuti ai Comuni, togliendo rilevanza alla finalità degli interventi, e si è finito col: rendere poco trasparente e non equa la ripartizione delle risorse; col finanziare, in gran parte, il semplice turnover degli alloggi che invece dovrebbe essere garantito dai soli canoni; col dettare procedure così rigide e, nel contempo, farraginose che hanno favorito disguidi (Ferrara ne è uscita fortemente penalizzata) e che stanno allungando a dismisura i tempi di riscossione dei contributi stessi, rendendoli altresì, in parte significativa, pericolosamente incerti.

In questa situazione i programmi di ripristino dei nostri alloggi, rischiano di subire una battuta d'arresto.

Penso al ricordato comparto di Gatti Casazza-Grosoli (64 alloggi) ed altri interventi che avrebbero rimesso in circolo gli ultimi alloggi ERP accantonati in attesa di finanziamenti pubblici.

La stessa "manutenzione programmata", volta ad elevare lo standard manutentivo del nostro patrimonio, potrebbe subire un rallentamento se non un ridimensionamento vero e proprio, dal momento che difficilmente saremo in grado di anticipare tutte le somme necessarie all'attuazione del programma approvato.

**A queste** "disfunzioni", infine, si aggiungono le conseguenze di una **crisi** che morde i redditi delle famiglie ed il cui superamento sempre meno appare dietro l'angolo.

Già l'assestamento del bilancio 2010 ha segnalato l'andamento stagnante dei ricavi derivanti dai canoni ERP (€ 9.375.000) attestandoli praticamente sugli stessi valori del 2009. La stessa cifra viene prevista per il 2011.

Un tale andamento, oltre che ai fattori erosivi considerati ormai fisiologici quali il turn over e le variazioni del nucleo, dipende sempre più dal forte aumento della morosità da spese condominiali, fortemente indotta dalla crisi.

Lo confermano i dati sul cambio annuale della base-redditi, da cui si evince un calo dei redditi delle nostre famiglie.

Se prendiamo, infatti, in esame gli andamenti relativi alla rivalutazione annuale dei redditi, che non dimentichiamo, in un regime di sostanziale blocco degli affitti, rappresenta l'unica protezione dei canoni dall'inflazione, vediamo che stanno peggiorando drasticamente.

A fronte di una rivalutazione, nel triennio 2007/2009, del 4,5%, quest'anno è stata solo del 2% (+250.000 Euro) inferiore alla stessa erosione che invece è passata dal 3% al 3,50% (350.000 Euro).

L'inerzia dei canoni ormai ne delinea un andamento che si potrebbe definire, mutuando il linguaggio delle crisi economiche, non più stagnante ma decisamente recessivo.

Nel prossimo anno, dal momento che la base redditi presa a riferimento sarà quella del 2009, ancor più segnata dal perdurare della crisi, molto probabilmente andrà peggio.

Diventa sempre più necessario mettere in campo un'azione in grado in contrastare questa inerzia, sapendo che la crisi non invoglia certamente ad aumentare i canoni e nemmeno lascia molte speranze circa l'arrivo di significative risorse pubbliche e che i costi di gestione ormai non presentano più margini eclatanti di ulteriore razionalizzazione.

Bisogna perciò riuscire da un lato a fare un passo avanti nel contrasto a questi fenomeni che sottraggono all'Azienda svariate centinaia di migliaia di Euro di ricavi (800 mila circa)

e, dall'altro, intraprendere nuove attività nelle direzioni prima elencate e riprendendo in considerazione anche la possibilità di investire nella costruzione di nuovi alloggi di ERS.

Per quanto riguarda, **il contrasto alla morosità**, necessita un ulteriore salto di qualità.

Dicevamo prima dei benefici che potrebbero derivare dalla gestione diretta dei condomini e della proposta che stiamo predisponendo.

Va però "manutentato" anche il nostro attuale impianto di controllo, rafforzandone e qualificandone i flussi di informazione e rendendo più tempestivo e coerente il loro utilizzo concreto.

Lo dobbiamo fare avendo presente che il nostro compito principale è quello di eliminare gli aspetti patologici del fenomeno determinati dal formarsi di morosità cospicue senza che vi siano fondate ragioni economico-sociali che le giustifichino. Dobbiamo impedire cioè, nel limite possibile, che gli approfittatori approfittino (più o meno pesantemente) dei veri bisognosi.

Dobbiamo quindi imparare a distinguere, per tempo, le due fattispecie, aumentando i controlli a campione sui redditi dichiarati, sfruttando al meglio le possibilità di interrogazione dell'anagrafe tributaria che ci è stata data.

Dobbiamo altresì mettere in atto tutti quegli accorgimenti come per esempio il pagamento mensile delle quote condominiali, che aiutano a conoscere le situazioni di morosità non con grande ritardo quando ormai sono maturate cifre importanti.

Fatto tutto ciò rimangono gli aspetti fisiologici del fenomeno, rappresentati da coloro per i quali noi esistiamo ed operiamo e da coloro invece, o che faticano ad autogestirsi o che non si sentono moralmente obbligati a qualche sacrificio perché "tanto ci pensa l'ACER".

Con i primi ovviamente bisogna convivere; con i secondi, che quando pagano lo fanno solo dopo numerosi e costosi solleciti e/o minacce occorre trovare il modo per far sentire maggiormente e con più continuità che "l'ACER c'è" e che non è disposta a tollerare siffatti comportamenti.

Per quanto riguarda invece, lo sviluppo della nostra attività immobiliare, nel 2011 contiamo di avviare un'importante esperienza.

Abbiamo deciso, infatti, di candidare al programma integrato regionale (Delib. n.1502) il nostro progetto di Via G. Bianchi che eravamo stati costretti ad abbandonare a seguito delle difficoltà a rispettare il patto di stabilità da parte del Comune di Ferrara.

Il nuovo contributo regionale, se erogato, coprirà il 50% del costo dell'intervento (3.800.000 euro). Saremo noi a finanziare (a debito) il completamento dell'opera, ammortizzando l'investimento con i futuri affitti a canone concordato.

Con questo intervento, esploreremo, integralmente e per la prima volta, il nostro "modello Acer" per la costruzione di nuovi alloggi.

Saranno utilizzate metodologie innovative di costruzione che prevedono l'uso dell'acciaio e componenti fabbricati in officina da assemblare a secco in cantiere.

Si otterranno in questo modo un notevole riduzione dei tempi di lavorazione e quindi anche dei costi di costruzione, con significative performances dal punto di vista energetico (edifici in classe A) e sismico (in regola con la normativa 2008) ma, soprattutto, una riduzione eclatante (dei due terzi) dei futuri costi di manutenzione.

Ci siamo, insomma, posti l'obiettivo di costruire case più performanti ma che nel contempo siano più flessibili e costino meno. Obiettivo strategico per il futuro di tutto il settore abitativo e, a maggior ragione, per quello dell'edilizia sociale.

Dovrebbero poi giungere ad uno stato molto avanzato i lavori dei 76 alloggi di erp del Barco.

Più volte abbiamo ricordato i problemi che hanno afflitto questo cantiere; problemi strettamente intrecciati a quelli dell'impresa aggiudicataria dell'appalto ed alle modalità di aggiudicazione (ribasso superiore al 30%).

Abbiamo concordato una nuova variante che per altro migliorerà il progetto iniziale e consentirà di impegnare tutte le risorse assegnateci dalla Regione (7,7 milioni di Euro).

I lavori sono finalmente ripresi e l'impresa stessa sembra aver ritrovato una certa "tranquillità".

La realizzazione di questi nuovi alloggi (non erp ed erp) produrranno competenze tecniche (oltre 1,2 milioni di Euro) ed entrate, legate agli affitti, non "una tantum", che contribuiranno a contrastare, in parte, l'inerziale appiattimento dei canoni medi ERP.

Questa banale considerazione da un lato vuole sottolineare l'ovvietà del fatto che, se si vuole consolidare il sistema dell'abitare sociale uscito dalla Legge Regionale n.

24/2001, i contributi pubblici, quantomeno a favore dell'ERP, non possono certamente, venire meno.

Far finta di credere, come fa il Piano Casa nazionale che i Partnerariato pubblico-privato possa favorire la costruzione di alloggi ERP, quando si sa benissimo che la distanza tra i loro valori immobiliari e le aspettative di rendimento dell'investimento da parte dei privati è troppo grande per consentire di "montare" operazioni in grado di soddisfare esigenze ed interessi troppo distanti e contrastanti, non ci porta fuori dalla situazione attuale.

Una situazione per la quale da anni, ormai, l'Italia: non costruisce più case popolari (oggi si costruiscono circa 2.000 alloggi/anno contro 36.000 dell'inizio degli anni '80); è diventata il fanalino di coda dell'Unione Europea, seguita solo dal Portogallo, come percentuale di edilizia sociale sul totale del patrimonio abitativo (5%); e le liste d'attesa si allungano continuamente e sensibilmente (Ferrara + 15% nell'arco di soli due anni).

Dall'altro, suggerisce anche l'opportunità di rivedere la normativa per la quale alle ACER è resa inutilmente complicata la possibilità di realizzare nuovi alloggi di ERS.

Decidere per legge che le Acer non possono direttamente costruire alloggi sociali è stata una idea non buona e per niente in sintonia con quello che avviene nel resto dell'U.E..

In Europa gli assetti proprietari non "conferiscono", a priori, alcuna patente sia essa di "difensore unico" della socialità o di "interprete autentico" del mercato.

Quando si tratta di investimenti, tutti possono competere in qualsiasi campo, siano essi pubblici o privati o altro ancora, a patto che soddisfino alcuni requisiti ed accettino le regole del gioco che regolamentano gli affari quando lo Stato impegna delle risorse pubbliche.

Da quelle parti conta maggiormente "liberalizzare" i mercati, più che "privatizzare" le aziende pubbliche; stimolare la concorrenza fra "diversi", come lo siamo noi rispetto ai privati, la cooperazione, il terzo settore e come lo sono loro da noi e tra loro stessi, più che assegnare i compiti a tavolino.

Ovviamente, in un sistema siffatto, tutti devono accettarne le logiche conseguenze.

Non ci potranno più essere condizioni di miglior favore per nessuno, ma nemmeno si potrà, per esempio, far finta di dare risposte a dei problemi sociali, come col piano casa e non solo, mentre si vuole semplicemente dare dei soldi agli imprenditori privati; cosa non solo legittima ma, a volte, necessaria, se fatta però con gli strumenti della politica industriale e non con quelli del Welfare.

