



## **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 D'ESERCIZIO 2011**



**SINCERT**





## **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 ESERCIZIO 2011**

### **Elenco documenti:**

- Relazione del Presidente
- Stato Patrimoniale al 31/12/2011 (schema art. 2424 C.C)
- Conto Economico al 31/12/2011 (schema art.2425 C.C)
- Nota integrativa (Allegato: Rendiconto finanziario)
- Relazione del Collegio dei Revisori dei Conti

### **Allegati:**

- Stato Patrimoniale analitico al 31/12/2011
- Conto Economico analitico al 31/12/2011
- Analisi dei costi e dei ricavi al 31/12/2011 (art.9 Regolamento di contabilità)
- Risultati per attività (art.41 L.R. n. 24/01)
- Calcolo dei costi di gestione degli alloggi di erp (delibera C.R. n.391/2002
- Utilizzo canoni di locazione e.r.p. art. 36 L.R. n. 24/2001)



**SINCERT**





## **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

---

### Consiglio di Amministrazione

- Presidente           Daniele Palombo
- Vice presidente    Piero Fabiani
- Consigliere         Elisa Corridoni

### Collegio dei Revisori dei Conti

- Presidente           Dott. Riccardo Carrà
- Componente        Dott. Giulio Tassinari

Direttore Generale                   Dott. Diego Carrara

Responsabile Ufficio Economico   Dott. Michele Brandolini





## **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*

---

# **RELAZIONE DEL PRESIDENTE**

## QUADRO GENERALE

Il Bilancio dell'esercizio 2011 dell'ACER Ferrara si chiude positivamente con un **utile di Euro 109.814.**

In ossequio a quanto previsto dall'art. 41, comma 5, della Legge Regionale n. 24/2001 sono state tenute contabilità separate per ogni attività gestita dall'Azienda.

La gestione degli immobili e.r.p. di proprietà dei Comuni della provincia di Ferrara presenta un pareggio tra costi e ricavi, nel pieno rispetto dell'art. 36 della suddetta Legge Regionale n. 24/2001 che prescrive che i canoni di locazione devono essere integralmente impiegati per le finalità previste dal medesimo articolo.

Le attività diverse della gestione degli immobili di e.r.p. presentano i seguenti risultati:

- Gestione immobili non di e.r.p. di proprietà, utile di Euro 156.513;
- Prestazioni tecniche a terzi: utile di Euro 23.682.
- Gestione immobili non di e.r.p. di proprietà di terzi, utile di Euro 501;
- Prestazioni amministrative a terzi, utile di Euro 19.144;
- Gestioni condominiali: utile di Euro 1.320;
- Gestione studentati: perdita di Euro 91.346.

La sommatoria dei diversi risultati di queste ultime attività è pari all'utile dell'esercizio 2011.

I fatti di gestione più rilevanti, in termini di effetti significativi sul bilancio, avvenuti nel corso dell'esercizio 2011 possono sintetizzarsi nei seguenti:

in positivo, rispetto all'esercizio precedente:



- ❖ l'incremento significativo delle **competenze tecniche derivanti dall'utilizzo dei finanziamenti pubblici destinati all'e.r.p.**, determinato, principalmente, dalla ripresa di un importante cantiere a Ferrara ( + **€uro 527.000** circa);
- ❖ il lento ma costante aumento dei ricavi derivanti dalle principali attività amministrative svolte a favore dei Comuni e degli assegnatari, quali il "**Servizio Casa**" e la gestione dei fabbricati interamente in locazione in qualità di **Amministratore** (complessivamente + **€uro 22.000**);
- ❖ l'ulteriore diminuzione delle **spese per il personale** (- **€uro 34.000** circa);

in negativo, rispetto all'esercizio precedente:

- la forte diminuzione dei **canoni di locazione di e.r.p.** (- **€uro 178.000** circa);
- l'incremento della **quota di competenza dell'esercizio della svalutazione dei crediti** verso l'utenza ed i clienti (+ **€uro 172.000** circa);
- la marcata contrazione delle **competenze tecniche c.d. "da sviluppo"**, ossia di quelle derivanti da prestazioni del nostro Servizio Tecnico in ambiti di intervento diversi da quello dell'edilizia residenziale pubblica (- **€uro 316.000** circa);
- la **liquidazione straordinaria agli Amministratori condominiali** di vecchi oneri a carico dell'Ente gestore (+ **€uro 248.000**);
- la **diminuzione delle risorse dell'e.r.p.** da destinare alla manutenzione, al netto dei costi di gestione e di quelli inerenti la proprietà degli alloggi (- **€uro 765.000** circa).

I singoli fatti gestionali saranno analizzati nel dettaglio nel prosieguo della relazione.

### **GESTIONE DEGLI IMMOBILI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (E.R.P.)**

Come sopra ricordato la gestione degli immobili di e.r.p. chiude a pareggio.

Le **risorse dell'e.r.p.** dell'esercizio 2011 (al netto della **svalutazione dei crediti di €uro 515.125**) sono state pari ad **€uro 8.681.548** (contro €uro 9.085.178 dell'esercizio 2010; - **€uro 403.630**; - 4,4%).

Tale risultato negativo deriva da:

1. i minori ricavi da canoni di locazione, compresi i conguagli, rispetto all'esercizio 2010 per €uro 218.000 circa (- 2,32%);
2. la maggiore svalutazione dei crediti riferibili alla gestione per €uro 186.000 circa (+ 56,53%).

L'utilizzo delle risorse dell'e.r.p. dell'esercizio 2011 è avvenuto nel modo seguente:



<u>VOCE DI UTILIZZO RISORSE</u>	parziale (€)	TOTALE (€)	%
<b>Costi di gestione ACER € 30,36 mese/alloggio</b>		<b>2.407.012,00</b>	<b>27,73</b>
<b>Costi inerenti la proprietà degli alloggi:</b>		<b>1.663.521,00</b>	<b>19,16</b>
Spese di amministrazione degli stabili	504.429,00		5,81
Rate mutui alloggi di e.r.p. in gestione	70.714,00		0,81
Rimborso ad ACER costo servizio recupero alloggi, come da convenzioni	325.664,00		3,75
Imposte indirette a carico della proprietà	762.714,00		8,79
<b>TOTALE COSTI DI GESTIONE</b>		<b>4.070.533,00</b>	<b>46,89</b>
<b>RISORSE RESIDUE DESTINATE A:</b>		<b>4.611.015,00</b>	<b>53,11</b>
Manutenzione a guasto alloggi e fabbricati	1.026.133,00		11,82
Recupero di alloggi vuoti e manut. programmata	3.227.793,00		37,18
Finanziamento fondo sociale per la locazione	357.089,00		4,11
<b>TOTALE RISORSE UTILIZZATE</b>		<b>8.681.548,00</b>	<b>100,00</b>

La tabella sopra riportata fornisce altresì una dimostrazione che l'utilizzo delle risorse di e.r.p. è avvenuto nel rispetto di quanto previsto dall'art. 36 dalla Legge Regionale n. 24/2001.

Alla data di chiusura dell'esercizio tutte le risorse destinate ad interventi nell'e.r.p., pari ad Euro 4.611.015, risultavano già spese ovvero impegnate in interventi di manutenzione del patrimonio o per retrocessioni ai Comuni.

I **costi di gestione** del patrimonio immobiliare di e.r.p. dell'esercizio 2011, riferiti alle attività oggetto degli allegati A e B alle vigenti convenzioni con i Comuni e calcolati secondo i criteri e le modalità prescritte dalla deliberazione del Consiglio Regionale n. 391/2002, sono pari ad **€uro 30,36** mese/alloggio (+ **€uro 1,41** rispetto all'esercizio 2010; + 4,87%). Si rammenta che il massimale di costo di gestione fissato dalla Regione per la nostra classe di numero di alloggi in gestione è fissato in Euro 44 mese/alloggio (e non è mai stato oggetto di provvedimenti di adeguamento alla perdita del potere d'acquisto monetario che, nel solo 2011, è stata del 3,2%).

L'incremento dei costi di gestione di €uro 1,41 mese/alloggio può essere suddiviso nelle seguenti componenti:

- - €uro 0,51 decremento dei costi del personale, in quanto da un lato, come sopra anticipato, le spese del personale sono diminuite rispetto al 2010, dall'altro, i buoni risultati registrati sul versante delle prestazioni tecniche ed il consolidamento delle attività amministrative e dello studentato, conseguiti quasi esclusivamente con i dipendenti già in servizio, hanno permesso di raggiungere importanti livelli di produttività, "sgravando" di questa tipologia di costo la gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica;
- + €uro 1,21 incremento di costi diversi di gestione, quali le spese di legali esterni per il perseguimento della morosità (a causa di prolungata assenza del legale interno) ed un aumento "una tantum" delle spese generali dovute, principalmente, ai maggiori costi di manutenzione della sede (sanificazione dei condotti di aereazione del riscaldamento e del raffrescamento) e della formazione del personale (formazione in materia informatica);
- + €uro 0,71 per la maggiore incidenza delle imposte dirette I.R.E.S. ed I.R.A.P. a causa, principalmente, della indetraibilità fiscale della svalutazione dei crediti (il fondo svalutazione crediti eccede, infatti, il 5% del totale dei crediti e la vigente normativa fiscale ne vieta la detraibilità dal reddito dell'esercizio).

A proposito dei costi di gestione dell'e.r.p., va però tenuto presente che nel 2010 tale gestione aveva beneficiato dei contributi ministeriali per il progetto T.R.A.A. (Territori in rete per l'accesso all'abitazione, finalizzato a favorire l'accesso alla locazione a cittadini stranieri) per circa 103.000 €uro. Pertanto, se si esclude quest'ultimo evento straordinario che aveva particolarmente favorito la gestione dell'esercizio precedente, il reale incremento dei costi di gestione sarebbe di appena 0.10 €uro mese/alloggio.

I dati precedenti evidenziano che la "macchina ACER" non ha perso efficienza, anzi permane una forte attenzione ai costi di gestione, in primis quelli del personale e quelli generali di funzionamento. A fronte di una dotazione organica che tende a calare, si incrementano i livelli di produttività, dimostrati da crescenti ricavi in tutti i settori delle attività privatistiche che si traducono in evidenti vantaggi per la gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica.

Purtroppo questi risultati degli investimenti in nuove attività non riescono a controbilanciare le problematiche che attanagliano la gestione immobiliare di e.r.p.

Di queste alcune sono congenite, come l'"erosione" di cui molto abbiamo parlato in questi anni, mentre altre sono contingenti, come la crisi economica che morde forte il nostro sistema, abbattendo i redditi e quindi i canoni e la propensione al pagamento.

La contingenza sta diventando piuttosto prolungata ed il risultato è che vengono meno le risorse in maniera importante.

Infatti, le risorse da destinare ad interventi nell'e.r.p. nel 2011 (ossia alla manutenzione corrente e programmata del patrimonio in gestione ed al trasferimento ai Comuni delle somme per il finanziamento del Fondo per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione) calano in





maniera vistosa e sono quantificate in **€uro 4.661.015** contro €uro 5.375.970 del 2010 (- **€uro 764.955; - 14,23%**).

I meccanismi posti in essere per il mantenimento dell'efficienza ed economicità della gestione fanno sì che, nonostante i fatti negativi sopra evidenziati, **la percentuale di risorse di e.r.p. che residua dopo la copertura del complesso dei costi di gestione** si mantenga comunque ragguardevole e si attesti al **53,11%** (contro il 59,17% dell'esercizio precedente).

Le ragioni della diminuzione di risorse e.r.p. disponibili rispetto all'esercizio precedente di €uro 765.000 circa possono essere rappresentate dalla seguente tabella:

Descrizione	€/1000
Risorse residue destinate ad interventi nell'e.r.p. esercizio 2010	5.376
Minori canoni e.r.p. (compresi conguagli) fatturati 2011	-218
Maggior svalutazione dei crediti verso l'utenza	-186
Incremento spese amministrazione degli stabili (prevalentemente quote arretrate)	-211
Incremento delle imposte indirette (principalmente IRES ed IRAP)	-72
Incremento dei costi di gestione esercizio 2011	-78
<b>RISORSE RESIDUE DESTINATE AD INTERVENTI NELL'E.R.P. ESERCIZIO 2011</b>	<b>4.611</b>

Ci pare che questa tabella traduca perfettamente e coerentemente in termini numerici quanto precedentemente affermato.

La crisi, che purtroppo dura ormai dal 2008, sta falciando pesantemente i redditi delle nostre famiglie.

Nel passaggio dal 2010 al 2011 l'ISE medio è stato abbattuto del 3,51%, passando da €uro 13.671 a €uro 13.191. In termini reali significa che le nostre famiglie hanno perso circa il 7% dei loro redditi.

La conseguenza, come vedremo più sotto nel dettaglio, è che i canoni diminuiscono in maniera rilevante e cala ulteriormente la propensione al pagamento.

La fascia sociale della nostra utenza, identificata con la prima fascia ai fini del calcolo del canone, è in consistente crescita, passando dal 57% degli utenti al 59%.

Si tratta di quei soggetti che necessiterebbero di un sostegno pubblico, specie in un difficile momento storico come questo.

Il pubblico non è però più in grado di sostenerli come faceva in passato, perché le restrizioni finanziarie hanno già da tempo prosciugato i suoi bilanci.



Il prodotto finale è che tutta questa socialità rimane a carico del bilancio di ACER e si aggiunge ai ben conosciuti fenomeni di "erosione" (turnover, variazioni del nucleo, esoneri dal pagamento del canone, ecc.) i quali già, a parità di condizioni, fanno inerzialmente diminuire il fatturato.

Purtroppo le previsioni fatte negli ultimi anni si stanno avverando ed il quadro è sicuramente connotato da elementi che non lasciano presagire inversioni di tendenza a breve termine.

Basti pensare che i canoni del 2011 erano calcolati sulla base dei redditi del 2009.

Oggi, nel 2012, stiamo ancora vivendo la crisi.

Se, come tutti ci augureremmo, la crisi dovesse finire in tempi brevi e permettere così alle nostre famiglie maggiori entrate, noi lo registreremmo sul livello delle nostre risorse non prima del 2015!

I tempi duri, quindi, si protrarranno almeno per qualche anno.

A maggior ragione dopo gli eventi sismici di questi giorni che così duramente hanno colpito i nostri Comuni e quelli delle province limitrofe.

Noi però, assieme ai Comuni, siamo pronti a fare la nostra parte.

La missione che ci è stata assegnata dalla Legge di riforma è quella di gestire al meglio, in maniera mutualistica e nel modo più efficiente le risorse che abbiamo.

E questo, nonostante i numerosi eventi avversi di questo periodo e degli anni a venire, è quello che continueremo a fare.

#### 1. Canoni di locazione e.r.p.

I ricavi da canoni di locazione degli immobili di e.r.p. di competenza dell'esercizio 2011, al netto del saldo dei conguagli relativi agli anni precedenti, sono stati pari ad **€uro 9.196.673**.