Riteniamo perciò non sarebbe male che Regioni ed Enti Locali, d'intesa fra loro, decidano di rivedere questo aspetto della Legge Regionale n. 24/2001.

D'altronde, soprattutto se si conferma la decisione di non patrimonializzare le Acer, introdurre una tale novità non stravolgerebbe nemmeno gli attuali equilibri di mercato e gli operatori del settore, privati e cooperative, non avrebbero ragione di temere più di tanto la discesa in campo di un altro potenziale competitore.

Le Acer, appunto per la loro debolezza patrimoniale, non sarebbero infatti obiettivamente, da sole, in grado di sviluppare una iniziativa imprenditoriale economicamente rilevante.

Al massimo potrebbe capitare, per esempio, che uno di quei fondi immobiliari con le caratteristiche richieste dal Piano nazionale casa chieda a qualcuna di loro di partecipare, con una quota di minoranza, alla realizzazione dell'investimento perché le reputano soci interessanti per le idee, le competenze, le relazioni che sanno esprimere.

Ogni singola Acer sarebbe così maggiormente incentivata a ricercare ed a tentare di dispiegare nuove politiche aziendali; il migliore allenamento per portare a compimento la "mutazione genetica", da Ente Pubblico ad Azienda, auspicato dal legislatore regionale.

Una simile prospettiva, in teoria, non dovrebbe dispiacere a nessuno.

Una maggiore coesione del sistema e quindi comportamenti più responsabili e civici, compresi quelli relativi al pagamento degli affitti e delle spese di condominio, alla "corretta tenuta" dell'alloggio ed al rispetto delle regole condominiali, traggono certamente l'impulso più forte da una gestione efficiente ed efficace ma anche dalla trasmissione di una immagine dell'Azienda tale da farla percepire come disponibile, amichevole, sollecita, affidabile.

Le indagini di "Customer satisfaction" commissionate fino a pochissimi anni fa, testimoniavano di un alto indice di gradimento da parte dei nostri inquilini.

Nonostante queste risultanze noi dobbiamo fare di più perché le aspettative, legittimamente, crescono e perché noi sappiamo che più i nostri inquilini/clienti saranno soddisfatti, più si comporteranno correttamente.

Al riguardo alcune questioni in particolare si pongono alla nostra attenzione.

Da un lato si registrano ancora troppo spesso delle "sbavature" negli alloggi consegnati (post consegna) e riferite principalmente alla non piena funzionalità delle "utenze".

Si verifica cioè che al momento della presa possesso dell'alloggio da parte del nuovo inquilino, subentrato con il turn over, le utenze, non essendo state precedentemente testate dall'impresa che ha fatto i lavori, possono riservare, e riservano, sgradevoli sorprese.

Al riguardo, naturalmente, si può e si deve migliorare.



Le imprese che hanno vinto la gara devono attrezzarsi alla bisogna perché l'appalto esige, ovviamente, la consegna di alloggi pienamente funzionanti.

Vi sono poi altre "sbavature" derivanti dall'alta "velocità di crociera" impressa alla macchina del ripristino, come testimoniano l'elevato numero degli alloggi ripristinati.

Si sa che più si va veloci più facilmente si può prendere qualche cordolo.

Bisognerà stare più attenti anche se l'impressione è che vi siano ragioni strutturali, riferite all'attuale assetto del Global che ostacolano il miglioramento delle sue prestazioni.

Sarebbe un discorso troppo lungo da fare ora e che rimandiamo a quando sarà conclusa la riflessione che abbiamo avviato al nostro interno.

Qui vogliamo solo richiamare l'attenzione a quello che è il nocciolo di questa riflessione.

A determinare l'abbattimento dei tempi della rimessa in circolo degli alloggi, più che la velocità dei lavori concorre la potenza di fuoco che si riesce a produrre, cioè il numero delle imprese che contemporaneamente scendono in campo e la velocità della struttura, a monte ed a valle, nel mettere in lavorazione gli alloggi e poi assegnarli agli inquilini.

Non vale perciò la pena andare di corsa, esasperare più di tanto i tempi dei lavori, perché al massimo si possono risparmiare una manciata di giorni.

Si possono, invece, perdere mesi e mesi se non funziona in maniera ottimale la catena che pocanzi si delineava.

Come se ne possono guadagnare altrettanti se si riuscisse a schierare, simultaneamente, a seconda del bisogno, un numero molto maggiore di imprese.

Sul primo aspetto siamo intervenuti in questi anni ed indubbiamente abbiamo migliorato parecchio.

Il secondo invece per essere aggredito in radice richiede molto probabilmente, quanto meno, un assetto molto diverso della attuale macchina.

È su questo "problema" e sulla sua soluzione che si incentra la nostra riflessione.

D'altro canto registriamo una crescente difficoltà del Global a rapportarsi tempestivamente e correttamente con i nostri inquilini che hanno prospettato problemi e/o denunciato inadempienze.

In alcuni casi non ricevono proprio risposta circa l'esito della loro richiesta o la ricevono dopo più interPELLI ed in maniera eccessivamente "burocratica".

In altri non vengono comunicati loro tempestivamente i tempi dell'intervento, che pure si è deciso di fare, per cui rimangono in attesa senza sapere se la loro richiesta sarà accolta.

Una gestione insomma dell'inquilino/cliente che non progredisce come dovrebbe.

Per correre ai ripari abbiamo deciso di sottoporre al Global una proposta di riassetto complessivo del Call Center che contempla anche il suo trasferimento all'interno dell'Acer. Pensiamo si debbano potenziare le linee telefoniche per sbrigare più celermente il traffico in entrata e ridurre i tempi di attesa all'apparecchio e che si debba altresì ampliare la fascia oraria nella quale il Numero Verde rimane attivo.

Pensiamo anche che i dati dei flussi delle telefonate dei nostri inquilini debbano essere direttamente fruibili anche da parte nostra e che bisogna rendere possibile un utilizzo migliore, più corretto e tempestivo, ma anche più concertato di queste informazioni, qualificando l'attuale squadra del Numero Verde ed integrandola maggiormente con quella del nostro Call Center.

Infine, una breve considerazione sulla presenza degli stranieri negli alloggi erp.

Non ci inoltreremo ovviamente in valutazioni che competono alla politica fare.

Non spetta a noi tirare bilanci, ad un anno dall'entrata in vigore del "Pacchetto Sicurezza" che ha reso più rigida la Legge Bossi/Fini, circa i problemi che ne sono derivati dalla sua applicazione e gli effetti che ha determinato sulle condizioni degli immigrati.

Tanto meno compete a noi valutare se in questo Paese stiano prevalendo comportamenti che aiutano l'integrazione, o se, invece, si stia assistendo ad una deriva xenofoba se non addirittura razzista.

A noi preme innanzitutto rappresentare il fenomeno così come si manifesta nel sistema erp.

Nella nostra Provincia, gli stranieri titolari di un alloggio erp sono circa il 7% (448 su 6223) una percentuale leggermente superiore a quella riferita alla loro presenza sul nostro territorio (6%). Inferiore, quest'ultima, sia a quella media nazionale (6,5%) sia a quella regionale (9,7%).

Nel 2009 il numero dei nostri inquilini, dopo anni, è leggermente calato mentre, di contro, l'aumento dei flussi migratori a Ferrara è stato superiore (+ 16,6%) sia a quello nazionale (+ 13,4%) sia a quello regionale (+ 15,3%).

Gli stranieri presenti nelle graduatorie di assegnazione degli alloggi erp sono oltre il 27% (numero 863) e sono in costante aumento mentre il trend delle assegnazioni, invece, è calato di 5 punti. Si passa dal 25% medio del triennio 2006/2008 al 20% dell'anno scorso.

Su questi andamenti incidono certamente le modifiche apportate a molti regolamenti comunali, relative alle condizioni per l'accesso all'erp.

I dati, con tutta evidenza, non consentono drammatizzazioni di sorta.

Certamente si evince una tendenza relativa i nuovi ingressi che va tenuta sotto controllo per evitare di alimentare timori fuori luogo e pretestuose contrapposizioni fra poveri.

Nel 2008 la Conferenza degli Enti approvò unanimemente un orientamento che delineava i requisiti necessari per l'accesso e la permanenza degli stranieri negli alloggi erp.

Oggi alcuni Comuni stanno riflettendo se quei criteri siano ancora validi o se debbano essere rivisti.

Noi, ovviamente, come allora ci rimetteremo agli orientamenti che eventualmente verranno assunti.

Novembre 2010

A handwritten signature in dark ink, appearing to be 'S. P.', is located on the right side of the page. The signature is written in a cursive style with a long horizontal stroke extending to the right.

**CONTO ECONOMICO DI PREVISIONE**  
**(schema art. 2425 Codice Civile)**



	ESERCIZIO 2010		ESERCIZIO 2011		DIFFERENZA 2011/2010 Euro (€)
	Parziale Euro (€)	Totale Euro	Parziale Euro (€)	Totale Euro	
<b>A</b>	<b>VALORE DELLA PRODUZIONE</b>				
1)		11.785.800,00		11.804.300,00	18.500,00
2)		0,00		0,00	0,00
3)		0,00		0,00	0,00
4)		0,00		0,00	0,00
5)		892.150,00		778.500,00	-113.650,00
		0,00		0,00	
		12.677.950,00		12.582.800,00	-95.150,00
<b>B</b>	<b>COSTI DELLA PRODUZIONE:</b>				
6)		47.000,00		48.000,00	1.000,00
7)					
8)		6.228.050,00		6.127.400,00	-100.650,00
		838.750,00		794.300,00	-44.450,00


 19/09/11  
 ACER FERRARA  
 PREVENTIVO 2011.xls

	ESERCIZIO 2010		ESERCIZIO 2011		DIFFERENZA 2011/2010
	Parziale Euro (€)	Totale Euro	Parziale Euro (€)	Totale Euro	
9)					
	per il personale	+	2.738.000,00	2.640.000,00	-98.000,00
	a) Salari e stipendi	+	2.030.000,00	1.940.000,00	-90.000,00
	b) Oneri Sociali	+	540.000,00	540.000,00	0,00
	c) Trattamento di fine rapporto	+	168.000,00	160.000,00	-8.000,00
	d) Trattamento di quiescenza e simili	+	0,00	0,00	0,00
	e) Altri costi per il personale	+	0,00	0,00	0,00
10)	<u>ammortamenti e svalutazioni</u>	+	588.000,00	618.200,00	30.200,00
	a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	+	70.000,00	95.000,00	25.000,00
	b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	+	118.000,00	123.200,00	5.200,00
	c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	+	0,00	0,00	0,00
	d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	+	400.000,00	400.000,00	0,00
11)	<u>variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci</u>	+	0,00	0,00	0,00
12)	<u>accantonamenti per rischi</u>	+	0,00	0,00	0,00
13)	<u>altri accantonamenti</u>	+	0,00	0,00	0,00
14)	<u>oneri diversi di gestione</u>	+	1.937.070,00	2.034.820,00	97.750,00
	<b>TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE</b>	+	12.376.870,00	12.262.720,00	-114.150,00
	<b>DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)</b>	+	301.080,00	320.080,00	19.000,00

	ESERCIZIO 2010		ESERCIZIO 2011		DIFFERENZA 2011/2010 Euro (€)
	Parziale Euro (€)	Totale Euro	Parziale Euro (€)	Totale Euro	
<b>C</b>					
	<b>PROVENTI ED ONERI FINANZIARI</b>				
15)	proventi da partecipazioni	0,00		0,00	0,00
16)	altri proventi finanziari*		23.900,00	22.300,00	-1.600,00
	a) Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	5.400,00		3.800,00	-1.600,00
	b) Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni	2.500,00		2.500,00	0,00
	c) Da titoli iscritti nell'attivo circolante	0,00		0,00	0,00
	d) Proventi diversi dai precedenti	16.000,00		16.000,00	0,00
17)	interessi ed altri oneri finanziari		27.500,00	24.400,00	-3.100,00
17bis)	utili e perdite su cambi		0,00	0,00	0,00
	<b>TOTALE (15+16-17+/- -17bis)</b>		<b>-3.600,00</b>	<b>-2.100,00</b>	<b>1.500,00</b>
<b>D</b>					
	<b>RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE</b>				
18)	rivalutazioni		10.000,00	10.000,00	0,00
	svalutazioni		0,00	0,00	0,00
	<b>TOTALE DELLE RETTIFICHE (18-19)</b>		<b>10.000,00</b>	<b>10.000,00</b>	<b>0,00</b>



	ESERCIZIO 2010		ESERCIZIO 2011		DIFFERENZA 2011/2010
	Parziale Euro (€)	Totale Euro	Parziale Euro (€)	Totale Euro	
<b>E</b>					
	<b>PROVENTI E ONERI STRAORDINARI</b>				
20)	<u>proventi straordinari</u>	6.000,00	0,00		-6.000,00
21)	<u>oneri straordinari</u>	33.480,00	47.980,00		14.500,00
	<b>TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE (20-21)</b>	-27.480,00		-47.980,00	-20.500,00
	<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A - B +/- C +/- D +/- E)</b>	280.000,00		280.000,00	0,00
22)	<u>imposte sul reddito dell'esercizio</u>	280.000,00	280.000,00		0,00
26)	<b><u>UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO</u></b>	0,00	0,00	0,00	0,00



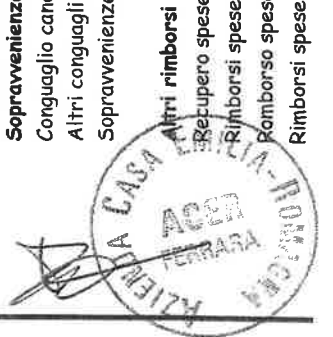


# ANALISI DEI COSTI E DEI RICAVI



A		Preventivo 2010 assestato Euro (€)	Totale Euro	Preventivo 2011 Euro (€)	Totale Euro	Differenza parziale Preventivi 2011 2010	Differenza totale
<b>VALORE DELLA PRODUZIONE</b>							
1)	<u>Ricavi delle vendite e delle prestazioni</u>		11.785.800,00		11.804.300,00		18.500,00
	Ricavi delle vendite		0,00		0,00		0,00
	<b>Canoni di locazione alloggi in proprietà ed in gestione</b>		10.734.000,00		10.778.500,00		44.500,00
	Canoni ed indennità alloggi di erp in gestione	9.375.000,00		9.375.000,00		0,00	
	Canoni ed indennità alloggi Non Erp	540.000,00		565.000,00		25.000,00	
	Canoni locali non residenziali	115.000,00		117.000,00		2.000,00	
	Canoni studenti alloggi ACER	0,00		5.500,00		5.500,00	
	Canoni studenti Porta Mare 98 Ferrara (piano finanziario)	4.000,00		16.000,00		12.000,00	
	Canoni Studentato Darsena	700.000,00		700.000,00		0,00	
	<b>Corrispettivi per amministrazione degli stabili e degli alloggi</b>		65.000,00		68.000,00		3.000,00
	Competenze amm.ve su gestione contratto	12.000,00		12.000,00		0,00	
	Competenze amm.ve su alloggi ceduti	7.000,00		10.000,00		3.000,00	
	Competenze amm.ve su contratti appalto	13.000,00		13.000,00		0,00	
	Procedimenti legali	30.000,00		30.000,00		0,00	
	Corrispettivi tenuta "Gestione Speciale"	3.000,00		3.000,00		0,00	
	<b>Corrispettivi tecnici attività edilizia</b>		655.000,00		720.000,00		65.000,00
	Corrispettivi tecnici da fondi vendite patrimoniali	0,00		0,00		0,00	
	Corrispettivi tecnici da fondi pubblici destinati all'e.r.p.	416.000,00		470.000,00		54.000,00	
	Corrispettivi tecnici da sviluppo attività aziendali	239.000,00		250.000,00		11.000,00	
	<b>Ricavi da attività patrimoniale per conto terzi</b>		27.900,00		28.800,00		900,00
	Gestione n. 6 alloggi Comune di Massafiscaglia	2.800,00		2.800,00		0,00	
	Gestione alloggi e locali Grattacielo Ferrara	13.500,00		13.500,00		0,00	
	Gestione alloggi Progetto TRAA	6.200,00		6.500,00		300,00	
	Gestione alloggi ASP	5.000,00		5.000,00		0,00	
	Gestione alloggi Agenzia Casa	400,00		1.000,00		600,00	
	<b>Ricavi da attività amm.ve per conto terzi</b>		281.900,00		184.000,00		-97.900,00
	Convenzioni Comuni "Servizio Casa"	118.000,00		120.000,00		2.000,00	
	Diritti superficie Comune di Ferrara	97.000,00		55.000,00		-42.000,00	
	Diritti superficie Comune di Poggio Renatico	5.000,00		1.000,00		-4.000,00	
	Convenzione prezzo massimo di cessione aree PEEP Ferrara	3.000,00		2.000,00		-1.000,00	

	Preventivo 2010 assestato Euro (€)	Totale Euro	Preventivo 2011 Euro (€)	Totale Euro	Differenza parziale Preventivi 2011 2010	Differenza totale
+ Convenzioni verifica interesse culturale	2.000,00		6.000,00		4.000,00	
+ Servizio Vendite	1.900,00		0,00		-1.900,00	
+ Sportello Informativo Energia	55.000,00		0,00		-55.000,00	
<b>Ricavi da prestazioni di servizi agli assegnatari</b>		<b>22.000,00</b>		<b>22.000,00</b>		<b>3.000,00</b>
+ Compensi per amministrazioni condominiali	22.000,00		25.000,00		3.000,00	
<b>2) <u>Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti</u></b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
<b>3) <u>Variazione dei lavori in corso su ordinazione</u></b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
<b>4) <u>Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni</u></b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
<b>5) <u>Altri ricavi e proventi</u></b>		<b>892.150,00</b>		<b>778.500,00</b>		<b>-113.650,00</b>
+ Proventi diversi	115.000,00	<b>147.000,00</b>	110.000,00		-5.000,00	
+ Diritti di prelazione Legge n. 560/1993	32.000,00		20.000,00		-12.000,00	
+ Altri ricavi e proventi				<b>130.000,00</b>		<b>-17.000,00</b>
<b>Rimborsi dalla Gestione Speciale</b>		<b>11.900,00</b>		<b>11.900,00</b>		<b>0,00</b>
+ Rate di ammortamento mutui alloggi erp	11.900,00		11.900,00		0,00	
<b>Sopravvenienze attive ed insussistenze del passivo</b>		<b>61.500,00</b>		<b>32.000,00</b>		<b>-29.500,00</b>
+ Conguaglio canoni ed accessori esercizi precedenti	37.000,00		20.000,00		-17.000,00	
+ Altri conguagli da utenza esercizi precedenti	2.000,00		2.000,00		0,00	
+ Sopravvenienze attive diverse	22.500,00		10.000,00		-12.500,00	
<b>Altri rimborsi</b>		<b>671.750,00</b>		<b>604.600,00</b>		<b>-67.150,00</b>
+ Recupero spese istruttoria pratiche diverse	35.000,00		30.000,00		-5.000,00	
+ Rimborsi spese generali da condomini in amministrazione diretta	6.700,00		7.700,00		1.000,00	
+ Rimborso spese per il personale	2.000,00		2.000,00		0,00	
+ Rimborsi spese diverse Progetto TRAA	104.000,00		0,00		-104.000,00	