La differenza negativa rispetto all'esercizio 2010 è pari a circa €uro 218.000 (- **2,31%**).

Se si tiene conto del tasso di inflazione dell'anno 2011 (indice FOI), pari al 3,2%, risulta agevole concludere che la diminuzione reale è stata di oltre il 5,5%.

La situazione dei canoni a livello provinciale è evidenziata nella seguente tabella:

CODICE	COMUNE	CANONI NETTI 2010 (€)	CANONI NETTI 2011 (€)	DIFFERENZA 2011/2010	%
001	Argenta	710.431,68	671.195,37	-39.236,31	-5,52
002	Berra	215.237,71	205.244,80	-9.992,91	-4,64
003	Bondeno	254.978,47	249.872,67	-5.105,80	-2,00
004	Cento	450.711,84	427.725,97	-22.985,87	-5,10
005	Codigoro	200.485,61	186.595,86	-13.889,75	-6,93
006	Comacchio	734.051,09	728.933,97	-5.117,12	-0,70



007	Copparo	295.813,88	290.441,46	-5.372,42	-1,82
008	Ferrara	4.544.559,92	4.509.512,22	-35.047,70	-0,77
009	Formignana	85.166,73	79.405,83	-5.760,90	-6,76
010	Jolanda di Savoia	125.884,82	118.489,76	-7.395,06	-5,87
011	Lagosanto	79.401,92	79.434,10	32,18	0,04
012	Masi Torello	12.219,00	11.452,30	-766,70	-6,27
013	Massafiscaglia	116.643,44	113.688,66	-2.954,78	-2,53
014	Mesola	208.082,97	194.610,18	-13.472,79	-6,47
015	Migliarino	53.095,29	50.016,67	-3.078,62	-5,80
016	Mirabello	33.900,18	33.584,52	-315,66	-0,93
017	Ostellato	129.777,44	121.556,98	-8.220,46	-6,33
018	Poggio Renatico	136.215,57	130.519,30	-5.696,27	-4,18
019	Portomaggiore	417.350,77	417.493,79	143,02	0,03
020	Ro	156.067,25	152.672,54	-3.394,71	-2,18
021	Sant'Agostino	63.235,83	56.607,63	-6.628,20	-10,48
022	Vigarano Mainarda	58.546,32	51.881,75	-6.664,57	-11,38
023	Voghiera	64.125,93	67.765,78	3.639,85	5,68
024	Tresigallo	132.329,21	126.573,00	-5.756,21	-4,35
025	Goro	85.012,89	71.946,99	-13.065,90	-15,37
026	Migliaro	51.152,44	49.450,76	-1.701,68	-3,33
<b>TOTALI</b>		<b>9.414.478,20</b>	<b>9.196.672,86</b>	<b>-217.805,34</b>	<b>-2,31</b>

Si evince che in termini di gettito vi è stato un marcato calo generalizzato in quasi tutti i Comuni della Provincia di Ferrara.

La dinamica reale può essere ancora meglio valutata attraverso il **canone medio**, dal momento che questo valore rende neutrali da un anno all'altro il numero di alloggi in locazione. Se si prende a riferimento il mese di dicembre del biennio di indagine, la situazione risulta la seguente:

CODICE	COMUNE	CANONI MEDIO 2010 (€)	CANONI MEDIO 2011 (€)	DIFFERENZA 2011/2010	%
001	Argenta	134,89	129,79	-5,10	-3,78%
002	Berra	132,01	121,44	-10,57	-8,01%
003	Bondeno	126,57	124,09	-2,48	-1,96%
004	Cento	129,05	124,19	-4,86	-3,77%
005	Codigoro	126,59	120,33	-6,26	-4,95%
006	Comacchio	119,76	117,27	-2,49	-2,08%
007	Copparo	112,50	108,87	-3,63	-3,23%
008	Ferrara	118,86	116,98	-1,88	-1,58%
009	Formignana	164,77	174,37	9,60	5,83%
010	Jolanda di Savoia	134,04	128,27	-5,77	-4,30%
011	Lagosanto	140,53	138,42	-2,11	-1,50%
012	Masi Torello	127,28	118,37	-8,91	-7,00%



<b>013</b>	Massafiscaglia	126,46	121,18	-5,28	-4,18%
<b>014</b>	Mesola	122,00	116,66	-5,34	-4,38%
<b>015</b>	Migliarino	127,22	117,43	-9,79	-7,70%
<b>016</b>	Mirabello	166,30	164,75	-1,55	-0,93%
<b>017</b>	Ostellato	146,19	128,25	-17,94	-12,27%
<b>018</b>	Poggio Renatico	115,58	112,50	-3,08	-2,66%
<b>019</b>	Portomaggiore	130,07	130,94	0,87	0,67%
<b>020</b>	Ro	134,12	132,78	-1,34	-1,00%
<b>021</b>	Sant'Agostino	161,21	149,55	-11,66	-7,23%
<b>022</b>	Vigarano Mainarda	147,76	132,30	-15,46	-10,46%
<b>023</b>	Voghiera	164,19	160,95	-3,24	-1,97%
<b>024</b>	Tresigallo	117,76	112,39	-5,37	-4,56%
<b>025</b>	Goro	127,21	110,99	-16,22	-12,75%
<b>026</b>	Migliaro	115,37	115,99	0,62	0,54%
	<b>MEDIA</b>	<b>123,51</b>	<b>120,34</b>	<b>-3,17</b>	<b>-2,57%</b>

Il canone medio, nell'arco di 12 mesi, diminuisce dunque di 3,17 € (- 2,57%).

Si è già detto dell'impatto della crisi sul livello dei canoni.

In questa sede basta aggiungere che a gennaio 2011 il cambio "base-redditi" (ossia, in base alle norme vigenti, gli indicatori ISE/ISEE) avrebbe dovuto far conseguire un incremento dei canoni/anno pari a circa €100.000 (+ 1,59%) rispetto all'anno precedente (teniamo presente che fino al 2009, quindi con riferimento ai redditi precedenti il 2007, l'incremento medio atteso era del 4,5%).

Oltre al limitato contributo ai ricavi e.r.p. del cambio "base redditi", rimangono molto forti i fenomeni che abbiamo più volte definito di "erosione" del canone (e che, talvolta, come sappiamo tendono a sconfinare anche in fenomeni di elusione).

Le caratteristiche ed i numeri dell'erosione nel biennio 2010-2011 possono essere rappresentate dalla tabella che segue:

DESCRIZIONE	N.	2010 (€)	%	N.	2011 (€)	%
<b>Canoni attesi a gennaio dell'esercizio</b>		<b>9.696.283,00</b>			<b>9.494.678,00</b>	
<b>turnover dell'utenza:</b>	<b>3</b>	<b>-117.944,00</b>	<b>-1,22</b>	<b>14</b>	<b>-124.699,00</b>	<b>-1,31</b>
Nuove assegnazioni	264	105.443,00		281	115.038,00	
Alloggi vuotati (fine locazione)	-261	-223.387,00		-267	-239.737,00	
<b>variazioni del nucleo familiare:</b>	<b>-119</b>	<b>-101.719,00</b>	<b>-1,05</b>	<b>-115</b>	<b>-94.545,00</b>	<b>-1,00</b>
con incremento del canone	110	49.943,00		75	36.233,00	
con decremento del canone	-229	-151.662,00		-190	-130.778,00	
<b>Esoneri dal canone</b>	<b>174</b>	<b>-41.088,00</b>	<b>-0,42</b>	<b>151</b>	<b>-35.820,00</b>	<b>-0,38</b>
<b>Altre variazioni canone (ricorsi, dati oggettivi, ecc.):</b>	<b>-46</b>	<b>-74.402,00</b>	<b>-0,77</b>	<b>-29</b>	<b>-17.621,00</b>	<b>-0,19</b>
con incremento del canone	16	8.772,00		38	17.897,00	



con decremento del canone	-62	-83.174,00		-67	-35.518,00	
<b>Saldo conguagli esercizi precedenti</b>		<b>26.674,00</b>	<b>0,28</b>		<b>-12.660,00</b>	<b>-0,13</b>
<b>TOTALE CANONI NETTI DELL'ESERCIZIO</b>	6.209	<b>9.387.804,00</b>		6.251	<b>9.209.333,00</b>	
<b><u>EROSIONE</u></b>		<b><u>-308.479,00</u></b>	<b><u>-3,18</u></b>		<b><u>-285.345,00</u></b>	<b><u>-3,01</u></b>

La tabella dimostra che ormai da due anni l'incremento dei canoni dell'anno dovuto all'effetto del cambio "base-redditi" non è sufficiente a compensare i fenomeni di "erosione" insiti nel sistema.

Mentre l'effetto cambio ISE/ISEE tende a calare in maniera piuttosto vistosa, l'effetto erosione si mantiene sostanzialmente costante: l'effetto è la diminuzione del fatturato da canoni da un anno all'altro.

Per quanto riguarda in particolare il turnover dell'utenza, si deve notare che continua ad accentuarsi progressivamente il divario tra il canone medio di ingresso ed il canone medio di uscita: da Euro 66,55 nel 2010 (Euro 61,95 canone medio ingresso; Euro 128,50 canone medio uscita) a Euro 69,29 nel 2011 (Euro 62,81 canone medio ingresso; Euro 132,10 canone medio uscita).

Quest'ultimo fatto è determinato dai meccanismi della graduatoria unica, la quale fa sì che siano i più poveri ad entrare al posto di soggetti che, in genere, presentano delle situazioni economiche più consolidate.

E' un sistema che, lo abbiamo detto più volte, senza l'adozione di adeguati correttivi (che non potranno essere solo ed esclusivamente il periodico aumento dei canoni in base alle regole vigenti, specie in questo momento di forte crisi economica) nel lungo periodo rischia di implodere, andando a vanificare tutti gli sforzi di efficienza aziendale che si stanno rincorrendo da tempo.

In questo quadro non resta che auspicare che la Regione e gli altri Enti locali rivedano in tempi brevi i soggetti beneficiari, le regole di accesso e, conseguentemente, i canoni di locazione anche alla luce di nuovi concetti di edilizia sociale, già maturi da tempo nel resto dell'Europa e che si stanno affacciando anche nel nostro Paese.

Nel frattempo noi abbiamo intrapreso uno sforzo per cercare di "difendere" il livello dei ricavi da canone di locazione dai fenomeni di elusione ed evasione, attraverso l'incrocio delle autocertificazioni degli utenti con i dati presenti nel sito dell'Agenzia delle Entrate (per combattere l'evasione) e la verifica delle decorrenze delle occupazioni degli alloggi ed il contrasto delle ospitalità fittizie (per combattere l'elusione).

## **2. Morosità e svalutazione dei crediti verso l'utenza ed i clienti**

La situazione di **morosità complessiva** degli assegnatari degli alloggi di e.r.p. risulta la seguente:

DESCRIZIONE	N.	2010 (€)	%	N.	2011 (€)	%	DIFFERENZA	%
Morosità contabile al 31/12	1.866	3.348.970,31	2,82	2.086	3.792.189,14	2,93	443.218,83	13,23
Crediti già dichiarati inesigibili		1.300.756,57	1,10		1.432.257,23	1,11	131.500,66	10,10
<b>Morosità reale al 31/12</b>		<b>4.649.726,88</b>	<b>3,92</b>		<b>5.224.446,37</b>	<b>4,03</b>	<b>574.719,49</b>	<b>12,36</b>

In termini assoluti, la **morosità aumenta** rispetto all'anno precedente di circa **€uro 575.000** (+ 12% circa).

In termini relativi l'aumento è meno rilevante: si passa dal 3,92% del 2010 al 4,03% del 2011.

Aumenta, invece, in maniera preoccupante il numero dei **nuclei familiari morosi**: si passa da n. 1.866 al 31/12/2010 a n. **2.086** al 31/12/2011 (+ 12%).

Si tratta dell'ennesima conferma dei riflessi del momento difficile che stiamo attraversando dal punto di vista macroeconomico e che più volte abbiamo illustrato.

La **distribuzione territoriale della morosità** è desumibile dalla seguente tabella:

CODICE	COMUNE	MOROSITA' 2010 (€)	MOROSITA' 2011 (€)	DIFFERENZA 2011/2010	%
001	Argenta	216.977,26	230.373,14	13.395,88	6,17
002	Berra	103.153,10	94.074,51	-9.078,59	-8,80
003	Bondeno	153.621,98	164.257,42	10.635,44	6,92
004	Cento	242.313,04	272.018,92	29.705,88	12,26
005	Codigoro	46.366,82	51.592,22	5.225,40	11,27
006	Comacchio	548.845,07	614.780,38	65.935,31	12,01
007	Copparo	186.140,75	201.968,36	15.827,61	8,50
008	Ferrara	2.469.431,51	2.877.620,85	408.189,34	16,53
009	Formignana	26.577,80	28.390,53	1.812,73	6,82
010	Jolanda di Savoia	42.606,73	42.146,47	-460,26	-1,08
011	Lagosanto	30.071,77	21.333,65	-8.738,12	-29,06
012	Masi Torello	1.406,49	394,28	-1.012,21	-71,97
013	Massafiscaglia	38.431,93	39.418,31	986,38	2,57
014	Mesola	66.866,97	69.661,42	2.794,45	4,18
015	Migliarino	40.633,23	41.290,52	657,29	1,62
016	Mirabello	885,39	138,18	-747,21	-84,39
017	Ostellato	46.803,31	53.777,82	6.974,51	14,90
018	Poggio Renatico	66.570,73	68.154,65	1.583,92	2,38
019	Portomaggiore	170.168,15	199.299,75	29.131,60	17,12
020	Ro	40.062,27	45.814,82	5.752,55	14,36
021	Sant'Agostino	2.172,41	3.076,72	904,31	41,63
022	Vigarano Mainarda	5.801,40	6.136,19	334,79	5,77



<b>023</b>	<b>Voghiera</b>	<b>3.204,29</b>	<b>3.899,83</b>	<b>695,54</b>	<b>21,71</b>
<b>024</b>	<b>Tresigallo</b>	<b>61.097,14</b>	<b>62.459,97</b>	<b>1.362,83</b>	<b>2,23</b>
<b>025</b>	<b>Goro</b>	<b>34.775,37</b>	<b>26.242,18</b>	<b>-8.533,19</b>	<b>-24,54</b>
<b>026</b>	<b>Migliaro</b>	<b>4.741,97</b>	<b>6.125,28</b>	<b>1.383,31</b>	<b>29,17</b>
<b>TOTALE</b>		<b>4.649.726,88</b>	<b>5.224.446,37</b>	<b>574.719,49</b>	<b>12,36</b>

Nella quasi totalità dei Comuni la morosità purtroppo aumenta. Il dato più preoccupante, ovviamente per la rilevanza dello stesso, è rappresentato dalla variazione del Capoluogo, indice che in città si concentrano le situazioni più rilevanti e gravi dal punto di vista socio-economico.