	Preventivo 2010 assemblato Euro (€)	Totale Euro	Preventivo 2011 Euro (€)	Totale Euro	Differenza parziale Preventivi 2011 2010	Differenza totale
Rimborso spese di pulizia Studentato Darsena	15.000,00		15.000,00		0,00	
Rimborsi da assicurazioni per danni ai fabbricati	40.000,00		40.000,00		0,00	
Recuperi manutenzioni alloggi in locazione	20.000,00		20.000,00		0,00	
Rimborsi manutenzioni da Enti Locali - Fondi regionali e.r.p.	32.000,00		0,00		-32.000,00	
Rimborsi canoni passivi Grattacielo Ferrara	117.000,00		121.300,00		4.300,00	
Rimborsi canoni passivi Progetto TRAA	41.000,00		84.700,00		43.700,00	
Rimborsi canoni passivi ASP	55.000,00		65.400,00		10.400,00	
Rimborsi canoni passivi Agenzia Casa	5.000,00		15.100,00		10.100,00	
Rimborsi quote condominiali Grattacielo Ferrara	55.500,00		55.000,00		-500,00	
Rimborsi quote condominiali Progetto TRAA	8.000,00		11.700,00		3.700,00	
Rimborsi quote condominiali ASP	15.000,00		15.600,00		600,00	
Rimborsi quote condominiali Agenzia Casa	1.000,00		1.300,00		300,00	
Rimborsi quote condominiali Corso Porta Mare 98 Ferrara	800,00		3.200,00		2.400,00	
Rimborsi quote condominiali Corso Isonzo 20 Ferrara	1.000,00		3.600,00		2.600,00	
Rimborsi quote condominiali Via Recchi 42 Ferrara	750,00		1.000,00		250,00	
Rimborsi tasse di registro altri contratti	2.000,00		2.000,00		0,00	
Rimborsi imposta di bollo	110.000,00		110.000,00		0,00	
Rimborso IVA su attività edilizia	5.000,00		0,00		-5.000,00	
<b>Contributi in c/esercizio (sull'attività)</b>		0,00		0,00		0,00
<b>TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE</b>		12.677.950,00		12.582.800,00		-95.150,00
<b>B COSTI DELLA PRODUZIONE:</b>						
6) <u>per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci</u>		47.000,00		48.000,00		1.000,00
<b>Materiali di consumo</b>		47.000,00		48.000,00		1.000,00
Cancelleria	25.000,00		25.000,00		0,00	
Carburanti automezzi	5.000,00		5.000,00		0,00	
Acquisto giornali, riviste e pubblicazioni	13.500,00		14.000,00		500,00	
Materiali pulizia locali e varie	3.500,00		4.000,00		500,00	
7) <u>per servizi</u>		6.228.050,00		6.127.400,00		-100.650,00

	Preventivo 2010 assestato Euro (€)	Totale Euro	Preventivo 2011 Euro (€)	Totale Euro	Differenza parziale Preventivi 2011 2010	Differenza totale
<b>Spese generali</b>		661.500,00		713.500,00		52.000,00
Compensi e rimborsi Amministratori e Sindaci	160.000,00		180.000,00		20.000,00	
Spese di rappresentanza	8.500,00		9.000,00		500,00	
Quote condominiali Sede	37.000,00		38.000,00		1.000,00	
Manutenzione ordinaria Sede	25.000,00		35.000,00		10.000,00	
Spese postali	38.000,00		39.000,00		1.000,00	
Spese telefoniche	50.000,00		50.000,00		0,00	
Gestione automezzi	7.000,00		7.500,00		500,00	
Manutenzione fotocopiatrici e macchine ufficio	1.000,00		1.000,00		0,00	
Prestazioni sistema informativo aziendale	40.000,00		40.000,00		0,00	
Manutenzione hardware	10.000,00		15.000,00		5.000,00	
Seminari, convegni ed aggiornamento prof.le	17.500,00		25.000,00		7.500,00	
Consulenze e prestazioni professionali	40.000,00		35.000,00		-5.000,00	
Commissioni bancarie e postali	10.000,00		10.000,00		0,00	
Assicurazioni amministratori e personale dipendente	35.000,00		35.000,00		0,00	
Altre assicurazioni sede	1.000,00		1.000,00		0,00	
Buoni pasto per il personale	50.000,00		55.000,00		5.000,00	
Visite mediche per il personale (sicurezza)	2.000,00		2.000,00		0,00	
Trasferite personale dipendente	7.000,00		10.000,00		3.000,00	
Pulizia Sede	40.000,00		40.000,00		0,00	
Vigilanza Sede	6.000,00		6.000,00		0,00	
Consumo luce	28.000,00		29.000,00		1.000,00	
Altre prestazioni per uffici	35.000,00		35.000,00		0,00	
Stampa "La Casa" ed altre pubblicazioni	2.500,00		5.000,00		2.500,00	
Istruttoria pratiche diverse	1.000,00		1.000,00		0,00	
Spese di pubblicità e promozione	10.000,00		10.000,00		0,00	
<b>Spese di ricerca, sviluppo ed innovazione</b>		18.000,00		55.000,00		37.000,00
Ricerca, sviluppo ed innovazione attività tecniche	18.000,00		30.000,00		12.000,00	
Ricerca, sviluppo ed innovazione attività amm.ve e societarie	0,00		25.000,00		25.000,00	
<b>Spese di amministrazione degli stabili</b>		470.550,00		519.900,00		49.350,00
Assicurazioni degli stabili, alloggi e locali	158.000,00		158.000,00		0,00	
Gestione bollette-fatture	70.000,00		70.000,00		0,00	
Procedimenti legali (incarichi esterni) contenzioso utenza	10.000,00		15.000,00		5.000,00	
Spese notarili stipulazione contratti e convenz.	1.000,00		1.000,00		0,00	
Quote condominiali alloggi vuoti	75.000,00		70.000,00		-5.000,00	
Quote condominiali Grattacielo Ferrara	55.500,00		55.000,00		-500,00	
Quote condominiali Progetto TRAA	8.000,00		11.700,00		3.700,00	
Quote condominiali ASP	15.000,00		15.600,00		600,00	
Quote condominiali Agenzia Casa	1.000,00		1.300,00		300,00	



	Preventivo 2010 assestato Euro (€)	Totale Euro	Preventivo 2011 Euro (€)	Totale Euro	Differenza parziale Preventivi 2011 2010	Differenza totale
+ Quote condominiali Corso Porta Mare 98 Ferrara	800,00		3.200,00		2.400,00	
+ Quote condominiali Corso Isonzo 20 Ferrara	1.000,00		3.600,00		2.600,00	
+ Quote condominiali Via Recchi 42 Ferrara	750,00		1.000,00		250,00	
+ Altri costi condominiali	10.000,00		10.000,00		0,00	
+ Quota parte servizi autogestioni	5.000,00		5.000,00		0,00	
+ Spese traslochi utenti e custodia mobili	20.000,00		45.000,00		25.000,00	
+ Spese pubblicaz. bandi locazioni e vendite alloggi	1.000,00		1.000,00		0,00	
+ Servizi non recuperabili (rottture idriche, illum. )	10.000,00		25.000,00		15.000,00	
+ Pulizia alloggi	5.000,00		5.000,00		0,00	
+ Collegamento telematico Catasto (servizio e visure)	1.000,00		1.000,00		0,00	
+ Prestazioni Federcasa (anagrafe, registrazione contr., ecc.)	6.500,00		6.500,00		0,00	
+ Prestazioni di recupero crediti	1.000,00		1.000,00		0,00	
+ Prestazioni tecniche condomini	15.000,00		15.000,00		0,00	
		<b>4.764.000,00</b>		<b>4.712.000,00</b>		<b>-52.000,00</b>
<b>Spese manutenzione degli stabili e degli alloggi</b>						
+ Interventi manutentivi urgenti e cottimi fiduciari	320.000,00		250.000,00		-70.000,00	
+ Manutenzione parti comuni condomini ed autogestioni	150.000,00		150.000,00		0,00	
+ Manutenzione guasti (pronto intervento)	800.000,00		800.000,00		0,00	
+ Manutenzione alloggi e locali non erp	100.000,00		100.000,00		0,00	
+ Recupero alloggi vuoti per cessata locazione	2.282.000,00		2.132.000,00		-150.000,00	
+ Manutenzione programmata	1.080.000,00		1.280.000,00		200.000,00	
+ Fondi regionali per l'erp - 1° e 2° stralcio	32.000,00		0,00		-32.000,00	
		<b>314.000,00</b>		<b>127.000,00</b>		<b>-187.000,00</b>
<b>Spese per interventi edili</b>						
+ Progettazioni	174.500,00		60.000,00		-114.500,00	
+ Direzione ed assistenza lavori	42.500,00		15.000,00		-27.500,00	
+ Commissioni e collaudi	0,00		10.000,00		10.000,00	
+ Consulenze tecniche	70.000,00		20.000,00		-50.000,00	
+ Polizze fidejussorie	15.000,00		15.000,00		0,00	
+ Pubblicità interventi edili	1.000,00		1.000,00		0,00	
+ Altri costi tecnici interventi edili	1.000,00		1.000,00		0,00	
+ Prestazioni legali per controversie con Ditte appaltatrici	10.000,00		5.000,00		-5.000,00	
		<b>838.750,00</b>		<b>794.300,00</b>		<b>-44.450,00</b>
<b>per godimento di beni di terzi</b>						
+ Canoni passivi utenti in mobilità presso privati	1.000,00		0,00		-1.000,00	
+ Canoni passivi Grattacielo Ferrara	117.000,00		121.300,00		4.300,00	
+ Canoni passivi Progetto TRAA	41.000,00		84.700,00		43.700,00	
+ Canoni passivi ASP	55.000,00		65.400,00		10.400,00	
+ Canoni passivi Agenzia Casa	5.000,00		15.100,00		10.100,00	
+ Canoni passivi Studentato Darsena	612.500,00		500.000,00		-112.500,00	
+ Noleggio apparecchiature elettroniche	6.500,00		7.000,00		500,00	



	Preventivo 2010 assestato Euro (€)	Totale Euro	Preventivo 2011 Euro (€)	Totale Euro	Differenza parziale Preventivi 2011 2010	Differenza totale
Affitto server posta elettronica	750,00		800,00		50,00	
<b>9) per il personale</b>		<b>2.738.000,00</b>		<b>2.640.000,00</b>		<b>-98.000,00</b>
Salari e stipendi						
Retribuzioni ed indennità	2.015.000,00	2.030.000,00	1.920.000,00	1.940.000,00	-95.000,00	-90.000,00
Lavoro Straordinario	15.000,00		20.000,00		5.000,00	
<b>Oneri Sociali</b>		<b>540.000,00</b>		<b>540.000,00</b>		<b>0,00</b>
Contributi previdenziali ed assistenziali	540.000,00		540.000,00		0,00	
<b>Trattamento di fine rapporto</b>		<b>168.000,00</b>		<b>160.000,00</b>		<b>-8.000,00</b>
T.F.R. quota annua	168.000,00		160.000,00		-8.000,00	
<b>Trattamento di quiescenza e simili</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
Altri costi per il personale		0,00		0,00		0,00
<b>10) ammortamenti e svalutazioni</b>		<b>588.000,00</b>		<b>618.200,00</b>		<b>30.200,00</b>
<b>Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali</b>		<b>70.000,00</b>		<b>95.000,00</b>		<b>25.000,00</b>
Ammortamento software e licenze d'uso	70.000,00		95.000,00		25.000,00	
<b>Ammortamento delle immobilizzazioni materiali</b>		<b>118.000,00</b>		<b>123.200,00</b>		<b>5.200,00</b>
Mobili ed arredi e macchine ordinarie ufficio	9.000,00		12.000,00		3.000,00	
Macchine elettroniche ed elettromeccaniche	22.000,00		24.000,00		2.000,00	
Autovetture	8.500,00		8.700,00		200,00	
Fabbricati	78.500,00		78.500,00		0,00	
<b>Altre svalutazioni delle immobilizzazioni</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide						
Quota al fondo rischi su crediti	400.000,00	400.000,00	400.000,00	400.000,00	0,00	0,00
<b>11) variazione delle rimanenze di materie prime.</b>		<b>400.000,00</b>		<b>400.000,00</b>		<b>0,00</b>

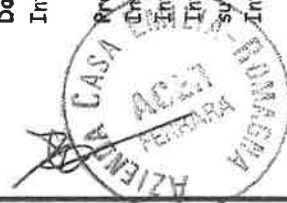


	Preventivo 2010 assestato Euro (€)	Totale Euro	Preventivo 2011 Euro (€)	Totale Euro	Differenza parziale Preventivi 2011 2010	Differenza totale
<u>sussidiarie, di consumo e merci</u>		0,00		0,00		0,00
12) <u>accantonamenti per rischi</u>		0,00		0,00		0,00
13) <u>altri accantonamenti</u>		0,00		0,00		0,00
14) <u>oneri diversi di gestione</u>		1.937.070,00		2.034.820,00		97.750,00
<b>Versamenti da alienazione di alloggi e.r.p.</b>		163.300,00		155.300,00		-8.000,00
somme ricavate da cessioni alloggi Legge 560/93	48.300,00		45.300,00			-3.000,00
somme ricavate da estinzione diritti di prelazione	115.000,00		110.000,00			-5.000,00
<b>Minusvalenze da alienazione di beni strumentali</b>		2.000,00		2.000,00		0,00
Minusvalenze da alienazione di beni strumentali	2.000,00		2.000,00			0,00
<b>Costi ed oneri diversi</b>		474.770,00		499.020,00		24.250,00
Contributi associativi	25.750,00		30.000,00			4.250,00
Fondo sociale per la locazione art. 39 L.R. 24/01	357.520,00		257.520,00			-100.000,00
Utilizzi canoni per finalità diverse	0,00		100.000,00			100.000,00
Transazioni nelle liti	10.000,00		10.000,00			0,00
Competenze GS 0,5% ai Comuni	200,00		200,00			0,00
Arrofondamenti passivi	500,00		500,00			0,00
Rate mutui alloggi di erp in gestione	70.800,00		70.800,00			0,00
Fondo per politica convivenze e qualità dell'abitare	0,00		10.000,00			10.000,00
Altre perdite e spese diverse	10.000,00		20.000,00			10.000,00
<b>Sopravvenienze ed insussistenze passive</b>		61.500,00		100.000,00		38.500,00
Restituzione canoni esercizi precedenti	25.000,00		50.000,00			25.000,00
Sopravvenienze passive	36.500,00		50.000,00			13.500,00
<b>Imposte indirette, tasse e contributi</b>		1.235.500,00		1.278.500,00		43.000,00
Imposte di registro contratti di locazione	150.000,00		150.000,00			0,00
Imposta di registro altri contratti	15.000,00		18.000,00			3.000,00
Imposta di bollo	130.000,00		130.000,00			0,00
ICI	40.000,00		40.000,00			0,00
Cosap/Tosap	500,00		500,00			0,00
Contributi consortili	70.000,00		80.000,00			10.000,00





	Preventivo 2010 assestato Euro (€)	Totale Euro	Preventivo 2011 Euro (€)	Totale Euro	Differenza parziale Preventivi 2011 2010	Differenza totale
Altre tasse e contributi	60.000,00		60.000,00		0,00	
IVA indebitabile pro-rata	770.000,00		800.000,00		30.000,00	
<b>TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE</b>		<b>12.376.870,00</b>		<b>12.262.720,00</b>		<b>-114.150,00</b>
<b>DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)</b>		<b>301.080,00</b>		<b>320.080,00</b>		<b>19.000,00</b>
<b>C</b>						
<b>PROVENTI ED ONERI FINANZIARI</b>						
15) <u>proventi da partecipazioni</u>		0,00		0,00		0,00
16) <u>altri proventi finanziari</u>		23.900,00		22.300,00		-1.600,00
Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		5.400,00	3.800,00	3.800,00	-1.600,00	-1.600,00
Interessi da cessionari alloggi erp L. 560/93	5.400,00					
Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni		2.500,00	2.500,00	2.500,00		0,00
Interessi su titoli a medio-lungo	2.500,00					
Da titoli iscritti nell'attivo circolante		0,00	0,00	0,00		0,00
Interessi su titoli a breve	0,00					
Proventi diversi dai precedenti		16.000,00		16.000,00		0,00
Interessi sui depositi presso banche	10.000,00		10.000,00		0,00	
Interessi sui depositi postali	500,00		500,00		0,00	
Interessi da assegnatari per indennità di mora su fatture scadute	5.000,00		5.000,00		0,00	
Interessi su mutui da erogare	500,00		500,00		0,00	
17) <u>interessi ed altri oneri finanziari verso:</u>		<b>27.500,00</b>		<b>24.400,00</b>		<b>-3.100,00</b>
Imprese controllate		0,00		0,00		0,00
Imprese collegate		0,00		0,00		0,00



	Preventivo 2010 assestato Euro (€)	Totale Euro	Preventivo 2011 Euro (€)	Totale Euro	Differenza parziale Preventivi 2011 2010	Differenza totale
Altri						
interessi su depositi cauzionali	18.000,00	27.500,00	18.000,00	24.400,00	0,00	-3.100,00
altri interessi passivi	1.000,00		1.000,00		0,00	
interessi su mutui Cassa Depositi e Prestiti alloggi alienati	1.600,00		700,00		-900,00	
interessi su mutui di edilizia agevolata	6.900,00		4.700,00		-2.200,00	
<b>17bis) utili e perdite su cambi</b>		0,00		0,00		0,00
<b>TOTALE (15+16-17+/-17 bis)</b>		-3.600,00		-2.100,00		1.500,00
<b>D RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE</b>						
18) <u>rivalutazioni</u>		10.000,00	10.000,00	10.000,00	0,00	0,00
rivalutazioni	10.000,00					
19) <u>svalutazioni</u>		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
svalutazioni	0,00					
<b>TOTALE DELLE RETTIFICHE (18-19)</b>		10.000,00		10.000,00		0,00
<b>E PROVENTI E ONERI STRAORDINARI</b>						
20) <u>proventi straordinari</u>		6.000,00	0,00	0,00	-6.000,00	-6.000,00
Altri proventi straordinari	6.000,00					
21) <u>oneri straordinari</u>		33.480,00	25.000,00	47.980,00	0,00	14.500,00
Imposte esercizi precedenti	25.000,00					
Altri oneri straordinari	8.480,00		22.980,00		14.500,00	
<b>TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE (20-21)</b>		-27.480,00		-47.980,00		-20.500,00

**TOTALE DELLE PARTITE  
STRAORDINARIE (20-21)**



	Preventivo 2010 assestato Euro (€)	Totale Euro	Preventivo 2011 Euro (€)	Totale Euro	Differenza parziale Preventivi 2011 2010	Differenza totale
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A - B +/- C +/- D +/- E)</b>		280.000,00		280.000,00		0,00
22) <u>imposte sul reddito dell'esercizio</u>		280.000,00		280.000,00		0,00
Imposte sul reddito dell'esercizio						
IRES	160.000,00		165.000,00		5.000,00	
IRAP	120.000,00		115.000,00		-5.000,00	
26) <u>UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO</u>		0,00		0,00		0,00



**IMPUTAZIONE DEI COSTI E DEI RICAVI  
ALLE ATTIVITA' ACER  
(art. 41, comma 5, L.R. n. 24/2001)**



Descrizione voce	GESTIONE E.R.P.				ALTRE GESTIONI NON DI E.R.P.						Servizi generali	Totale	
	Amministrazione degli alloggi erp	Manutenzione alloggi erp occupati	Recupero alloggi vuoti (senza competenze tecniche)	Gestione alloggi non erp	Settore edilizio (recuperi, nuove costruzioni) con competenze tecniche	Gestioni patrimoniali c/terzi	Servizi amministrativi c/terzi	Prestazioni di servizi agli assegnatari	Gestione Studentato				
<b>RICAVI</b>													
Valore della produzione	9.345.000,00	0,00	0,00	784.800,00	733.000,00	28.800,00	184.000,00	25.000,00	720.500,00	0,00			
Proventi finanziari	0,00	0,00	0,00	22.300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
Rivalutazione attività finanziarie				10.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
Proventi straordinari	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
<b>TOTALE RICAVI</b>	<b>9.345.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>817.100,00</b>	<b>733.000,00</b>	<b>28.800,00</b>	<b>184.000,00</b>	<b>25.000,00</b>	<b>720.500,00</b>	<b>0,00</b>			<b>11.853.400,00</b>
ripartizione ricavi generali	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
<b>Totale complessivo ricavi</b>	<b>9.345.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>817.100,00</b>	<b>733.000,00</b>	<b>28.800,00</b>	<b>184.000,00</b>	<b>25.000,00</b>	<b>720.500,00</b>	<b>0,00</b>			<b>11.853.400,00</b>
<b>COSTI</b>													
Costi della produzione	2.963.929,09	1.379.480,56	3.696.502,05	458.872,01	551.711,49	21.236,20	119.129,97	17.633,36	632.431,18	1.671.998,09			
Oneri finanziari	0,00	0,00	0,00	12.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
Oneri straordinari	0,00	0,00	0,00	47.980,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
Imposte sul reddito dell'esercizio	186.000,00	0,00	0,00	48.850,79	16.300,00	781,83	10.303,01	935,53	16.828,84	0,00			
<b>TOTALE COSTI</b>	<b>3.149.929,09</b>	<b>1.379.480,56</b>	<b>3.696.502,05</b>	<b>568.202,79</b>	<b>568.011,49</b>	<b>22.018,04</b>	<b>129.428,98</b>	<b>18.568,89</b>	<b>649.260,02</b>	<b>1.671.998,09</b>			<b>11.853.400,00</b>
ripartizione costi generali	1.318.172,18	0,00	0,00	145.435,46	130.466,52	5.126,11	32.750,12	4.449,74	35.597,96	-1.671.998,09			
<b>Totale complessivo costi</b>	<b>4.468.101,27</b>	<b>1.379.480,56</b>	<b>3.696.502,05</b>	<b>713.638,25</b>	<b>698.478,01</b>	<b>27.144,14</b>	<b>162.179,11</b>	<b>23.018,63</b>	<b>684.857,98</b>	<b>0,00</b>			<b>11.853.400,00</b>
<b>RISULTATI PER CENTRI</b>	<b>4.876.898,73</b>	<b>-1.379.480,56</b>	<b>-3.696.502,05</b>	<b>103.461,75</b>	<b>34.521,99</b>	<b>1.655,86</b>	<b>21.820,89</b>	<b>1.981,37</b>	<b>35.642,02</b>				<b>0,00</b>
<b>RISULTATI AGGREGATI</b>		<b>-199.083,88</b>			<b>199.083,88</b>								