Volendo fornire una classificazione dei crediti in base alla loro crescente **probabilità di realizzo**, si può fare riferimento allo schema che segue:

DESCRIZIONE	N.	2010 (€)	%	N.	2011 (€)	%	DIFFERENZA	%
<b>Morosità reale al 31/12, di cui:</b>	<b>1.866</b>	<b>4.649.726,88</b>	<b>100,00</b>	<b>2.086</b>	<b>5.224.446,37</b>	<b>100,00</b>		
- crediti già dichiarati inesigibili		1.300.756,57	27,97		1.432.257,23	27,41	131.500,66	10,10
<u>SUB 1 - INESIGIBILI</u>		<u>1.300.756,57</u>	<u>27,97</u>		<u>1.432.257,23</u>	<u>27,41</u>	<u>131.500,66</u>	<u>10,10</u>
- usciti dall'e.r.p.	295	591.363,12	12,72	335	613.467,94	11,74	22.104,82	3,73
- utenti in carico servizi sociali/particolari	375	913.813,98	19,65	509	1.098.988,49	21,04	185.174,51	20,26
- utenti con istruttoria aperta calo reddito	61	124.143,14	2,67	67	137.627,26	2,63	13.484,12	10,86
<u>SUB 2 - DIFFICILE REALIZZO</u>	<u>731</u>	<u>1.629.320,24</u>	<u>35,04</u>	<u>911</u>	<u>1.850.083,69</u>	<u>35,41</u>	<u>220.763,45</u>	<u>13,54</u>
<u>SUB 1 + SUB 2</u>	<u>731</u>	<u>2.930.076,81</u>	<u>63,02</u>	<u>911</u>	<u>3.282.340,92</u>	<u>62,83</u>	<u>352.264,11</u>	<u>12,02</u>
- posizioni in fase amministrativa	996	923.863,07	27,22	1.053	1.236.852,46	20,30	312.989,39	33,87
- posizioni in fase legale	139	795.787,00	16,07	122	705.252,99	23,59	-90.534,01	-11,37
<u>SUB 3 - PRESUNTO REALIZZO</u>	<u>1.135</u>	<u>1.719.650,07</u>	<u>36,98</u>	<u>1.175</u>	<u>1.942.105,45</u>	<u>37,17</u>	<u>222.455,38</u>	<u>12,93</u>
(di cui rateizzata rispetto ai sub 2 e 3)	(363)	(581.909,40)	(17,37)	(405)	(622.511,34)	(16,41)	(40.601,94)	(6,97)
<b>Totale complessivo</b>	<b>1.866</b>	<b>4.649.726,88</b>	<b>100,00</b>	<b>2.086</b>	<b>5.224.446,37</b>	<b>100,00</b>	<b>574.719,49</b>	<b>12,36</b>

I dati in tabella indicano che, per quanto concerne i crediti ancora attivi, si mantiene sostanzialmente inalterato rispetto all'esercizio precedente il rapporto in merito alle possibilità del loro recupero, pari a circa il 50%.

La loro variata composizione dà però lo spunto per alcune valutazioni.

Innanzitutto si nota, come abbondantemente preannunciato, che aumenta in maniera rilevante la morosità a carico dei nuclei assistiti (+ 20% circa).

L'incremento dei nuclei morosi in fase amministrativa del tentativo di recupero indica invece, come vedremo più sotto, che è aumentata la morosità corrente, mentre la diminuzione dei nuclei morosi in fase legale, pur considerando che per una parte di questi è stata decretata l'inesigibilità nel corso dell'anno, mette in evidenza un'attenta selezione degli assegnatari verso i quali iniziare l'azione. Le ragioni di quest'ultimo fatto risiedono nell'elevato costo della procedura

legale e, pertanto, se non ben mirata in termini soggettivi e di risultato, finirebbe per elevare il livello della morosità anziché ridurlo.

Dato positivo è invece costituito dall'incremento del numero e dell'importo delle dilazioni attive a fine esercizio (+ 7%), anche se l'importo complessivamente oggetto di rateizzazione è ancora piuttosto basso nonostante i nostri sforzi.

Il tentativo di recupero della morosità è un'attività molto onerosa in termini di costi di gestione: gli utenti devono essere ripetutamente sollecitati oppure "minacciati" attraverso decreto ingiuntivo o l'inizio dell'azione di sfratto e, in ogni caso, chi poi decide di pagare lo fa in tempi molto lunghi.

Sicuramente non è questo il momento storico più propizio per sperare in una seppur piccola inversione di tendenza.

Tuttavia l'andamento della morosità relativa indica che le azioni messe in campo, sulle quali tra l'altro stiamo investendo attraverso un incremento sperimentale della forza lavoro dell'ufficio, stanno contribuendo quanto meno a contenere il fenomeno.

Per quanto riguarda le voci componenti della morosità (per la quota ancora non dichiarata inesigibile), la situazione è la seguente:

VOCE	2010 (€)	%	2011 (€)	%	DIFFERENZA	
					2011/2010 VALORE ASSOLUTO (€)	DIFFERENZA %
Canoni di locazione	1.955.935,73	58,40	2.158.099,43	56,91	202.163,70	10,34
Servizi	1.024.388,65	30,59	1.305.992,20	34,44	281.603,55	27,49
Altre voci	368.645,93	11,01	328.097,51	8,65	-40.548,42	-11,00
<b>TOTALI</b>	<b>3.348.970,31</b>	<b>100,00</b>	<b>3.792.189,14</b>	<b>100,00</b>	<b>443.218,83</b>	<b>13,23</b>

Come si può notare, diminuisce il peso della morosità da canoni, mentre diventa sempre più importante la morosità da servizi condominiali.

Teniamo presente che la morosità da servizi è un problema che negli ultimi anni è incrementato in maniera vertiginosa. Fino a qualche anno fa la morosità era costituita per oltre il 70% da canoni di locazione. Ora invece siamo costretti ad effettuare subentri per morosità nei confronti delle gestioni condominiali per circa Euro 500.000/anno, con tutte le conseguenze del caso in termini di minore liquidità e costi amministrativi.

Per tentare di ovviare a questo crescente problema, l'Azienda sta investendo nel fotovoltaico e nella riqualificazione degli edifici nell'ottica di risparmio energetico (col



l'intendimento di far costare meno le utenze singole e comuni) ed ha avviato il progetto della gestione diretta dei condomini.

In relazione a quest'ultima gestione i risultati sono incoraggianti e ci spingono a proseguire nel progetto iniziato un paio d'anni fa.

Infatti, dove siamo noi a gestire direttamente il fabbricato, i dati ci indicano che la morosità tende a ridursi drasticamente, passando da circa il 50% al 20%.

Restringendo il campo di indagine dalla morosità complessiva alla morosità corrente, sicuramente più idonea a fornire un dato più aggiornato delle tendenze recenti dell'evoluzione del fenomeno della morosità, si rappresenta la seguente situazione:

DESCRIZIONE	2010 (€)	%	2011 (€)	%	DIFFERENZA 2011/2010 VALORE ASSOLUTO (€)	DIFFERENZA %
<b>Morosità consolidata</b>	<b>2.060.223,52</b>	<b>61,52</b>	<b>2.475.020,32</b>	<b>65,27</b>	<b>414.796,80</b>	<b>20,13</b>
<b>Morosità corrente, di cui:</b>	<b>1.288.746,79</b>	<b>38,48</b>	<b>1.317.168,82</b>	<b>34,73</b>	<b>28.422,03</b>	<b>2,21</b>
- canoni	729.384,58	56,60	726.628,00	55,17	-2.756,58	-0,38
- servizi	414.685,68	32,18	492.146,61	37,36	77.460,93	18,68
- altro	144.676,53	11,22	98.394,21	7,47	-46.282,32	-31,99
<b>TOTALE</b>	<b>3.348.970,31</b>	<b>100,00</b>	<b>3.792.189,14</b>	<b>100,00</b>	<b>443.218,83</b>	<b>13,23</b>

Si può concludere che le tendenze recenti della morosità, confermano in buona sostanza il trend storico.

Anche se dalla tabella pare che la morosità corrente aumenti poco, in realtà l'incremento rispetto all'esercizio precedente è di circa l'1%; infatti, compresi i crediti dichiarati inesigibili, si passa dall'11,24% del 2010 al 12,21% del 2011.

Diminuisce, purtroppo, anche la **percentuale dei crediti che vengono riscossi entro l'esercizio di bollettazione**: si passa dall'84,92% del 2010 all'84,45% del 2011 (- 0,47%).

Come si è anticipato, la **quota di competenza dell'esercizio da accantonare al Fondo svalutazione dei crediti**, necessaria al fine di permettere la rappresentazione di questi ultimi al presumibile valore di realizzo in ossequio al dettato civilistico, ammonta ad **€uro 515.125,36** (quota riferibile all'e.r.p.; + 56% rispetto all'esercizio 2010).

Purtroppo la situazione sopra esposta ed il fatto che i contributi dagli Enti pubblici (Comuni ed ASP territoriali) a favore degli assistiti sono diventati sempre più rari, ci hanno costretto, per

motivi di prudenza, ad una svalutazione piuttosto severa dei crediti in essere a fine esercizio, soprattutto per quanto concerne le fasce sociali.

### 3. Manutenzione a guasto (pronto intervento)

Le risorse da canoni di locazione dell'esercizio 2011 complessivamente destinate alla manutenzione a guasto, sia negli alloggi che nelle parti comuni dei fabbricati in gestione, sono state pari ad €uro 1.100.267,23.

Se si sottraggono gli importi che sono poi stati recuperati dagli utenti (in quanto a loro carico in base al regolamento o per danni) o sono stati recuperati dalle compagnie assicuratrici, pari ad €uro 74.134,30, risulta che le **risorse nette** destinate nell'esercizio alla manutenzione a guasto sono state di **€uro 1.026.132,93** (contro €uro 1.131.158,06 dell'esercizio 2010; - €uro 105.025,13, -9% circa).

Come noto, già a partire dall'esercizio 2006 questa tipologia di manutenzione viene gestita nella quasi interezza (ad eccezione di alcuni interventi di massima urgenza o di quella quota di manutenzione delle parti comuni dei fabbricati che viene gestita direttamente dagli amministratori condominiali) con la modalità di "global-service" dietro un corrispettivo "a canone" che viene rivalutato di anno in anno in base all'indice ISTAT. Considerati i termini economici del contratto di "global-service", va da sé che la differenza di importo da un anno all'altro la determinano principalmente gli interventi urgenti ovvero la particolare e straordinaria necessità di interventi che non sono compresi nel vigente contratto. Parimenti, il costo medio di ogni intervento per la parte a canone dipende solo dal numero di interventi ammissibili in base al regolamento di ripartizione degli oneri.

L'efficacia del servizio dipende dal numero di interventi che si riescono ad eseguire entro l'anno in rapporto al numero di interventi ammissibili nel medesimo periodo.

Quest'ultima situazione si può desumere dalla tabella seguente:

DESCRIZIONE	2010	2011
Richieste ammissibili anno	3.316	2.355
Richieste eseguite al 31/12	3.140	2.188
<b>% richieste eseguite su ammissibili</b>	<b>95%</b>	<b>93%</b>
Media mensile richieste ammissibili	276	196
Media mensile richieste eseguite	262	182

Come si nota, si mantiene anche nel 2011 un livello molto elevato di richieste di manutenzione di guasti ritenute ammissibili ed eseguite entro l'anno di richiesta. Tale percentuale è del **93%**.



Si rammenta che nel 2005, anno immediatamente precedente l'avvio di questa nuova modalità di gestione della manutenzione dei guasti, la percentuale anzidetta era dell'83%.

Non può non essere notato che continua la drastica riduzione delle richieste di intervento. Al raggiungimento di tale risultato ha sicuramente contribuito l'elevato numero di richieste eseguite nel precedente esercizio ma, soprattutto, l'ingente quantitativo di risorse investite nell'attività di manutenzione programmata, finanziata in misura prevalente con le risorse di bilancio.

La manutenzione a guasto, per volontà dei Comuni, è gestita in maniera mutualistica; essa è, pertanto, finanziata con una contribuzione proporzionale ai canoni di locazione da parte di ogni Ente proprietario.

#### 4. Recupero di alloggi vuoti per cessata locazione

Il numero di alloggi ripristinati per cessata locazione nell'anno 2011, opportunamente raffrontati con quelli dell'anno precedente, sono contenuti nella seguente tabella:

COMUNE	N. alloggi recuperati 2010	Spese 2010	Costo medio per recupero 2010	N. alloggi recuperati 2011	Spese 2011	Costo medio per recupero 2011
Argenta	29	195.595,98	6.744,69	26	160.856,00	6.186,77
Berra	4	40.003,00	10.000,75	10	85.812,44	8.581,24
Bondeno	4	15.494,28	3.873,57	4	11.258,38	2.814,60
Cento	14	74.669,57	5.333,54	11	86.904,82	7.900,44
Codigoro	4	18.350,54	4.587,64	8	72.358,27	9.044,78
Comacchio	14	150.233,48	10.730,96	13	135.377,49	10.413,65
Copparo	15	137.603,45	9.173,56	9	74.625,21	8.291,69
Ferrara	174	1.278.130,88	7.345,58	149	1.142.089,83	7.665,03
Formignana	4	15.694,77	3.923,69	5	63.616,65	12.723,33
Jolanda di Savoia	5	46.525,28	9.305,06	9	87.535,76	9.726,20
Lagosanto	4	51.971,50	12.992,88	1	4.561,54	4.561,54

Masi Torello	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
Massafiscaglia	5	42.570,73	8.514,15	8	59.480,11	7.435,01
Mesola	3	12.791,72	4.263,91	6	81.666,12	13.611,02
Migliarino	4	42.147,76	10.536,94	3	22.657,58	7.552,53
Mirabello	0	0,00	0,00	1	18.751,42	18.751,42
Ostellato	7	46.103,00	6.586,14	9	73.681,26	8.186,81
Poggio Renatico	3	20.137,05	6.712,35	3	12.194,68	4.064,89
Portomaggiore	22	155.072,57	7.048,75	18	150.925,62	8.384,76
Ro	10	97.752,67	9.775,27	8	62.320,76	7.790,10
Sant'Agostino	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
Vigarano Mainarda	0	0,00	0,00	2	27.778,88	13.889,44
Voghiera	3	14.995,20	4.998,40	1	10.051,60	10.051,60
Tresigallo	8	52.486,04	6.560,76	7	81.061,37	11.580,20
Goro	2	19.190,19	9.595,10	1	5.272,57	5.272,57
Migliaro	6	49.561,60	8.260,27	1	7.537,02	7.537,02
<b>TOTALI</b>	<b>344</b>	<b>2.577.081,26</b>	<b>7.491,52</b>	<b>313</b>	<b>2.538.375,38</b>	<b>8.109,83</b>

Il numero di alloggi recuperati nel 2011 è di 31 in meno rispetto al 2010. La differenza numerica si spiega nel minor turnover registrato nell'esercizio.