**COSTI DI GESTIONE**  
**(deliberazione C.R. n. 391/2002)**



Calcolo costi gestione alloggi erp	Parziale	Totale
Costi complessivi servizio "Amministrazione stabili"	4.468.101,27	
Costi complessivi servizio "Manutenzione alloggi occupati"	1.379.480,56	
Costi complessivi servizio "Recupero alloggi vuoti"	3.696.502,05	
<b>TOTALE LORDO</b>		<b>9.544.083,88</b>
<b>A dedurre:</b>		
Costi di amministrazione degli stabili inerenti la proprietà	333.003,00	
Lavori di manutenzione ordinaria alloggi e parti comuni fabbricati	1.140.000,00	
Lavori di recupero degli alloggi vuoti e manutenzione programmata	3.412.000,00	
Altri costi servizio recupero alloggi	284.502,05	
Quota annua al fondo svalutazione crediti	348.000,00	
Fondo sociale per la locazione art. 39 L.R. n. 24/01 ed altri utilizzi	357.520,00	
Rate mutui alloggi di erp in gestione	70.800,00	
Destinazione all'erp vendite rateali alloggi	45.300,00	
Imposte indirette a carico della proprietà	240.000,00	
Pro-rata di indetraibilità dell'IVA sugli acquisti	700.000,00	
<b>TOTALE DEDUZIONI</b>		<b>6.931.125,05</b>
<b>Totale costi gestione alloggi erp</b>		<b>2.612.958,83</b>
Alloggi erp previsti in gestione nell'esercizio 2011 (media)		6.589,00
<b>Costo Euro mese/alloggio previsto per l'esercizio 2011</b>		<b>33,05</b>



**UTILIZZO CANONI DI LOCAZIONE E.R.P.  
(art. 36, L.R. n. 24/2001)**

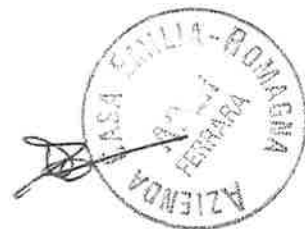




<b>RIEPILOGO PROVINCIA DI FERRARA</b>			
<b>BILANCIO DI PREVISIONE 2011 - GESTIONE E.R.P.</b>			
<b>Comuni convenzionati n.</b>		<b>25</b>	
<b>Comuni con gestione di fatto in attesa convenzione</b>		<b>1</b>	
<b>Alloggi in gestione n.</b>		<b>6.589</b>	
		<b>Parziale</b>	<b>Totale</b>
			<b>%</b>
<b>Risorse derivanti dagli alloggi di e.r.p.</b>			
Previsione ricavi da canoni di locazione esercizio 2011 al netto conguagli	+	<b>9.345.000,00</b>	
Svalutazione crediti prevista 2011	-	<b>348.000,00</b>	3,72
<b>Risorse nette derivanti da alloggi di e.r.p. (A)</b>	+		<b>8.997.000,00</b>
<b>Costi di gestione</b>			
Costo/mese gestione alloggi € 33,05 x 12 mesi	-		2.612.958,83
<b>Totale costi di gestione (B)</b>			<b>2.612.958,83</b>
			<b>29,04</b>
<b>Costi inerenti la proprietà degli alloggi</b>			
- Costi di amministrazione degli stabili (assicurazioni, quote cond.li, ecc.)	-	<u>333.003,00</u>	3,70
- Quota parte costi servizio recupero alloggi vuoti	-	<u>284.502,05</u>	3,16
- Rate mutui alloggi erp trasferiti ai Comuni	-	<u>70.800,00</u>	0,79
- Destinazione all'erp vendite rateali di alloggi	-	<u>45.300,00</u>	0,50
- Imposte indirette a carico della proprietà	-	<u>240.000,00</u>	2,67
- Quota parte pro-rata di indetraibilità dell'IVA sugli acquisti	-	<u>700.000,00</u>	7,78
<b>Totale costi inerenti la proprietà degli alloggi (C)</b>	-		<b>1.673.605,05</b>
			<b>18,60</b>
<b>TOTALE COSTI (B+C)</b>	-		<b>4.286.563,88</b>
			<b>47,64</b>
<b>RISORSE DA DESTINARE AD INTERVENTI NELL'ERP (A-B-C)</b>	+		<b>4.710.436,12</b>
			<b>52,36</b>
<b>Destinazione risorse</b>			
- Finanziamento pronto intervento alloggi e parti comuni condomini	-	<u>1.140.000,00</u>	24,20
- Trasferimento ai Comuni fondo sociale per l'affitto ed altri trasferimenti	-	<u>357.520,00</u>	7,59
- Finanziamento ripristino alloggi e manutenzione programmata	-	<u>3.212.916,12</u>	68,21
- Risorse non erp ACER ad integrazione manutenzione straordinaria	-	<u>199.083,88</u>	
<b>TOTALE RISORSE DESTINATE ALL'E.R.P.</b>			<b>4.909.520,00</b>
<b>DEFICIT RISORSE FINANZIATO CON FONDI NON ERP ACER</b>	-		<b>-199.083,88</b>



**ELENCO ANNUALE DEI LAVORI  
ANNO 2011  
(ex art. 128, D.Lgs. n. 163/2006)  
E PROGRAMMA TRIENNALE DEI LAVORI  
ANNI 2011-2012-2013  
(ex artt. 126 e 128, D.Lgs. n. 163/2006)**



# AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA

## CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

DELIBERA N. 77/2010

riportata nel VERBALE n. 136 al punto 11)

**OGGETTO:** Approvazione dello schema di Programma Triennale dei lavori pubblici 2011-2013 ed Elenco dei lavori anno 2011. Pubblicazione a sensi dell'art. 5 D.M. Infrastrutture e trasporti del 9 giugno 2005.

Seduta in data 28 settembre 2010 ore 11.15  
convocata con RACC. di Prot. n. 11544 del 23/09/10

All'atto dell'assunzione della delibera in oggetto risultano le seguenti presenze:

	PRESENTI	ASSENTI
<u>Sig. IVAN RICCI</u>	X	
_____		
<u>Rag. IADI FABBRI</u>	X	
_____		
<u>Dott. RICCARDO CARRA'</u>	X	
<u>Rag. LIDIANO TUMIATI</u>		
<u>Dott. GIULIO TASSINARI</u>	X	
<u>Dott. MASSIMO MAIARELLI</u>		
<u>Rag. PIERO FABIANI</u>	X	
<u>Dott. FEDERICO GAVIOLI</u>		

Presiede la seduta SIG. IVAN RICCI

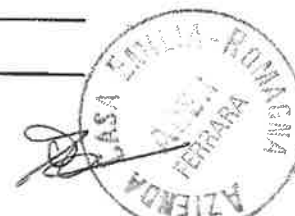
Assiste in qualità di segretario DOTT. SSA RENATA DANI

Delibera approvata a VOTI UNANIMI PALESEMENTE ESPRESSI

Voti favorevoli 2

Voti contrari ---

Astenuti ---



**Oggetto: Approvazione dello schema di Programma Triennale dei lavori pubblici 2011-2013 ed Elenco dei lavori anno 2011. Pubblicazione a sensi dell'art. 5 D.M. Infrastrutture e trasporti del 9 giugno 2005.**

Premesso:

- che l'art. 128 co. 1 D. lgs 163/2006 e successive modificazioni ed integrazioni ("Nuovo codice contratti") dispone che le Amministrazioni aggiudicatrici sono tenute a predisporre ed approvare un "Programma triennale dei lavori ed i suoi aggiornamenti annuali unitamente all'elenco dei lavori da realizzare nell'anno stesso",
- che il suddetto programma – annuale e triennale – deve essere redatto sulla base di schemi tipo definitivi dal Ministero delle Infrastrutture;
- che l'art. 1 del D.M. Ministero Infrastrutture del 9 giugno 2005 nonché il citato art. 128 D.lgs 163/2006 dispongono che lo schema di programma sia:
  - redatto entro il 30 settembre di ogni anno;
  - adottato entro il 15 ottobre di ogni anno dall'organo competente secondi i rispettivi ordinamenti degli Enti;
  - pubblicato per almeno 60 giorni consecutivi nella sede dell'Amministrazione precedente;
  - deliberato, unitamente al bilancio di previsione, dai competenti organi dell'Amministrazione aggiudicataria;
  - trasmesso, dopo l'approvazione, all'Osservatorio dei lavori pubblici con le modalità stabilite dall'art. 14 co. 1 del D.P.R. n. 554/1999 e pubblicati sugli appositi siti internet di cui all'art. 5 D. Ministero Infrastrutture del 9 giugno 2005;
- che l'incarico di responsabile delle fasi di formazione del programma triennale ed elenco annuale per ACER Ferrara è affidato all'ing. Massimo Cazzola, dipendente dell'Azienda.