La variazione del costo medio per recupero (+ 618 Euro) deriva dal fatto che nel 2011 sono rientrati alloggi mediamente più vetusti rispetto all'anno precedente.

Per il 2012 il costo medio dovrebbe tendere a scendere, in quanto nei primi mesi dell'anno si è decisa la variazione dello standard manutentivo del ripristino degli alloggi vuotati per cessata locazione. Esso non comprenderà più, salvo casi di particolare degrado, la tinteggiatura integrale dell'alloggio: i risparmi conseguenti saranno eventualmente indirizzati al miglioramento del comfort e della qualità dell'alloggio (maggiore attenzione agli infissi, alle componenti impiantistiche, ecc.).



A tale decisione si è pervenuti in considerazione del fatto che la tinteggiatura è comunque a carico dell'inquilino, anche se in fase di rilascio dell'alloggio. In quest'ultima fase, per ovvie ragioni, l'assegnatario non ha più molto interesse nei confronti dell'immobile e quindi sovente la qualità della tinteggiatura è spesso oggetto di contenzioso per il conseguente mancato rimborso del deposito cauzionale.

L'idea è stata, pertanto, quella di spostare all'inizio della locazione l'onere della tinteggiatura: in questa fase l'inquilino, dovendo poi abitare l'immobile, si presume la possa effettuare con maggiore accuratezza.

## **5. Manutenzione programmata**

Le risorse destinate alla manutenzione programmata nel 2011 sono state di **€uro 917.230** contro €uro 680.000 del 2010 (+ €uro 237.320; + **34,9%**).

Dello stanziamento disponibile, €uro 318.000 hanno finanziato le c.d. "estensioni degli interventi di guasto", ossia quegli interventi apparentemente di guasto che poi si rivelano invece delle vere e proprie manutenzioni straordinarie, facente parte del contratto di "global service", mentre altri circa €uro 100.000 hanno coperto costi relativi a manutenzioni straordinarie sulle parti comuni dei fabbricati a proprietà mista.

La somma restante, circa €uro 500.000, è stata impiegata, con riferimento agli interventi più importanti, per:

- €uro 153.000 (cofinanziamento art. 21 D.L. 159/07 per un totale di €uro 261.000) manutenzione straordinaria n. 5 alloggi Argenta Via Fiorana 46;
- €uro 91.800 adeguamento tecnologico canne fumarie in fabbricati diversi Comune di Ferrara;
- €uro 78.700 manutenzione straordinaria impianti di riscaldamento Ferrara Via Franchi Bononi 22-30;
- €uro 48.800 (cofinanziamento art. 21 D.L. 159/07 per un totale di €uro 344.000) manutenzione straordinaria n. 18 alloggi Ferrara – Barco, Francolino, Ravalle;
- €uro 40.800 (cofinanziamento art. 21 D.L. 159/07 per un totale di €uro 95.000) manutenzione straordinaria n. 2 alloggi Ferrara – San Martino Via Chiesa;
- €uro 34.400 manutenzione straordinaria impianti di riscaldamento Comacchio Viale Margherita 55;
- €uro 23.400 messa a norma ascensori Ferrara Via Fardella 4-14;
- €uro 12.800 messa a norma impianti elettrici Bondeno Via Galilei 36;
- €uro 11.000 sostituzione antenne fabbricati e comuni diversi.

## 6. Nuove costruzioni e ristrutturazioni

Diamo un sintetico resoconto dei più importanti cantieri in corso e di quelli in avviamento alla data di chiusura del bilancio.

**Ferrara – Barco Via Bentivoglio** – costruzione di n. 76 alloggi e.r.p. – finanziamento Euro 7.819.000 Contratti di Quartiere II. I lavori, ripresi l'anno scorso, sono proseguiti in modo piuttosto rapido e si prevede la consegna dell'opera a settembre 2012.

**Bondeno – Via Galilei 1° lotto** – costruzione di n. 9 alloggi e.r.p. – finanziamento Euro 1.160.000 Contratti di Quartiere II. La consegna dell'opera sta avvenendo in questi giorni.

**Bondeno – Via Galilei 2° e 3° lotto** – costruzione di n. 27 alloggi e.r.p. – finanziamento Euro 4.360.000 Contratti di Quartiere II. Stanno iniziando i lavori.

**Ferrara – Via Gustavo Bianchi** – costruzione di n. 43 alloggi di E.R.S. – finanziamento Euro 4.800.000 (di cui Euro 3.360.000 finanziamento PIPERS Regione; Euro 1.440.000 ACER). Dopo l'approvazione della convenzione con il Comune (che si impegna a conferire gli alloggi in gestione ad ACER per 25 anni a fronte del nostro cofinanziamento) e del progetto definitivo, sta per essere sottoscritto l'accordo di programma con la Regione. I lavori partiranno entro l'anno.

**Ferrara – Via Gatti Casazza** – ristrutturazione di n. 36 alloggi e.r.p. – finanziamento Euro 2.461.000 ex art. 21 D.L. 159/07. Sono in corso i lavori che si dovrebbero concludere entro l'anno.

**Ferrara – Via Trotti Mosti** – ristrutturazione di n. 4 alloggi e.r.p. – finanziamento Euro 320.000 ex art. 21 D.L. 159/07. Sono in corso i lavori che si dovrebbero concludere entro l'anno.

**Comacchio – Via dei Mille 15-17-19 Portogaribaldi** – ristrutturazione parti comuni 3 fabbricati e.r.p. – finanziamento Euro 217.000 fondi di bilancio canoni e.r.p. I lavori sono in corso e dovrebbero concludersi entro luglio 2012.

Stanno inoltre proseguendo interventi vari di ristrutturazione di alloggi in Comuni vari della provincia, finanziati con i fondi ex art. 21 del D.L. 159/07 (Cento, Comacchio, Copparo).

## GESTIONI NON DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (c.d. "NON E.R.P".)

### 1. Attività edilizia e ricavi da competenze tecniche

I ricavi conseguiti a questo titolo derivano dalle prestazioni a terzi (Comuni e privati) del nostro Servizio Tecnico per le diverse fasi degli interventi edilizi di nuove costruzioni e ristrutturazioni (progettazione, direzione lavori, collaudi, ecc.).

Abbiamo anticipato che il risultato del 2011 è stato particolarmente importante; infatti i ricavi di competenza sono pari ad **Euro 718.000**, in netto aumento rispetto al 2010 (+ Euro 196.000; + **37,5%**).

Va tuttavia rilevato che è profondamente cambiata la composizione delle competenze tecniche.





Nel 2010 la quota prevalente (quasi l'80%) derivava dalle competenze tecniche c.d. "da sviluppo", ossia da prestazioni in settori diversi da quelli dell'edilizia residenziale pubblica.

Nel 2011 il rapporto si ribalta completamente ed oltre l'85% di tali ricavi deriva da prestazioni nel settore dell'e.r.p.. I ricavi conseguiti in quest'ultimo ambito ammontano ad € 620.000 e derivano, nella quasi totalità, dal cantiere della costruzione dei 76 alloggi del Barco di Ferrara e dagli interventi di ristrutturazione del patrimonio di e.r.p. finanziati con i fondi ex art. 21 D.L. 159/07 sopra descritti.

Le competenze c.d. "da sviluppo" sono state pari a circa €98.000 e comprendono i ricavi per le prestazioni residue in Comune di Cento (ex Stazione e scuole), Mesola (Palazzo Remy) e Masi Torello (palestra ed illuminazione pubblica).

## **2. Gestione degli immobili non di e.r.p.**

Si tratta dell'attività diretta alla locazione degli alloggi e dei locali di proprietà dell'Azienda in regime di canoni di mercato, ancorché calmierati in considerazione della "mission" pubblicitaria dell'ACER.

La gestione di cui trattasi presenta un utile di **€uro 156.513** (contro un utile di €uro 221.510 dell'esercizio precedente; - €uro 64.997).

La differenza di risultato nei due esercizi risiede nel fatto che sono stati attribuiti a questa attività oneri straordinari per €uro 137.000 circa, derivanti da accertamenti in materia di IVA (per via della contestazione dell'IVA sul recupero degli alloggi vuoti per cessata locazione, per il periodo 01/01/2006 – 30/09/2006) ed in materia di imposte dirette per il benefit del 55% sugli interventi di riqualificazione energetica degli edifici (sui quali l'Azienda aveva investito nel 2007; della questione si è riferito abbondantemente nelle relazioni degli esercizi precedenti).

In questo modo l'Azienda ha ritenuto di assumere a proprie spese detti oneri, in modo da non gravare ulteriormente sulla gestione dell'e.r.p. che, come sopra descritto, già diversi problemi ha presentato nel corso del 2011.

In assenza di questi oneri, il risultato sarebbe stato un utile di circa €uro 294.000, quindi in miglioramento rispetto all'anno precedente, per via della locazione di nuovi alloggi in Viale Cavour e del livello abbastanza contenuto dei costi della manutenzione di competenza dell'esercizio.

## **3. Gestione patrimoniale conto terzi**

Si tratta dell'attività che ha ad oggetto la gestione di patrimoni immobiliari di proprietà di terzi non soggetti al regime della L.R. n. 24/2001 dell'e.r.p..

Attualmente si tratta della gestione di n. 6 alloggi di proprietà della Provincia di Ferrara ubicati nel territorio del Comune di Massafiscaglia e degli alloggi che compongono i diversi moduli del servizio di "Agenzia per la Casa".

In particolare, per quest'ultimo servizio al 31/12/2011 erano in gestione n. 61 unità immobiliari, suddivise nei seguenti moduli, destinati prevalentemente ai soggetti in emergenza abitativa:



- ✓ N. 35 u.i. al “Grattacielo” di Ferrara; si ricorderà che in questo caso il progetto tentava di risolvere, oltre all’emergenza abitativa, anche questioni di sicurezza e di ordine pubblico. Infatti, oltre a n. 29 alloggi, sono gestiti pure n. 6 locali locati ad associazioni diverse cittadine;
- ✓ N. 14 u.i. per il Progetto ASP, destinato a cittadini in carico ai servizi sociali;
- ✓ N. 12 alloggi per soggetti in emergenza abitativa e/o con problematiche di carattere socio-sanitario, gestito in collaborazione con l’Associazione dei servizi socio-sanitari dell’Alto Ferrarese, con il Comune di Cento come capofila.

Il servizio di “Agenzia per la casa” destinato a soggetti in emergenza abitativa e/o con problematiche socio-sanitarie ha avuto sorti alterne nel corso dell’anno.

Infatti, trattandosi di servizio rivolto ad utenza particolare, necessita fortemente dell’integrazione finanziaria del pubblico, sia per abbattere ulteriormente il canone pagato al proprietario, sia per il pagamento dei servizi comuni.

Come sappiamo le finanze comunali attraversano momenti piuttosto problematici.

Quindi più volte siamo stati vicini a prevederne un ridimensionamento.

In realtà questo non è stato possibile, in quanto la crisi, a cui più volte abbiamo fatto riferimento nel corso di questa relazione, ha acuito le emergenze.

Si è così progressivamente affinato il modello gestionale, al fine di cercare di soddisfare più richieste senza incrementare in maniera direttamente proporzionale i finanziamenti occorrenti, e si sono adottati criteri molto più accurati di selezione degli alloggi e ci si è rivolti verso quelli meno costosi a livello di servizi comuni.

Purtroppo il sisma che ha colpito la provincia in questi giorni ha moltiplicato in maniera esponenziale le richieste da parte dei Comuni che ci chiedono aiuto.

ACER è ormai attrezzata per dare le risposte più appropriate alle variegate richieste dei territori ed è disponibile ad assumere il ruolo di interlocutore provinciale per questo sistema.

Tra l’altro è la stessa Regione a chiedercelo.

Nel frattempo stiamo attendendo anche di conoscere quale sarà l’entità delle risorse dell’ex fondo sociale che la stessa Regione destinerà al nostro territorio e gli eventuali criteri di attribuzione ai Comuni.

Con quelle risorse saremo in grado di attivare in maniera importante il vero servizio di agenzia, ossia quello rivolto alla c.d. “zona grigia”, a quei cittadini che hanno una loro capacità economica, ma non di entità tale da potersi permettere un canone di mercato (pensiamo alle giovani coppie, ai nuclei monoparentali, agli anziani, agli studenti, ecc.).

Il momento storico ci sembra quanto mai quello giusto per iniziare.

Un progetto avanzato per questi ultimi soggetti è già in cantiere, con la collaborazione del Comune di Ferrara.

Vogliamo essere pronti ed immediatamente operativi non appena arriveranno le risorse.



#### **4. Prestazioni di servizi amministrativi a terzi**

Le prestazioni amministrative fornite a terzi riguardano, al momento, l'espletamento di funzioni delegate dai Comuni ai sensi dell'art. 41, comma 2 bis, della Legge n. 24/2001.

I servizi più importanti in termini di ricavi sono costituiti da:

- ✓ Il "Servizio Casa" svolto, fino al 31/12/2011, per 22 Comuni della Provincia ed ai quali, nel 2012, si aggiungerà il Comune di Comacchio, il secondo Comune della provincia per patrimonio di e.r.p. posseduto;
- ✓ Il servizio connesso alla trasformazione dei diritti di superficie in diritti di proprietà a favore dei cittadini che hanno edificato immobili nelle aree PEEP di proprietà dei Comuni. A fine esercizio erano attive convenzioni con i Comuni di Ferrara, Poggio Renatico e Codigoro. Trattandosi di un servizio piuttosto appetibile per i Comuni dal punto di vista delle entrate che ne possono derivare, sono in corso trattative per l'estensione del servizio ad altri Enti;
- ✓ Lo "Sportello informativo energia" svolto a favore della Provincia e del Comune di Ferrara.

I ricavi sono rinvenibili dal conto economico.

Considerato che le prestazioni vengono svolte a favore degli Enti territoriali di riferimento, si rileva più una finalità di obiettiva economicità che una marcata tendenza all'utile. Il risultato dell'esercizio è, infatti, di circa Euro 19.000.

#### **5. Prestazione di servizi agli assegnatari (Gestioni condominiali dirette)**

Si tratta di un servizio che sia i Comuni e gli assegnatari ci hanno fortemente richiesto.

Il compito che ci siamo assunti non è certo agevole, dal momento che lo stiamo svolgendo unicamente con il personale interno e coinvolge tutti gli Uffici, in quanto la prestazione del servizio impone di far quotidianamente fronte a problematiche manutentive, amministrative, contabili e fiscali.

Al 31/12/2010 i fabbricati in gestione erano 40 (per 649 u.i.); al 31/12/2011 erano 78 (per 1.266 u.i.) ed oggi sono 93 (per 1.544 u.i.).