Tutto quanto premesso

#### **IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**

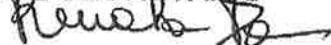
- visto il D.lgs 163/2006 ed il D.P.R. 554/99;
- visto il Decreto del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti del 9 giugno 2005 (G.U.R.I. n. 151 del 30 giugno 2005);
- visti gli schemi redatti dal Responsabile, ing. Massimo Cazzola, ed allegati alla presente;
- vista la proposta tecnica formulata dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico,
- preso atto del parere favorevole espresso dal Direttore.

Su proposta del Presidente, a voti unanimi palesemente espressi dai Consiglieri presenti

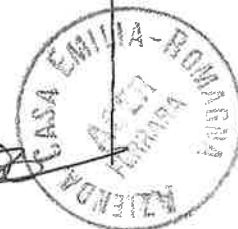
#### **DELIBERA**

- 1) di adottare lo schema di programmazione triennale dei lavori pubblici anni 2011-2013 ed elenco annuale dei lavori anno 2011 per i motivi in premessa citati;
- 2) di dare atto che i suddetti schemi di programma ed elenco annuale dei lavori saranno pubblicati per 60 gironi consecutivi all'Albo Aziendale;
- 3) di darsi atto che gli elaborati in argomento verranno approvati e deliberati dalla "Conferenza degli Enti" unitamente al bilancio di previsione ACER 2011 di cui costituiscono parte integrante (art. 128 co. 9 D.lgs 163/2006 e art. 13 co. 1 D.P.R. 554/1999).

IL SEGRETARIO



IL PRESIDENTE



# Programmazione Triennale - Quadro risorse disponibili

## Scheda 1: PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE 2011/2013 DELL'AMMINISTRAZIONE ACER AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA DELLA PROVINCIA DI FERRARA

### QUADRO DELLE RISORSE DISPONIBILI

TIPOLOGIE RISORSE	Arco temporale di validità del programma			Importo Totale
	Disponibilità Finanziaria Primo anno	Disponibilità Finanziaria Secondo anno	Disponibilità Finanziaria Terzo anno	
Entrate aventi destinazione vincolata per legge	2.134.463,62	0,00	0,00	2.134.463,62
Entrate acquisite mediante contrazione di mutuo	0,00	0,00	0,00	0,00
Entrate acquisite mediante apporti di capitali privati	0,00	0,00	0,00	0,00
Trasferimento di immobili ex art. 19, c. 5-ter L. n. 109/94	0,00	0,00	0,00	0,00
Stanziammenti di bilancio	1.990.000,00	1.600.000,00	1.300.000,00	4.890.000,00
Altro (1)	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Totali</b>	<b>4.124.463,62</b>	<b>1.600.000,00</b>	<b>1.300.000,00</b>	<b>7.024.463,62</b>

Note:



Il responsabile del programma  
(MASSIMO CAZZOLA)

(1) Compresa la cessione di immobili

stampa\_questa\_pagina

Indietro

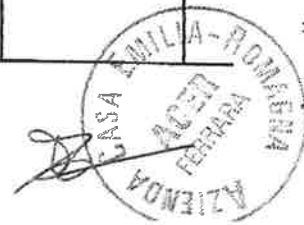


# Programmazione Triennale - Interventi Annuali

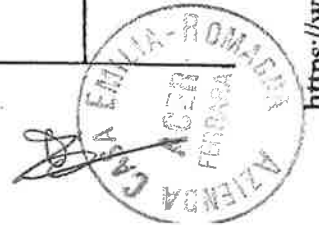
## SCHEDA 2: PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE 2011/2013 DELL'AMMINISTRAZIONE ACER AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA DELLA PROVINCIA DI FERRARA

### ARTICOLAZIONE DELLA COPERTURA FINANZIARIA

N. progr. (1)	Cod. Int. Amm.ne (2)	CODICE ISTAT		Tipologia (3)	Categoria (3)	DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO	STIMA DEI COSTI DEL PROGRAMMA			Cessione Immobili S/N (4)	Apporto di capitale privato (5)	
		Reg.	Prov. Com.				Primo Anno	Secondo Anno	Terzo Anno		Totale	Importo
1		008	038 008	03	A05 10	RECUPERO ALLOGGI VUOTI SU TERRITORIO PROVINCIALE D.L.159/2007 - ART. 21- PROGRAMMA "NESSUN ALLOGGIO PUBBLICO SFITTO"	2.134.463,62			N	0,00	
2		008	038 008	03	A05 10	PROSECUZIONE PROGRAMMA REGIONALE "NESSUN ALLOGGIO PUBBLICO SFITTO"	390.000,00			N	0,00	
3		008	038 008	07	A05 10	INTERVENTI DI BONIFICA E SMALTIMENTO COPERTI IN CEMENTO-AMIANTO CON LORO SOSTITUZIONE	250.000,00			N	0,00	
6		008	038 008	07	A05 10	LAVORI DI AMMODERNAMENTO TECNOLOGICO PER RISPARMIO IN IMPIANTI AL SERVIZIO DI FABBRICATI SUL TERRITORIO PROVINCIALE	300.000,00			N	0,00	
9		008	038 008	07	A05 10	MANUTENZIONE STRAORDINARIA ALLE OPERE EDILI ED AFFINI NEI FABBRICATI IN GESTIONE SULL'INTERO TERRITORIO PROVINCIALE/RIFACIMENTO TUBAZIONI CON ROTTURA IDRICA	550.000,00			N	0,00	
						INTERVENTI DI						



12	008	038	008	07	A05 10	CONSOLIDAMENTO STRUTTURALE IN FABBRICATI SOTTOPOSTI A MONITORAGGIO-FERRARA E PROVINCIA	350.000,00		350.000,00	N	0,00	
15	008	038	008	07	A05 10	MANUTENZIONE STRAORDINARIA A SERRAMENTI ESTERNI-FERRARA E PROVINCIA	150.000,00		150.000,00	N	0,00	
4	008	038	008	07	A05 10	INTERVENTI DI BONIFICA E SMALTIMENTO COPERTI IN CEMENTO-AMIANTO CON LORO SOSTITUZIONE	250.000,00		250.000,00	N	0,00	
7	008	038	008	07	A05 10	LAVORI DI AMMODERNAMENTO TECNOLOGICO PER RISPARMIO IN IMPIANTI AL SERVIZIO DI FABBRICATI SUL TERRITORIO PROVINCIALE	300.000,00		300.000,00	N	0,00	
10	008	038	008	07	A05 10	MANUTENZIONE STRAORDINARIA ALLE OPERE EDILI ED AFFINI NEI FABBRICATI IN GESTIONE SULL'INTERO TERRITORIO PROVINCIALE/RIFACIMENTO TUBAZIONI CON ROTTURA IDRICA	450.000,00		450.000,00	N	0,00	
13	008	038	008	07	A05 10	INTERVENTI DI CONSOLIDAMENTO STRUTTURALE IN FABBRICATI SOTTOPOSTI A MONITORAGGIO-FERRARA E PROVINCIA	200.000,00		200.000,00	N	0,00	
16	008	038	008	07	A05 10	MANUTENZIONE STRAORDINARIA A SERRAMENTI ESTERNI-FERRARA E PROVINCIA	150.000,00		150.000,00	N	0,00	
18	008	038	008	07	A05 10	MANUTENZIONE STRAORDINARIA ALL'INTERNO DI ALLOGGI PER MIGLIORAMENTO COMFORT ABITATIVO-FERRARA E PROVINCIA	250.000,00		250.000,00	N	0,00	
5	008	038	008	07	A05 10	INTERVENTI DI BONIFICA E SMALTIMENTO COPERTI IN CEMENTO-AMIANTO CON LORO SOSTITUZIONE	250.000,00		250.000,00	N	0,00	
11	008	038	008	07	A05 10	MANUTENZIONE STRAORDINARIA ALLE OPERE EDILI ED AFFINI NEI FABBRICATI IN GESTIONE SULL'INTERO TERRITORIO PROVINCIALE/RIFACIMENTO	500.000,00		500.000,00	N	0,00	





14	008	038	008	07	A05 10	TUBAZIONI CON ROTTURA IDRICA								
						INTERVENTI DI CONSOLIDAMENTO STRUTTURALE IN FABBRICATI SOTTOPOSTI A MONITORAGGIO-FERRARA E PROVINCIA	200.000,00	200.000,00	N		0,00			
17	008	038	008	07	A05 10	MANUTENZIONE STRAORDINARIA A SERRAMENTI ESTERNI-FERRARA E PROVINCIA	150.000,00	150.000,00	N		0,00			
19	008	038	008	07	A05 10	MANUTENZIONE STRAORDINARIA ALL'INTERNO DI ALLOGGI PER MIGLIORAMENTO COMFORT ABITATIVO-FERRARA E PROVINCIA	200.000,00	200.000,00	N		0,00			
TOTALE							4.124.463,62	1.500.000,00	1.300.000,00		0,00			

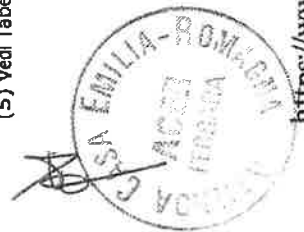
**Note:**

- (1) Numero progressivo da 1 a N. a partire dalle opere del primo anno.
- (2) Eventuale codice identificativo dell'intervento attribuito dall'Amministrazione (può essere vuoto).
- (3) Vedi Tabella 1 e Tabella 2.
- (4) Da compiersi solo nell'ipotesi di cui all'art. 19 comma 5-ter Legge. 109/94 e s.m.i. quando si tratta d'intervento che si realizza a seguito di specifica alienazione a favore dell'appaltatore. In caso affermativo compilare la scheda 2B.
- (5) Vedi Tabella 3.

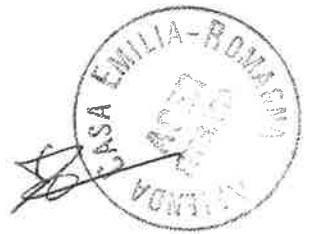
Il responsabile del programma  
(**MASSIMO CAZZOLA**)



stampa questa pagina



indietro

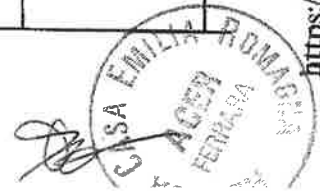


# Programmazione Triennale - Interventi Annuali

## SCHEDA 3: PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE 2011/2013 DELL'AMMINISTRAZIONE ACER AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA DELLA PROVINCIA DI FERRARA

### ELENCO ANNUALE

Cod. Int. Anm.ne (1)	CODICE UNICO INTERVENTO CUI SISTEMA (2)	DESCRIZIONE INTERVENTO	RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO		Importo annuità	Importo totale intervento	FINALITA' (3)	Conformità		Priorità (4)	STATO PROGETTAZIONE approvata (5)	Tempi di esecuzione	
			Nome	Cognome				Urb (S/N)	Amb (S/N)			TRIM/ANNO INIZIO LAVORI	TRIM/ANNO FINE LAVORI
	0005151038600120110001	RECUPERO ALLOGGI VUOTI SU TERRITORIO PROVINCIALE D.L.159/2007 - ART. 21- PROGRAMMA "NESSUN ALLOGGIO PUBBLICO SFRITTO"	MARCO	CENACCHI	2.134.463,62	2.134.463,62	CPA	S	S	1	PD	1°/2011	4°/2011
	0005151038600120110002	PROSECUZIONE PROGRAMMA REGIONALE "NESSUN ALLOGGIO PUBBLICO SFRITTO"	MARCO	CENACCHI	390.000,00	390.000,00	CPA	S	S	1	PD	1°/2011	4°/2011
	0005151038600120110003	INTERVENTI DI BONIFICA E SMALTIMENTO COPERTI IN CEMENTO-AMIANTO CON LORO SOSTITUZIONE	MASSIMO	CAZZOLA	250.000,00	250.000,00	CPA	S	S	2	PD	2°/2011	4°/2011
	0005151038600120110006	LAVORI DI AMMODERNAMENTO TECNOLOGICO PER RISPARMIO IN IMPIANTI AL SERVIZIO DI FABBRICATI SUL TERRITORIO PROVINCIALE	MASSIMO	CAZZOLA	300.000,00	300.000,00	ADN	S	S	2	PP	3°/2011	4°/2011
	0005151038600120110009	MANUTENZIONE STRAORDINARIA ALLE OPERE EDILI ED AFFINI NEI FABBRICATI IN GESTIONE SULL'INTERO TERRITORIO PROVINCIALE/RIFACIMENTO TUBAZIONI CON ROTTURA IDRICA	MASSIMO	CAZZOLA	550.000,00	550.000,00	CPA	S	S	2	PD	2°/2011	4°/2011



		INTERVENTI DI CONSOLIDAMENTO STRUTTURALE IN FABBRICATI SOTTOPOSTI A MONITORAGGIO-FERRARA E PROVINCIA	MASSIMO CAZZOLA	350.000,00	350.000,00	CPA	S	S	1	PP	3°/2011	4°/2011
0005151038600120110012												
0005151038600120110015		MANUTENZIONE STRAORDINARIA A SERRAMENTI ESTERNI-FERRARA E PROVINCIA	MASSIMO CAZZOLA	150.000,00	150.000,00	CPA	S	S	3	PP	4°/2011	4°/2011
			TOTALE	4.124.463,62								

Note:

Il responsabile del programma  
(MASSIMO CAZZOLA)



- (1) Eventuale codice identificativo dell'intervento attribuito dall'Amministrazione (può essere vuoto)
- (2) La codifica dell'intervento CUI (C.F. + ANNO + n. progressivo) verrà composta e confermata, al momento della pubblicazione, dal sistema informativo di gestione.
- (3) Indicare le finalità utilizzando la tabella 5.
- (4) Vedi art. 14 comma 3 Legge 109/94 e s.m.i. e secondo le priorità indicate dall'Amministrazione con una scala espressa in tre livelli (1=massima priorità; 3=minima priorità).
- (5) Indicare la fase della progettazione approvata dell'opera come da Tabella 4.

[stampa questa pagina](#)

[indietro](#)



# RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI



**RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI  
DELL'AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA  
AL BILANCIO DI PREVISIONE  
DELL'ESERCIZIO 2011**

-----

La presente Relazione viene redatta in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 47, comma 4°, lettera c), della Legge Regionale 8 agosto 2001, n. 24 e dall'art. 19 dello Statuto dell'ACER di Ferrara.

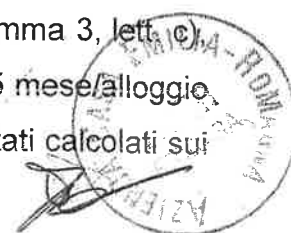
La proposta definitiva di Bilancio di Previsione 2011, predisposto dal Consiglio di Amministrazione secondo lo schema previsto dall'art. 2425 del Codice Civile nei termini statutariamente previsti, presenta, in sintesi, le seguenti principali risultanze:

DESCRIZIONE		Euro
VALORE DELLA PRODUZIONE	(+)	12.582.800,00
COSTI DELLA PRODUZIONE	(-)	12.262.720,00
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE	(+)	320.080,00
PROVENTI ED ONERI FINANZIARI (DIFFERENZA)	(-)	2.100,00
RETTIFICHE VALORE ATTIVITA' FINANZIARIE	(+)	10.000,00
PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI (DIFFERENZA)	(-)	47.980,00
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	(+)	280.000,00
IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO	(-)	280.000,00
<b>UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO</b>		<b>0,00</b>

Il Preventivo 2011 si presenta, pertanto, in pareggio contabile, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 19 dello Statuto.

Il Collegio dei Revisori dei Conti evidenzia che le stime dei costi e dei ricavi risultano determinati in base alle condizioni ed ai criteri contenuti nelle convenzioni sottoscritte dai Comuni per il conferimento in gestione ad ACER del patrimonio di erp. L'Azienda ipotizza di potersi convenzionare con tutti i comuni della provincia, considerando che attualmente l'unico comune che non ha ancora aderito è il comune di Comacchio.

Il Collegio, inoltre, dà atto che ACER Ferrara ha provveduto alla determinazione dei costi di gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, ex art. 4, comma 3, lett. c) della Legge Regionale 8 agosto 2001, n. 24. Tali costi, pari ad € 33,05 mese/alloggio, per la gestione e la manutenzione corrente del patrimonio di e.r.p., sono stati calcolati sui



dati di preventivo, tenendo conto della media degli alloggi previsti in gestione nel corso dell'esercizio 2011 e nel rispetto delle disposizioni di cui alla deliberazione del Consiglio Regionale 30 luglio 2002, n. 391, nonché delle convenzioni con i Comuni.

In particolare, nel merito delle previsioni effettuate, si rileva quanto segue:

a) i canoni di locazione degli alloggi di e.r.p., pari ad Euro 9.375.000,00=, sono stati stimati in base ai vigenti criteri di determinazione contenuti nei regolamenti comunali, considerando il numero attuale di alloggi che risultano occupati e non esonerati dal pagamento del canone di locazione. ACER, per la quantificazione dell'importo sopra detto, ha ipotizzato che non vi sia alcun incremento di canoni per cambio "base-redditi", dal momento che le tendenze in atto in sede di predisposizione del Bilancio di Previsione indicano una sostanziale identità tra "rivalutazione" per cambio "base-redditi" e fenomeni erosivi.

I sottoscritti concordano con le prudenziali valutazioni degli Amministratori. Il Collegio, inoltre, presa visione dei prospetti di imputazione dei costi e dei ricavi alle attività e.r.p. e non e.r.p., prende atto che l'utilizzo dei proventi derivanti dai canoni di locazione degli alloggi di e.r.p. è stato interamente programmato nel rispetto dell'art. 36 della Legge Regionale n. 24/2001;

b) i corrispettivi tecnici per attività edilizia, previsti complessivamente in Euro 720.000,00=, sono stati stimati in relazione all'andamento previsto dei lavori nei vari cantieri di nuova costruzione o di recupero del patrimonio edilizio esistente finanziati con fondi pubblici, statali o regionali, ovvero con risorse da canoni. Sono compresi pure Euro 250.000,00= che deriveranno dallo sviluppo delle prestazioni tecniche dell'Azienda nei confronti dei terzi al di fuori dell'ambito istituzionale dell'edilizia residenziale pubblica, quantificati in base ai tempi ipotizzati delle erogazioni delle prestazioni stesse;

c) le spese per manutenzione degli stabili e degli alloggi sia di e.r.p. che di non e.r.p., pari ad Euro 4.712.000,00=, risultano incrementate di circa il 4,45% circa (+Euro 200.000,00) rispetto al Bilancio Preventivo 2010 (mentre il raffronto con il Bilancio Preventivo assestato 2010 fa registrare un decremento dello 0,45%);

d) le spese generali, pari a Euro 713.500,00=, risultano in diminuzione rispetto al preventivo dell'esercizio precedente di circa il 2,10%;



- e) le spese per il personale, pari a €uro 2.640.000,00.=, si ritengono congrue per la copertura degli oneri derivanti dall'applicazione dei vigenti C.C.N.L., nonché degli istituti a questi collegati, per il personale che si prevede in servizio presso l'Azienda nel corso del prossimo anno. Il decremento rispetto al dato assestato dell'esercizio in corso è pari al 3,58% (- €uro 98.000);
- f) le imposte e tasse, sia indirette che dirette, si ritengono stimate in maniera prudenziale;
- g) gli ammortamenti e gli accantonamenti al fondo T.F.R., sono calcolati nel rispetto delle disposizioni vigenti e sono operati in maniera corretta rispetto alle previsioni sottostanti.

Il Collegio ritiene, pertanto, che le previsioni di costi e di ricavi contenuti nella bozza del Bilancio di Previsione 2011 predisposto dal Consiglio di Amministrazione dell'ACER di Ferrara, siano improntati a criteri di continuità, ragionevolezza e prudenza, nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge, dello Statuto dell'Azienda e del Regolamento di Amministrazione e Contabilità.

Per quanto sopra esposto, il Collegio dei Revisori dei Conti, esperite le verifiche che la legge ed i regolamenti vigenti gli attribuisce e valutati gli esiti delle stesse, invita i Signori Componenti la Conferenza degli Enti ad approvare il Bilancio di Previsione 2011 dell'Azienda Casa Emilia-Romagna (ACER) Ferrara che sarà posto alla loro attenzione a cura del Consiglio di Amministrazione.

Ferrara, 11 novembre 2010

IL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI

Dott. Riccardo CARRA' - Presidente  
Rag. Piero FABIANI - Componente effettivo  
Dott. Giulio TASSINARI - Componente effettivo