Si rammenta che l'obiettivo è quello di assumere in gestione tutti i n. 187 fabbricati interamente in locazione.

Nonostante la presenza di alcune problematiche organizzative interne che stiamo risolvendo, i risultati sono molto buoni.

Innanzitutto, come già detto, dove amministriamo noi la morosità da servizi è molto più bassa, meno della metà di quelli in gestione esterna.

Inoltre, il contatto diretto con la gente ci dà la possibilità di venire a conoscere in tempi molto più rapidi eventuali problematiche manutentive e di convivenza, nonché di motivi di soddisfazione o insoddisfazione dei vari servizi.



Questo che ci dà l'opportunità di programmare meglio la gestione e le risorse, nonché di intervenire celermente per cercare di risolvere o prevenire le problematiche.

## 6. Gestione studentati

Il 31/01/2012 è cessata la gestione dello Studentato di Via Darsena a Ferrara.

Si ricorderà che si trattava di un fabbricato di proprietà privata acquisito in locazione, composto da n. 160 alloggi.

ACER, a sua volta, provvedeva a sublocare gli alloggi agli studenti.

Ora siamo in grado di fare un bilancio dell'investimento, seppure in maniera non ancora definitiva, dato che la chiusura definitiva avverrà nel bilancio del 2012.

Il risultato economico della gestione è sostanzialmente positivo.

Il margine, a causa di una occupazione degli alloggi inferiore alle attese nell'ultimo quadrimestre di gestione, è stato ridotto.

Vi sono però stati effetti positivi sulla gestione di e.r.p., dal momento che all'interno del predetto risultato sono stati "spesati" costi del personale che precedentemente gravavano su questa gestione.

Punti di criticità si sono invece registrati nel risultato della gestione dei servizi comuni. Il fabbricato, sotto quest'ultimo aspetto, si è rivelato estremamente costoso, con rilevanti costi delle utenze (specie energia elettrica) e della manutenzione.

Nel risultato negativo di quest'anno, abbiamo scontato, oltre alla chiusura di un biennio di bilancio dei servizi di fabbricato, anche il sostenimento di costi di manutenzione straordinaria previsti in sede contrattuale che avrebbero dovuti essere ammortizzati nel quadriennio di durata della locazione. L'uscita anticipata dal contratto ci ha costretti a farli gravare tutti su un esercizio.

L'elemento più importante della gestione dello studentato è che abbiamo appreso un nuovo mestiere, quello della locazione agli studenti, e ci siamo anche tecnologicamente attrezzati per farlo.

Il bagaglio acquisito in termini di esperienza ci tornerà molto utile quando, a settembre di quest'anno, al termine del contratto di locazione in essere con ER.GO., torneremo in possesso del nostro fabbricato per studenti di Via Putinati che, ovviamente, abbiamo intenzione di gestire direttamente.

Ferrara, 29 maggio 2012

IL PRESIDENTE ACER  
(Daniele Palombo)





## **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

---

# **STATO PATRIMONIALE AL 31/12/2011 (schema art. 2424 Codice Civile)**



**SINCERT**



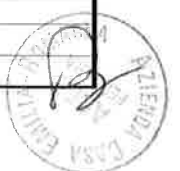
ATTIVO (importi in Euro)	Stato Patrimoniale al 31/12/2011	Stato Patrimoniale al 31/12/2010
<b>A) Crediti verso Enti di riferimento</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
I) Immobilizzazioni immateriali:	126.053	124.757
1) costi di impianto ed ampliamento;	0	0
2) costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità;	0	0
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione di opere dell'ingegno;	0	0
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili;	22.961	14.050
5) avviamento;	0	45.531
6) immobilizzazioni in corso ed acconti;		65.176
7) altre.	103.093	
II) Immobilizzazioni materiali:	1.535.777	1.617.174
1) terreni e fabbricati;	1.413.525	1.485.774
2) impianti e macchinario;	0	0
3) attrezzature industriali e commerciali;	0	0
4) altri beni;	122.252	131.400
5) immobilizzazioni in corso ed acconti.		
III) Immobilizzazioni finanziarie:	1.286.930	1.391.081
1) partecipazioni in:	1.000	49.000
a) imprese controllate;	0	48.000
b) imprese collegate;	0	0
c) imprese controllanti;	0	0
d) altre imprese.	1.000	1.000
2) crediti:	1.039.168	1.095.319
a) verso imprese controllate;	0	0
b) verso imprese collegate;	0	0
c) verso imprese controllanti;	0	0
d) verso altri ( di cui € 55.940 _esigibili entro l'esercizio successivo )	1.039.168	1.095.319
3) altri titoli;	246.762	246.762
4) ... ..		
<b>Totale delle immobilizzazioni (B)</b>	<b>2.948.760</b>	<b>3.133.012</b>
<b>C) Attivo circolante:</b>		
I) Rimanenze:		
1) materie prime, sussidiarie e di consumo;		
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati;		
3) lavori in corso su ordinazione;		
4) prodotti finiti e merci;		
5) acconti.		
II) Crediti:	6.641.234	7.319.746
1) verso clienti ( di cui € 0 _esigibili oltre l'esercizio successivo)	4.229.874	4.176.485
2) verso imprese controllate;		

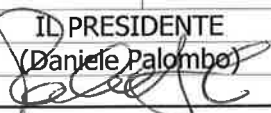


<b>ATTIVO (importi in Euro)</b>	<b>Stato Patrimoniale al 31/12/2011</b>	<b>Stato Patrimoniale al 31/12/2010</b>
3) verso imprese collegate;		
4) verso imprese controllanti;		
4 bis) crediti tributari;	32.948	0
4 ter) imposte anticipate;	54.467	51.340
5) verso altri ( di cui € 0 esigibili oltre l'esercizio successivo ).	2.323.945	3.091.921
<b>III) Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</b>	<b>49.995</b>	<b>49.995</b>
1) partecipazioni in imprese controllate;		
2) partecipazioni in imprese collegate;		
3) partecipazioni in imprese controllanti;		
4) altre partecipazioni;		
5) ... ..		
6) altri titoli.	49.995	49.995
<b>IV) Disponibilità liquide:</b>	<b>4.928.529</b>	<b>4.662.129</b>
1a) depositi bancari e postali;	1.271.438	1.141.460
1b) depositi vincolati presso la Banca d'Italia	3.650.447	3.516.115
2) assegni;		
3) danaro e valori in cassa.	6.644	4.554
<b>Totale attivo circolante (C)</b>	<b>11.619.758</b>	<b>12.031.870</b>
<b>D) Ratei e risconti.</b>		
1) Ratei attivi		
2) Risconti attivi	231.882	154.955
<b>Totale ratei e risconti (D)</b>	<b>231.882</b>	<b>154.955</b>
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>14.800.401</b>	<b>15.319.837</b>
<b>CONTI D'ORDINE</b>		
<b>Garanzie a Terzi</b>	<b>195.000</b>	<b>195.000</b>
<b>Patrimonio in gestione</b>	<b>293.140.802</b>	<b>294.226.437</b>
<b>TOTALE CONTI D'ORDINE</b>	<b>293.335.802</b>	<b>294.421.437</b>
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>	<b>308.136.203</b>	<b>309.741.274</b>



<b>PASSIVO (importi in Euro)</b>	<b>Stato Patrimoniale al 31/12/2011</b>	<b>Stato Patrimoniale al 31/12/2010</b>
<b>A) Patrimonio netto:</b>	<b>1.267.930</b>	<b>1.158.116</b>
I) Capitale di dotazione.	329.352	329.352
II) ... ..		
III) Riserve di rivalutazione		
IV) ... ..		
V) Riserve statutarie o regolamentari:	828.763	700.289
a) Fondo di riserva ordinario;	38.309	38.309
b) Fondo di riserva straordinario;	790.455	661.980
c) Altre.		
VI) ... ..		
VII) Altre riserve, distintamente indicate:		
VIII) Utili (perdite) portati a nuovo		
IX) Utile (perdita) dell'esercizio	109.814	128.475
<b>B) Fondi per rischi ed oneri:</b>	<b>457.151</b>	<b>272.902</b>
1) per trattamento di quiescenza e simili;	54.589	47.191
2) per imposte, anche differite;	92.905	5.000
3) altri.	309.657	220.711
<b>C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>	<b>1.150.780</b>	<b>1.153.957</b>
<b>D) Debiti:</b>	<b>11.855.241</b>	<b>12.698.335</b>
1) ... ..		
2) ... ..		
3) debiti verso soci per finanziamenti		0
4) debiti verso banche ( di cui € 183.452 _esigibili oltre oltre l'esercizio successivo )	233.988	279.018
5) debiti verso altri finanziatori ( di cui € 1.134 _esigibili oltre l'esercizio successivo)	10.749	58.865
6) acconti;		
7) debiti verso fornitori ( di cui € 0 _esigibili oltre l'esercizio successivo )	1.610.527	1.650.310
8) debiti rappresentati da titoli di credito;		
9) debiti verso imprese controllate;		



<b>PASSIVO (importi in Euro)</b>	<b>Stato Patrimoniale al 31/12/2011</b>	<b>Stato Patrimoniale al 31/12/2010</b>
10) debiti verso imprese collegate;		
11) debiti verso controllanti;		
12) debiti tributari (di cui € 0 esigibili oltre l'esercizio successivo)	133.838	329.724
13) debiti verso Istituti di previdenza e sicurezza sociale (di cui € 0 esigibili oltre l'esercizio successivo)	18.765	17.099
14) altri debiti (di cui € 1.139.387 esigibili oltre l'esercizio successivo)	9.847.374	10.363.319
<b>E) Ratei e risconti.</b>	<b>69.300</b>	<b>36.526</b>
1) Ratei passivi	20.128	13.578
2) Risconti passivi	49.172	22.949
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>14.800.401</b>	<b>15.319.837</b>
<b>CONTI D'ORDINE</b>		
<b>Garanzie a Terzi</b>	<b>195.000</b>	<b>195.000</b>
<b>Patrimonio in gestione</b>	<b>293.140.802</b>	<b>294.226.437</b>
<b>TOTALE CONTI D'ORDINE</b>	<b>293.335.802</b>	<b>294.421.437</b>
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>	<b>308.136.203</b>	<b>309.741.274</b>
IL PRESIDENTE (Daniele Palombo) 		





## **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*

---

# **CONTO ECONOMICO AL 31/12/2011 (schema art. 2425 Codice Civile)**





		ESERCIZIO 2011	ESERCIZIO 2010
		Totale (€)	Totale (€)
<b>VALORE DELLA PRODUZIONE</b>			
<u>Ricavi delle vendite e delle prestazioni</u>	+	11.729.916	11.760.719
<u>Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti</u>	+	0	0
<u>Variazione dei lavori in corso su ordinazione</u>	+	0	0
<u>Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni</u>	+	0	0
<u>Altri ricavi e proventi</u>	+	1.101.954	1.030.322
	+		
<b>TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	+	<b>12.831.870</b>	<b>12.791.041</b>
<b>COSTI DELLA PRODUZIONE:</b>			
<u>per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci</u>	-	47.645	34.170
<u>per servizi</u>	-	5.714.592	6.486.865
<u>per godimento di beni di terzi</u>	-	785.236	843.583
<u>per il personale</u>	-	2.659.740	2.693.882
Salari e stipendi	-	1.977.386	2.021.646
Oneri Sociali	-	521.228	518.450
Trattamento di fine rapporto	-	151.222	144.029
Trattamento di quiescenza e simili	-	7.656	7.629
Altri costi per il personale	-	2.248	2.128
<u>ammortamenti e svalutazioni</u>	-	751.354	551.980
Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	-	89.694	64.856
Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	-	119.423	117.125
Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	-	0	0
Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	-	542.237	370.000



		ESERCIZIO 2011	ESERCIZIO 2010
<u>variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci</u>	-	0	0
<u>accantonamenti per rischi</u>	-	0	0
<u>altri accantonamenti</u>	-	0	0
<u>oneri diversi di gestione</u>	-	2.348.843	1.856.358
<b>TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE</b>	-	<b>12.307.410</b>	<b>12.466.838</b>
<b>DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)</b>	+	<b>524.460</b>	<b>324.203</b>
<b>PROVENTI ED ONERI FINANZIARI</b>			
<u>proventi da partecipazioni</u>	+	0	0
<u>altri proventi finanziari</u>	+	33.551	27.148
Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	+	3.074	4.946
Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni	+	4.121	2.646
Da titoli iscritti nell'attivo circolante	+	0	0
Proventi diversi dai precedenti	+	26.356	19.556
<u>interessi ed altri oneri finanziari</u>	-	15.704	14.585
<u>utili e perdite su cambi</u>		0	0
<b>TOTALE (15+16-17+/-17 bis)</b>	+	<b>17.847</b>	<b>12.563</b>
<b>RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE</b>			
<u>rivalutazioni</u>	+	6.607	9.407
<u>svalutazioni</u>	-	0	0
<b>TOTALE DELLE RETTIFICHE (18-19)</b>	+	<b>6.607</b>	<b>9.407</b>



		ESERCIZIO 2011	ESERCIZIO 2010
<b>PROVENTI E ONERI STRAORDINARI</b>			
<u>proventi straordinari</u>	+	5.417	94.918
<u>oneri straordinari</u>	-	136.802	29.540
<b>TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE (20-21)</b>	+	-131.386	65.378
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A - B +/- C +/- D +/- E)</b>	+	417.528	411.551
<u>imposte sul reddito dell'esercizio</u>	-	307.714	283.076
<b>UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO</b>		109.814	128.475

IL PRESIDENTE  
(Daniele Palombo)






## **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*

---

# **NOTA INTEGRATIVA**

---

ISO 9001

BUREAU VERITAS  
Certification



**SINCERT**



## AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA

### NOTA INTEGRATIVA

BILANCIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2011

#### **Premessa**

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2011 è stato redatto in conformità alle norme di legge che disciplinano i bilanci societari, in quanto esplicitamente richiamate dall'art. 20 dello Statuto, e nel rispetto dei principi contabili applicabili ad un'impresa in funzionamento elaborati dall'Organismo Italiano di Contabilità (O.I.C.), allo scopo di garantire, sia sul piano formale che su quello sostanziale, la dovuta chiarezza nonché la veritiera e corretta rappresentazione della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica dell'Azienda.

#### **Criteri di formazione del bilancio**

Il presente bilancio è conforme al dettato degli articoli 2423 e seguenti del Codice Civile, tenendo conto delle integrazioni apportate dal D. Lgs. 17 gennaio 2003, n. 6 e dal D. Lgs. 28 dicembre 2004, n. 310 ed è costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico e dalla nota integrativa ed è corredato dalla relazione del Presidente sulle risultanze della gestione, come previsto dall'art. 20 dello Statuto.

La presente nota integrativa, che ha la funzione di fornire le informazioni integrative, esplicative e complementari sui dati presentati nel bilancio, è stata integrata dal rendiconto finanziario "a variazioni di liquidità", esposto nello schema a flussi di disponibilità liquide, di cui al documento n. 12 dei principi contabili dell'Organismo Italiano di Contabilità (O.I.C.), opportunamente adattato, anche tenendo conto delle osservazioni di Federcasa, alle peculiarità dell'attività svolta dall'ACER.

Relativamente all'andamento della gestione e alla sua prevedibile evoluzione, ai fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio ed ai rapporti con controparti correlate, si rinvia a quanto esposto nella relazione del Presidente sulle risultanze della gestione.

Gli importi esposti in bilancio, ai sensi dell'art. 2423 C.C., sono espressi in unità di Euro. Secondo quanto stabilito dall'art. 2423 ter C.C., ogni voce dello stato patrimoniale e del conto economico è raffrontata all'importo della corrispondente voce dell'esercizio precedente.

In attuazione della determinazione del Direttore n. 18 in data 9 febbraio 2011, assunta in ossequio a quanto previsto dall'art. 41, ultimo comma, della L.R. n. 24/2001, il presente bilancio d'esercizio è stato assoggettato a revisione contabile dalla Ditta "La Base Revisioni S.r.l." con sede in Forlì – Via Gramsci c.n. 83.

#### **Criteri di valutazione**

I criteri di valutazione adottati nella redazione del bilancio al 31 dicembre 2011 sono conformi a quelli stabiliti dall'art. 2426 C.C. ed omogenei a quelli applicati nel precedente esercizio.

I principi contabili ed i criteri di valutazione utilizzati per la redazione del bilancio sono ispirati ai criteri generali della prudenza, della competenza, della valutazione separata degli elementi eterogenei, ancorché ricompresi in un'unica voce, e della prospettiva di continuazione dell'attività. Non sono state effettuate deroghe alle norme previste dal Codice Civile e dai principi contabili.

I criteri di valutazione ed i principi contabili adottati sono esposti nel seguito per le voci più significative.

#### A) Immobilizzazioni immateriali



Le immobilizzazioni immateriali sono costituite dalle licenze d'uso dei programmi informatici, dalle spese per le procedure automatizzate e da lavori di manutenzione straordinaria realizzati su beni di terzi. Esse sono iscritte al costo di produzione o di acquisto da terzi, comprensivo degli oneri accessori. Tali costi sono stati assoggettati ad ammortamento in misura costante, a partire dall'anno in cui il costo stesso è stato sostenuto, in funzione del periodo di prevista utilità futura.

B) Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisizione o di produzione interna, comprensivo degli oneri accessori.

I costi di manutenzione aventi carattere incrementativo delle immobilizzazioni, in quanto hanno contribuito ad allungare la vita utile delle stesse o che comunque hanno portato ad una maggiore redditività, sono stati capitalizzati.

Le immobilizzazioni sono iscritte al netto dei relativi ammortamenti accumulati; gli ammortamenti sono stati effettuati in modo sistematico e costante secondo la residua possibilità di utilizzazione dei beni. Le aliquote di ammortamento applicate sono successivamente dettagliate in sede di commento delle voci dello stato patrimoniale.

Per i beni il cui utilizzo ha avuto inizio nel corso dell'anno, le aliquote di ammortamento sono state ridotte del 50%, poiché si ritiene che la quota d'ammortamento così ottenuta non si discosti significativamente da quella calcolata a partire dal momento in cui il cespite è disponibile e pronto all'uso.

C) Immobilizzazioni finanziarie

Le immobilizzazioni finanziarie sono costituite dalle partecipazioni e sono valutate al costo di acquisizione, eventualmente diminuito per perdite durevoli di valore.

D) Crediti e debiti

I crediti sono iscritti al presumibile valore di realizzo, ossia al netto degli adeguamenti relativi a prevedibili perdite per inesigibilità, mentre i debiti sono iscritti al loro valore nominale.

E) Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono valutate al valore nominale.

F) Ratei e risconti

I ratei ed i risconti attivi e passivi sono calcolati secondo il criterio della competenza economica e temporale in applicazione del principio di correlazione dei costi e dei ricavi di esercizio.

G) Fondo trattamento di fine rapporto (T.F.R.)

E' determinato in base all'anzianità maturata dai singoli dipendenti a fine periodo, in conformità alle leggi ed ai contratti collettivi di lavoro vigenti, ed è esposto al netto delle anticipazioni erogate e dell'imposta sostitutiva già versata. La quota maturata nell'esercizio è imputata al conto economico.

Nell'esercizio 2011 si è data esecuzione, analogamente agli esercizi precedenti, a quanto disposto con D. lgs. n. 52 del 5/12/2005, con versamento al Fondo pensionistico complementare Previambiente, delle quote Tfr maturate nell'anno 2011 per i dipendenti che hanno operato la scelta di adesione. Per coloro che hanno optato per il mantenimento del Tfr in Azienda, si è provveduto al versamento della quota 2011 al Fondo di gestione istituito presso l'INPS.

H) Fondi rischi ed oneri

I fondi per rischi ed oneri accolgono gli accantonamenti non compresi tra quelli che hanno rettificato direttamente il valore dell'attivo, destinati a coprire perdite o debiti di natura determinata, di esistenza certa o probabile, il cui ammontare o la cui data di sopravvenienza sono indeterminati alla chiusura dell'esercizio.



Essi sono costituiti dal fondo per il premio di fine mandato da corrispondere agli Amministratori ai sensi dello Statuto, dal fondo imposte del quale si darà conto nel paragrafo relativo alle imposte e dal fondo per le spese per il personale. Quest'ultimo si riferisce alle indennità che saranno presumibilmente da corrispondere al personale dipendente ed ai dirigenti a titolo di trattamento accessorio della retribuzione (premi di risultato dirigenti e personale non dirigente, incentivi all'attività di progettazione interna, compresi i relativi contributi previdenziali ed assistenziali) in base a quanto previsto dai rispettivi CC.CC.NN.LL..

#### I) Imposte

Le imposte sul reddito di competenza del periodo sono determinate in applicazione della vigente normativa fiscale e sulla base di una realistica previsione degli oneri di imposta ancora da assolvere e sono esposte al netto degli acconti versati e delle ritenute subite.

Le imposte differite ed anticipate vengono contabilizzate in presenza di significativi importi che determinano, rispettivamente, dei differimenti o degli anticipi di imposizione rispetto a quanto dovuto in termini di imposte correnti sul risultato dell'esercizio.

#### L) Costi e ricavi

I costi ed i ricavi sono esposti in bilancio secondo i principi della prudenza e della competenza, con rilevazione dei relativi ratei e risconti. I ricavi ed i proventi, nonché i costi e gli oneri, sono iscritti al netto dei resi, degli sconti, degli abbuoni, dei premi e delle imposte direttamente connesse con la prestazione dei servizi o la fornitura dei beni.

### **Esame delle voci dello stato patrimoniale**

#### ATTIVO

#### B) IMMOBILIZZAZIONI

##### B.1) Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali al 31 dicembre 2011, iscritte per un valore netto di Euro 126.053, hanno registrato un incremento rispetto al saldo al 31 dicembre 2010 pari ad Euro 1.296. Le aliquote ordinarie di ammortamento utilizzate sono le seguenti:

<i>Categoria</i>	<i>Aliquota</i>
Licenze d'uso programmi informatici	33,33%
Spese procedure automatizzate (software di proprietà)	33,33%

Di seguito sono riportati, per ciascuna voce, i dati alla conclusione dell'esercizio precedente ed i movimenti verificatisi nel 2011. Si è provveduto alla capitalizzazione dei costi di manutenzione straordinaria relativi agli alloggi di Via Porta Mare 46, di proprietà comunale, destinati a studenti. Non si sono verificati i presupposti per la capitalizzazione di costi di ricerca e sviluppo, di pubblicità, di altri beni immateriali in corso di produzione e dell'avviamento.



VOCE	COSTO STORICO 2010	INCREM.	DECREM.	COSTO STORICO 2011	AMMORT.	VALORE AL 31/12/11
Concessioni, licenze, marchi	14.050	30.530		44.580	21.620	22.960
Altre	65.176	105.991		171.167	68.074	103.093
<b>Totale</b>	<b>79.226</b>	<b>136.521</b>	<b>0</b>	<b>215.747</b>	<b>89.694</b>	<b>126.053</b>

### B.II) Immobilizzazioni materiali

Di seguito sono riportati, per ciascuna voce delle immobilizzazioni materiali, i dati alla conclusione dell'esercizio precedente ed i movimenti verificatisi nell'esercizio 2011:

VOCE	COSTO STORICO 2010	INCREM.	DECREM.	COSTO STORICO 2011	FONDO AMM. 2010	AMM.TI	DISM.	FONDO AMM. 2011	VALORE AL 31/12/11
Terreni e fabbricati	2.818.341	9.158		2.827.499	1.332.567	81.407		1.413.974	1.413.525
App.elettroniche ed elettromeccaniche	243.797	14.275	5.337	252.735	197.183	18.909	5.337	210.755	41.981
Mobili ed arredi	194.898	14.595		209.492	131.809	10.428		142.238	67.254
Autovetture	61.324			61.324	39.627	8.679		48.306	13.018
<b>Totali</b>	<b>3.318.360</b>	<b>38.027</b>	<b>5.337</b>	<b>3.351.051</b>	<b>1.701.187</b>	<b>119.423</b>	<b>5.337</b>	<b>1.815.273</b>	<b>1.535.777</b>

Le variazioni in aumento ed in diminuzione delle immobilizzazioni materiali sono riconducibili ad acquisti, alienazioni e dismissioni di beni.

Gli ammortamenti sono calcolati a quote costanti, ridotti al 50% per i beni acquisiti nell'esercizio. Le quote applicate sono state quelle ritenute congrue in relazione alla residua possibilità di utilizzazione.

Le aliquote ordinarie di ammortamento utilizzate sono state le seguenti:

<i>Categoria</i>	<i>Aliquota</i>
Fabbricati	3%
Mobili, arredi e macchine ordinarie per ufficio	12%
Apparecchiature elettroniche ed elettromeccaniche	20%
Autovetture	25%

Le spese di manutenzione e riparazione ricorrenti ed ordinarie sono imputate direttamente al conto economico dell'esercizio di sostenimento.

### B. III) Immobilizzazioni finanziarie

A fine esercizio risultano iscritte *partecipazioni* per un valore complessivo di € 1.000.

Come anticipato, le partecipazioni sono iscritte al costo di acquisto, eventualmente rettificato in caso di perdite permanenti di valore.

Tali partecipazioni sono relative alle quote possedute:





- nella Società Nuova Quasco Soc. Cons. a r.l.: Euro 1.000. Nuova Quasco Soc. Coop. a r.l., società con scopi consortili e senza finalità di lucro, ha come finalità fondamentale quella della qualificazione della domanda e dell'offerta, nel campo degli appalti pubblici e privati di lavori, servizi e forniture. La sede della società è a Bologna – Via Zacconi c.n. 1. Il capitale sociale al 31/12/2011 è pari ad Euro 342.038. Il Consiglio di Amministrazione dell'Azienda Casa Emilia Romagna ha deliberato in data 29 settembre 2008 con atto n. 94, l'aumento della quota di partecipazione al capitale sociale della Soc. Nuova Quasco srl da Euro 8 ad Euro 1.000. Il bilancio al 31/12/2011 della società si è chiuso con un utile di Euro 2.325 e non esistono perdite degli anni pregressi da ripianare. Non vi sono elementi, pertanto, per procedere a svalutazione della partecipazione.

Per quanto concerne la Società Locazione Case Ferrara (L.C.Fe.) S.r.l., società di scopo partecipata da ACER al 60% del capitale, a seguito della decisione dell'Assemblea straordinaria del XXX, si evidenzia che essa è stata liquidata il 31/12/2011. Il bilancio di liquidazione al 31/12/2011 è stato depositato presso la Camera di Commercio di Ferrara, in data 18/01/2012 e la quota sociale è stata rimborsata per Euro 42.335. Conseguentemente è stata registrata tra gli oneri straordinari la minusvalenza realizzata a seguito della liquidazione, pari ad Euro 5.665, corrispondente alla differenza tra il valore nominale della partecipazione in detta società pari ad Euro 48.000 ed il valore di rimborso pari ad Euro 42.335.

I crediti classificati tra le immobilizzazioni finanziarie, pari a complessivi Euro 1.039.168, sono invece così costituiti:

- Vendite rateali alloggi Legge n. 560/93, per la parte residua del debito dei cessionari di alloggi con pagamento rateale del prezzo che, a fine esercizio, risulta complessivamente ammontare ad Euro 86.772. La natura degli importi fa sì che sia esigibile entro l'esercizio successivo un importo corrispondente alla sommatoria delle quote d'ammortamento 2012, pari ad Euro 31.184, mentre i restanti Euro 55.588 saranno esigibili oltre l'esercizio successivo (di cui Euro 0 oltre il quinto);
- Interessi sui crediti d'imposta, relativi all'IRPEG ed all'ILOR esercizio 1982, per un ammontare di Euro 171.724, che si presume saranno esigibili oltre l'esercizio successivo;
- Depositi cauzionali presso fornitori ed enti per complessivi Euro 5.712, tutti esigibili oltre l'esercizio successivo;
- Crediti verso i Comuni proprietari degli alloggi di e.r.p. in gestione ad ACER per pagamento anticipato, che avverrà anno per anno in base al piano di ammortamento, da parte di ACER stessa delle rate dei mutui accesi per la costruzione o la ristrutturazione di alloggi di e.r.p., per un importo pari ad Euro 190.724 (di cui Euro 24.756 esigibili entro l'esercizio successivo ed Euro 81.539 oltre il quinto). Tali mutui, il cui onere ai sensi di legge è a carico dei Comuni proprietari degli alloggi, avrebbero dovuto essere volturati all'atto del trasferimento del patrimonio di e.r.p.; tuttavia, per motivi di economicità e di praticità, non si è proceduto a detta voltura e, conseguentemente, a livello formale ACER risulta obbligata nei confronti degli Enti finanziatori. A livello contabile si è, pertanto, ripristinato il totale debito verso i suddetti Enti finanziatori, originariamente parametrato al 24/08/2005 data limite del trasferimento del patrimonio ai Comuni, e, in corrispondenza, si è rilevato un credito di pari importo nei confronti dei Comuni;
- Crediti verso INPS per fondo TFR, pari ad Euro 318.222 per versamento quota TFR a partire dall'esercizio 2007 presso INPS, relativa ai dipendenti che hanno scelto di mantenere il TFR in Azienda, come previsto da D.lgs. 5/12/2005 n. 252 e L. 296/2006, art.1, commi 757 e 765;
- Crediti per polizze assicurative, pari ad Euro 266.014, riguarda il valore di polizze vita della Genertel/life S.p.a. a capitale e rendimento minimo garantito, acquistate per Euro 250.000 in data 14/12/2009 e rivalutate al 31/12/2011 per investimento di liquidità



stabilmente eccedenti il normale fabbisogno che, altrimenti, mantenute in giacenza sul conto corrente di cassa sarebbero remunerate ad un bassissimo tasso di interesse (Euribor/365 a 3 mesi, media mese precedente, meno 0,20% in base alla vigente convenzione). L'impiego è previsto per almeno cinque anni.

Fra le immobilizzazioni finanziarie – categoria “altri titoli” – risultano iscritti *altri titoli a medio lungo termine* pari ad Euro 246.762 per sottoscrizione di Obbligazioni estere a tasso variabile scadenti il 29/06/2012, a seguito di decisione di investimento di liquidità ritenute stabilmente eccedenti il normale fabbisogno, tali obbligazioni non presentano perdite durevoli di valore.

## C) ATTIVO CIRCOLANTE

### C.II) Crediti

#### 1) verso clienti

L'importo evidenziato nello stato patrimoniale al 31/12/2011, pari ad € 4.229.874, corrispondente al presumibile valore di realizzo dei crediti in essere a tale data nei confronti dei clienti, risulta composto, per effetto delle variazioni intervenute nel corso del corrente esercizio, nel modo seguente:

VOCE	VALORE AL 31/12/10	VARIAZIONI (+/-)	VALORE AL 31/12/2011
Crediti v/utenti al 30/06/1997 MR	6.239		6.239
Crediti v/utenti dal 1/7/97 BF	4.782.198	371.945	5.154.143
Crediti verso clienti	1.498.234	-90.950	1.407.284
- Incassi da attribuire al 31/12	-285.319	86.865	-198.454
- Fondo svalutazione crediti	-1.824.867	-314.471	-2.139.338
<b>TOTALE</b>	<b>4.176.485</b>	<b>53.389</b>	<b>4.229.874</b>

Come si evince dalla tabella sopra riportata, l'importo dei crediti verso clienti al 31/12/2011, al netto della svalutazione, è aumentato, rispetto alla chiusura precedente, di € 53.389. Tale incremento è la risultante dell'aumento dei crediti nominali al netto degli incassi da attribuire, pari ad Euro 367.860, detratto l'incremento del fondo svalutazione crediti, pari ad Euro 314.471.

La svalutazione dei crediti verso clienti in essere al 31/12/2011 è stata calcolata nel modo seguente:

- svalutazione al 90% dei crediti verso gli utenti e.r.p. assistiti dai servizi sociali o usciti dall'e.r.p. per i quali è stato giudicato, in base all'esperienza, che vi sarà estrema difficoltà di incasso; per i restanti crediti di e.r.p. si è applicata la percentuale statistica di svalutazione della morosità consolidata (3,28%);
- per i crediti verso di locatari di alloggi e locali non di e.r.p. si è applicata la percentuale statistica di svalutazione della morosità consolidata (1,92%);
- per i crediti verso i locatari degli alloggi destinati a studenti, ricercatori e professori universitari del fabbricato di Via Darsena 81/A Ferrara, in considerazione che alla data odierna si è conclusa la gestione dello stesso fabbricato da parte di ACER, si è ritenuto, per motivi di prudenza, di applicare una svalutazione del 70%;
- per gli altri crediti vs clienti (trattasi prevalentemente di crediti verso imprese, Comuni, fabbricati e cessionari di alloggi di e.r.p.), si è proceduto ad una svalutazione analitica di tutti i crediti in essere al 31/12/2011.

Nel corso del 2011 il Consiglio di Amministrazione ha deliberato l'inesigibilità di crediti verso l'utenza per Euro 131.501.

Va rilevato che il fenomeno della morosità è purtroppo ancora in aumento in valore assoluto, anche se tiene in termini relativi.



La crisi economica sta colpendo in maniera piuttosto dura parte della nostra utenza di e.r.p. e continua ad ingrossarsi la fetta di utenza in carico ai servizi sociali.

Il calo del reddito comporta ovviamente una minor propensione al pagamento.

Inoltre, dopo anni di tentativi, pare ormai non più possibile introitare contributi dalle ASP e/o dai Comuni per l'utenza assistita dai servizi sociali, fascia che determina ingenti morosità soprattutto da servizi condominiali, in considerazione delle restrizioni della finanza pubblica su tali Enti.

Queste ragioni hanno indotto gli Amministratori ad accantonare al 31/12/2011 una quota annua di svalutazione dei crediti pari ad €uro 542.237 ed a prevedere, conseguentemente, la costituzione di un fondo pari ad €uro 2.139.338.

Il fondo svalutazione crediti costituisce ormai circa il 34% dei crediti netti verso l'utenza ed i clienti iscritti in bilancio e, pertanto, in sede di determinazione delle imposte dell'esercizio non è stato possibile operare alcuna deduzione dei relativi costi imputati al conto economico 2011, pari, come detto, ad €uro 542.237.

I crediti netti verso clienti esposti nello stato patrimoniale si presumono tutti esigibili entro l'esercizio successivo.

#### 4 bis) Crediti tributari

In dettaglio la situazione risulta la seguente:

VOCE	VALORE AL 31/12/10	VARIAZIONI (+/-)	VALORE AL 31/12/11
Erario c/iva a credito	0	30.360	30.360
Cred.cong.bollo virtuale	0	2.588	2.588
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>32.948</b>	<b>32.948</b>

Il credito per IVA di € 30.360 è stato determinato dal pro-rata di detraibilità dell'IVA sugli acquisti che a consuntivo è risultato pari al 14% anziché del 10%, come provvisoriamente applicato in corso d'esercizio ai sensi delle vigenti disposizioni.

#### 4 ter) Imposte anticipate

Le imposte anticipate sono state calcolate, sia per l'esercizio di riferimento che per quelli pregressi, a seguito di un accantonamento a fondo spese di oneri stimati per il personale, ai quali si sono aggiunti, anche per l'esercizio 2011, ulteriori costi stimati per note di accredito di canoni da emettere a favore dell'utenza di e.r.p.. Tali costi risultano indetraibili ai fini delle imposte dirette; dei motivi di detta indetraibilità si è già riferito nella parte iniziale della presente nota a proposito dei criteri di valutazione.

Il credito per imposte anticipate al 31/12/2011 è pari ad €uro 54.467, mentre al 31/12/2010 ammontava ad €uro 51.340. Rispetto a quest'ultimo importo, durante l'esercizio esso si è movimentato in diminuzione per €uro 27.958 (a fronte dell'utilizzo o degli storni dei corrispondenti fondi spese di €uro 202.719) ed in aumento per €uro 31.085 (a fronte di imputazione al conto economico di costi stimati, come sopra specificato, per €uro 223.589).

#### 5) Crediti verso altri (attivo circolante)

La movimentazione dell'esercizio 2011 rispetto a questa categoria di crediti risulta la seguente:



VOCE	VALORE AL 31/12/2010	VARIAZIONI (+/-)	VALORE AL 31/12/2011
Corrispettivi rientri G.S. L.560	3.505	1.662	5.167
Crediti v/assicurazioni	3.988	12.842	16.830
Antic. a Comuni per lavori	752.785	-276.530	476.255
Altre anticipazioni a Comuni	92.511	64.758	157.269
Anticipazioni a diversi	9.799	1.414	11.213
Anticipazioni ad imprese	33.841	0	33.841
Anticipazioni ad amministratori	511	52	563
Arrotondamenti att.su stipendi	25	4	29
Crediti verso dipendenti	647	-479	168
Crediti vs/GS L.513/77	20.885	1.046	21.931
Crediti vs/CER L. 457/78	49.823	0	49.823
Ant.Fondi regionali per l'erp	588.392	-132.345	456.047
Crediti v/Regione contr.Edilizia	968.004	-292.227	675.777
Crediti vs.cond. in amm.ne diretta	549.998	-186.425	363.573
Crediti vs. Asp	17.206	38.253	55.459
<b>Totale</b>	<b>3.091.920</b>	<b>-767.974</b>	<b>2.323.945</b>

L'importo determinato al 31/12/2011 di Euro 2.323.945 rispetto al risultato al 31/12/2010 di Euro 3.091.920 presenta una diminuzione dovuta prevalentemente all'incasso di crediti per lavori edili che Acer vantava nei confronti della Regione Emilia-Romagna.

I crediti sopra evidenziati si presumono tutti esigibili entro l'esercizio successivo.

C.III) Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

#### 6) Altri titoli

La voce *altri titoli* evidenzia un importo di Euro 49.995 relativo all'investimento di eccedenze temporanee di liquidità impiegate in acquisti di quote di Fondi comuni di investimento monetari.

Non vi è stata nessuna movimentazione rispetto all'anno precedente.

Anche quest'anno, in considerazione dello stato di forte crisi e variabilità dei mercati finanziari nazionali ed internazionali, tenuto conto altresì dell'esiguità dell'investimento e della relativa perdita di valore, si è deciso di non procedere alla svalutazione del valore della quota di detto fondo comune monetario, avvalendosi della facoltà prevista dal D.M. 24 luglio 2009, adottato in attuazione della delega contenuta nel D.L. n. 185/2008, convertito nella Legge n. 2/2009.

#### C.IV) Disponibilità liquide

Tale voce presenta un saldo al 31/12/2011 di Euro 4.928.529; si rileva un incremento rispetto alla chiusura del precedente esercizio di Euro 266.400.

Per una più ampia visione della dinamica della liquidità aziendale, si veda altresì il rendiconto finanziario a "variazioni di liquidità" allegato alla presente nota integrativa.

La movimentazione dell'esercizio delle disponibilità liquide risulta dalla seguente tabella:



VOCE	VALORE AL 31/12/2010	VARIAZIONI (+/-)	VALORE AL 31/12/2011
<b>1) depositi bancari e postali</b>	<b>4.657.576</b>	<b>264.308</b>	<b>4.921.884</b>
<i>1a) depositi bancari e postali</i>	1.141.460	129.978	1.271.438
c.c.p n. 25859653	89.162	76.493	165.655
c.c.p n. 321149 Affitti studenti	0	447	447
Cassa presso CA.RI.FE S.p.a	986.602	-94.461	892.141
c.c. 33531/6 CR Fe Carta Amm.ri	746	749	1.495
c.c. 64253092 Fideuram invest.	15.152	3.528	18.680
c.c 35794 CR Fe Rid utenze cond.	32.810	15.378	48.188
c.c 35794 CR Fe Affitti studentato	16.988	127.844	144.832
<i>1b) depositi vincolati c/ o Banca Italia</i>	<i>3.516.116</i>	<i>134.331</i>	<i>3.650.447</i>
C.S. 1830 Fondi Cer L. 457/78	846.266	-95.134	751.132
C.S. 1830 Fondi L. 560/93	2.669.850	229.465	2.899.315
<b>3) danaro e valori in cassa</b>	<b>4.554</b>	<b>2.090</b>	<b>6.644</b>
Contanti	4.554	2.090	6.644
<b>Totale</b>	<b>4.662.129</b>	<b>266.400</b>	<b>4.928.529</b>

#### D) RATEI E RISCONTI ATTIVI

Non si registrano *ratei attivi* alla chiusura dell'esercizio.

I *risconti attivi* ammontano complessivamente ad Euro 231.882 e risultano aumentati di Euro 76.927 rispetto al 31 dicembre 2010. I risconti attivi, per la quota parte di Euro 96.917, sono relativi all'imposta di registro sui contratti di locazione a carico dell'Azienda (per conto dei Comuni proprietari) pagata nello stesso periodo, ma parzialmente di competenza economica degli esercizi successivi. A quest'ultimo dato si somma quanto pagato nei precedenti esercizi allo stesso titolo, sempre in parte a carico dei periodi successivi. I restanti risconti attivi, pari ad Euro 134.965, si riferiscono, per la parte preponderante, ad abbonamenti a riviste specializzate con pagamento anticipato, a canoni alloggi e locali commerciali pagati ai proprietari per periodi scadenti dopo il 31/12/2011, a lavori per locali commerciali aventi competenza dell'esercizio successivo.

I risconti passivi al 31 dicembre 2011 risultano così composti:

VOCE	VALORE AL 31/12/10	VARIAZIONI (+/-)	VALORE AL 31/12/11
Risconti attivi diversi	32.701	102.264	134.965
Tasse di registro contratti locaz.	122.254	-25.337	96.917
<b>Totale</b>	<b>154.955</b>	<b>76.927</b>	<b>231.882</b>

#### PASSIVO

##### A) PATRIMONIO NETTO

In relazione a quanto previsto dal n. 4 e dal n. 7 bis dell'art. 2427 C.C. si precisa che i fondi di riserva ordinario e straordinario derivano dall'accantonamento di utili degli esercizi precedenti che, ai sensi dell'art. 21, 1° comma, dello Statuto, non possono essere distribuiti, ma utilizzati unicamente per la copertura di perdite. Conseguentemente, nel corso dell'esercizio 2011 è stato accantonato a fondo di riserva straordinario l'utile dell'esercizio 2010 di Euro 128.475.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2011 il patrimonio netto dell'Azienda, ha subito, pertanto, le seguenti variazioni:



VOCE	VALORE AL 31/12/10	INCREM.	DECREM.	VALORE AL 31/12/11
Capitale di dotazione	329.352	0	0	329.352
Fondo di riserva ordinario	38.309	0	0	38.309
Fondo di riserva straordinario	661.980	128.475	0	790.455
Utile di esercizio precedente	128.475	0	128.475	0
Utile di esercizio corrente	0	109.814	0	109.814
<b>Totale</b>	<b>1.158.116</b>	<b>238.289</b>	<b>128.475</b>	<b>1.267.930</b>

Per quanto concerne l'utile dell'esercizio 2011, pari ad €uro 109.814 avendo il fondo di riserva ordinario già raggiunto l'importo del 5% del capitale di dotazione, il Consiglio di Amministrazione proporrà alla Conferenza degli Enti il suo accantonamento al fondo di riserva straordinario, ai sensi delle vigenti disposizioni statutarie.

#### B) FONDI PER RISCHI ED ONERI

I fondi per rischi ed oneri, esposti in bilancio per un importo complessivo di €uro 457.151, sono così costituiti:

VOCE	VALORE AL 31/12/10	INCREM.	DECREM.	VALORE AL 31/12/11
<i>Fondo trattamento di quiescenza</i>	<i>47.191</i>	<i>7.398</i>	<i>0</i>	<i>54.589</i>
<i>Fondo per imposte, anche differite</i>	<i>5.000</i>	<i>92.905</i>	<i>-5.000</i>	<i>92.905</i>
<i>Altri fondi, di cui:</i>	<i>220.711</i>	<i>289.497</i>	<i>-200.551</i>	<i>309.657</i>
Fondo spese per il personale	220.711	214.830	-200.551	234.990
Fondo spese servizi Stud. Darsena	0	74.667	0	74.667
<b>Totale</b>	<b>272.902</b>	<b>389.800</b>	<b>-205.551</b>	<b>457.151</b>

Rispetto al saldo al 31 dicembre 2010 i fondi per rischi ed oneri sono aumentati di €uro 184.249.

Il fondo per trattamento di quiescenza è dato dal debito dell'Azienda nei confronti degli Amministratori per premio di fine mandato, determinato secondo le modalità previste dall'art. 9, comma 3, dello Statuto. L'importo in aumento deriva dall'accantonamento delle competenze maturate nell'esercizio dagli Amministratori in carica al 31/12/2011.

Il fondo per imposte è stato incrementato in ragione dell'accantonamento del quale si dirà più oltre al paragrafo "Composizione delle voci proventi straordinari ed oneri straordinari".

Della natura del fondo spese per il personale si è già riferito nella parte iniziale della presente nota. In tabella è evidenziata la movimentazione dell'esercizio.

Il fondo spese per lo Studentato Darsena si riferisce a somme per lavori di manutenzione e per imposte e contributi vari a carico del Fabbricato ACER Darsena City, incerti nell'ammontare e nel periodo di pagamento.

#### C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO

Il fondo per il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato ammonta al 31 dicembre 2011 ad €uro 1.150.780, registrando un decremento rispetto al precedente esercizio di €uro 3.177.

Nel corso dell'anno sono state accantonate a tale fondo, a titolo di quota maturata nel 2011 ed a titolo di rivalutazione del saldo dell'anno precedente, €uro 147.642 (al netto dell'imposta sostitutiva sulla rivalutazione), in conformità alle previsioni di legge ed a quanto contenuto al riguardo nei contratti collettivi di lavoro del personale dipendente e recuperate dal fondo istituito presso INPS Euro 2.434. A





fronte di detto accantonamento occorre evidenziare l'utilizzo di parte del fondo per €uro 213.059 a seguito di cessazioni dal rapporto di lavoro dipendente, di anticipazioni agli aventi diritto, di contribuzione al fondo di previdenza integrativa di categoria e al versamento al fondo istituito presso Inps.

La movimentazione dell'esercizio risulta la seguente:

VOCE	VALORE AL 31/12/10	INCREM.	DECREM.	VALORE AL 31/12/11
Fondo trattamento fine rapporto	895.540	150.076	-213.059	832.557
Fondo trattamento fine rapporto presso I.N.P.S.	258.417	74.834	-15.029	318.222
<b>Totale</b>	<b>1.153.957</b>	<b>224.911</b>	<b>-228.088</b>	<b>1.150.780</b>

#### D) DEBITI

I debiti a carico dell'Azienda, rappresentati nella tabella che segue, al 31 dicembre 2011 ammontano complessivamente ad €uro 11.855.241.

VOCE	VALORE AL 31/12/10	VALORE AL 31/12/11	var. +/-	di cui esigibili oltre l'esercizio 2012	di cui con durata residua superiore a 5 anni
Debiti verso banche	279.018	233.988	-45.030	183.452	81.539
Debiti verso altri finanziatori	58.865	10.749	-48.116	1.134	0
Debiti verso fornitori	1.650.310	1.610.527	-39.783	0	0
Debiti tributari	329.724	133.838	-195.886	0	0
Debiti v/Ist. di prev.e sicurezza soc.	17.099	18.765	1.666	0	0
Altri debiti	10.363.319	9.847.374	-515.945	0	0
<b>Totale</b>	<b>12.698.335</b>	<b>11.855.241</b>	<b>-843.094</b>	<b>184.586</b>	<b>81.539</b>

I *debiti verso banche* sono rappresentati dai mutui fondiari contratti per la costruzione o la ristrutturazione di fabbricati sia di e.r.p. che di non e.r.p.. La variazione negativa rispetto all'esercizio precedente, pari ad €uro 45.030, corrisponde alle quote capitale corrisposte nell'esercizio 2011. Risultano esigibili da parte degli Enti finanziatori entro l'esercizio successivo €uro 50.536, corrispondenti alla quota capitale netta a carico dell'ACER (di cui una parte da recuperare a carico dei Comuni) relativa alle rate 2012. Il debito evidenziato nello Stato Patrimoniale, pari ad €uro 233.988, risulta a carico effettivamente di ACER per €uro 51.802, mentre i restanti €uro 182.186 sono a carico del Comune di Ferrara. I mutui suddetti risultano assistiti da garanzia reale su beni immobili nel modo seguente:

- mutuo S. Paolo di Torino del valore originario di € 371.849, ipoteca di € 1.115.547 iscritta su terreno distinto nella mappa del Catasto Terreni con i nn. 40, 64 e 65 del f. 109 e sui due fabbricati siti in Ferrara, P.le San Giovanni cc.nn. 7-23 e 25-41 (questo era stato contratto per la costruzione di alloggi di e.r.p. trasferiti al Comune di Ferrara dall'1/1/2005; ACER rimane intestataria del mutuo, mentre il Comune ne sostiene l'onere effettivo ed è il soggetto su cui grava detta ipoteca);
- mutuo CA.RIS.BO. del valore originario di € 348.608, ipoteca di € 697.217 iscritta su fabbricato sito in Ferrara, frazione Malborghetto di Boara, Via Ortensie c.n. 1 di proprietà dell'ACER;
- mutuo CA.RIS.BO. del valore originario di € 542.280, ipoteca di € 1.084.559 iscritta su fabbricato sito in Ferrara, frazione Malborghetto di Boara, Via Ortensie c.n. 3 di proprietà dell'ACER.



I *debiti verso altri finanziatori* sono rappresentati dai mutui contratti con la Cassa Depositi e Prestiti per la costruzione o la ristrutturazione di fabbricati di e.r.p.. La movimentazione dei debiti verso altri finanziatori è stata in diminuzione di €uro 48.116 per il pagamento delle quote capitale effettuato nell'esercizio 2011. Risultano esigibili da parte della Cassa Depositi e Prestiti entro l'esercizio successivo €uro 9.614. Il debito evidenziato nello Stato Patrimoniale, pari ad €uro 10.748, risulta a carico effettivamente di ACER per €uro 2.210, mentre i restanti €uro 8.538 sono a carico dei Comuni.

I *debiti verso fornitori* ammontano ad €uro 1.610.527 e, rispetto al bilancio precedente, si rileva una variazione in diminuzione di €uro 39.783. Tutti i debiti verso fornitori si presumono esigibili entro l'esercizio successivo.

I *debiti tributari* sono iscritti per €uro 133.838 e sono così composti:

VOCE	VALORE AL 31/12/10	VARIAZIONI (+/-)	VALORE AL 31/12/11
Debiti per imposte dirette	179.222	-143.862	35.360
Debiti per IVA	71.914	-71.914	0
Debiti per imposta di bollo	3.525	-3.525	0
Debiti per Cosap/Tosap	51	-51	0
Altri debiti tributari	4.188	34.780	38.968
Ritenute fiscali dipendenti	64.648	-11.464	53.184
Ritenute fiscali lavoratori autonomi	6.177	148	6.325
<b>Totale</b>	<b>329.725</b>	<b>-195.888</b>	<b>133.838</b>

Tutti i debiti tributari sono da considerarsi interamente esigibili entro l'esercizio successivo.

I *debiti verso Istituti di previdenza e di sicurezza sociale* sono costituiti da debiti maturati nel corso dell'esercizio 2011 e sono esigibili per il loro intero importo nel successivo esercizio. Nel dettaglio tale voce è così composta.

VOCE	VALORE AL 31/12/10	VAR. +/-	VALORE AL 31/12/11
Debiti per contributi INPS	16.020	1.329	17.349
Debiti per INAIL Amm.ri Cococo	0	205	205
Debiti per contributi INPDAP	1.079	132	1.211
<b>Totale</b>	<b>17.099</b>	<b>1.666</b>	<b>18.765</b>

Gli *altri debiti* sono pari ad €uro 9.847.374 e registrano una diminuzione di €uro 515.945 rispetto al 31 dicembre 2010. Il dettaglio di questa voce è il seguente:

VOCE	VALORE AL 31/12/10	VAR. +/-	VALORE AL 31/12/11
Dep. cauz. acquisto all. Comuni	31.297	-4.442	26.856
Dep. cauz. contratti locazione	854.052	16.224	870.276
Debiti per interessi su depositi cauzionali	231.637	6.464	238.101
Somme ric. all. ced. con ipoteca	2.013	-141	1.872
Somme ric. all. Stato. L. 513/77	1.963	0	1.963
Coop. L. 865 - Coop. Castello	27.175	0	27.175
Deb. V/GS L. 560/93 ACER	193.128	-25.761	167.367
Deb. V/GS L. 560/93 Stato	21.083	137.306	158.389
Deb. V/GS L. 560/93 Comuni	19.460	-770	18.689
Acconto prezzo alloggi Stato	541	0	541



Debiti v/condomini	111.692	-13.212	98.480
Debiti v/assegnatari	2.731	-925	1.806
Altri debiti	318.150	48.640	366.789
Debiti v/OO.SS. Utenza	38.205	2.070	40.274
Quote condom. alloggi CNA	245	-245	0
Cessioni 1/5 stipendio	1.686	136	1.822
Premi assicurativi dipendenti	735	-73	662
Ritenute sindacali dipendenti	1.098	-55	1.043
L. 513/77 finanziam. da utilizzare	328.901	30.591	359.491
L. 457/78 finanziam. da utilizzare	670.271	-95.133	575.138
L. 560/93 finanziam. da utilizzare	2.642.706	227.684	2.870.390
L.R. 24 art. 37 Fin. Acer da utilizzare	12.483	0	12.483
L.R. 24 art. 37Fin. Portomaggiore da util.	95.094	0	95.094
L.R. 24 art. 37Fin. Jolanda S. da utilizzare	42.000	0	42.000
L.R. 24 art. 37Fin. Berra da utilizzare	15.328	0	15.328
L.R. 24 art. 37Fin. Ro Ferr. da utilizzare	82.000	36.500	118.500
Fondi regionali per l'erp 2003/2004	9.510	-8.554	956
Deb. Utilizzi canonici es. 04 art. 36	59.527	0	59.527
Deb. Utilizzi canonici es. 05 art. 36	13.647	0	13.647
Deb. Utilizzi canonici es. 06 art. 36	14.766	0	14.766
Deb. Utilizzi canonici es. 07 art. 36	1.142.509	0	1.142.509
Deb. Utilizzi canonici es. 08 art.36	367.878	-242.382	125.497
Deb. Utilizzi canonici es. 09 art.36	1.065.694	-455.720	609.974
Deb. Utilizzi canonici es. 10 art.36	1.127.729	-966.951	160.778
Deb. Utilizzi canonici es. 11 art.36	0	703.354	703.354
Debiti v/Poste servizio bollettazione	23.182	316	23.497
Deb. V/Regione campagna pubbl.	14.213	0	14.213
Conv. Massafiscaglia – F.do servizi	5.536	1380	6.916
Conv. Massafiscaglia – F.do gestione	2.779	-380	2.399
Conv. Massafiscaglia – Deb. V/Provin.	12.552	183	12.735
Convenzione grattacielo canonici	11.583	4.969	16.552
Convenzione grattacielo servizi	29.033	11.875	40.908
Convenzione locali grattacielo canonici	2.072	1.770	3.842
Convenzione locali grattacielo servizi	646	1.232	1.878
Progetto TRAA canonici da incassare	15.650	-15.650	0
Progetto TRAA servizi da incassare	2.752	-2.752	0
Convenzione ASP canonici da incassare	63.700	-57.890	5.810
Convenzione ASP servizi da incassare	19.324	-16.654	2.670
Convenzione Agenzia Casa Fe Fondo Gestione	31.601	1.582	33.184
Convenzione Agenzia Fe canonici da incassare	5.980	-2.460	3.520
Convenzione Agenzia Fe servizi da incassare	1.807	-480	1.327
Convenzione Ag. Casa Cento Fondo Gest.	0	163.015	163.015
Convenzione Ag. Casa Cento canonici da inc.	0	4.100	4.100
Convenzione Ag. Casa Cento servizi da inc.		1.750	1.750
Debiti v/Amministratori ACER	253	10	263
Quote gestioni condominiali	499.268	-25.160	474.108
Debiti v/dipendenti	3.709	5.410	9.119
Contributi su ferie residue	14.820	2.520	17.339
Ferie residue personale	55.923	10.767	66.690
<b>Totale</b>	<b>10.363.319</b>	<b>-515.945</b>	<b>9.847.374</b>



Tutti i debiti sopra evidenziati, ad eccezione dei debiti dell'esercizio verso la gestione speciale, dei debiti verso utenti per depositi cauzionali sui contratti di locazione e per gli interessi maturati sugli stessi per un totale complessivo di €uro 1.139.387 sono da considerare esigibili entro l'esercizio successivo.

#### E) RATEI E RISCONTI PASSIVI

I *ratei e risconti passivi* al 31 dicembre 2011 ammontano complessivamente ad €uro 69.300 e risultano aumentati di €uro 32.773 rispetto al 31 dicembre 2010. Gli stessi risultano così composti:

VOCE	VALORE AL 31/12/10	VAR.+/-	VALORE AL 31/12/11
<i>Ratei passivi</i>	13.578	6.550	20.128
<i>Risconti passivi</i>	22.949	26.223	49.172
Risconti p.vendite L.560/93	7.910	-4.582	3.328
Altri risconti passivi	771	42.719	43.490
Rate mutui CC.DD. 2003-14	14.268	-11.914	2.354
<b>Totale</b>	<b>36.526</b>	<b>32.774</b>	<b>69.300</b>

I ratei passivi si riferiscono essenzialmente a canoni passivi di affitto alloggi contenuti all'interno del progetto dell'Agenzia per la locazione (in particolare i moduli Asp e Grattacielo) da pagare ai proprietari nel 2012.

I risconti passivi sono costituiti dalla quote interessi relative alle vendite di alloggi con pagamento rateale del prezzo che, per motivi tecnici interni, vengono fatturate per intero all'atto della vendita degli alloggi stessi e dal recupero anticipato, operato negli esercizi 2002 e 2003 conformemente a quanto consentito dalla Regione, delle rate dei mutui contratti per la costruzione o la ristrutturazione di alloggi alienati che, ai sensi della Legge Regionale n. 24/2001, non sono stati trasferiti ai Comuni territorialmente competenti congiuntamente agli alloggi di e.r.p. a partire dal 1° gennaio 2005.

#### CONTI D'ORDINE

I *conti d'ordine*, esposti in calce allo stato patrimoniale, sono costituiti dal valore, calcolato secondo i criteri di fissazione del prezzo di vendita della Legge n. 560/93, del patrimonio di proprietà dei Comuni conferito direttamente in gestione ad ACER dal 1° gennaio 2005, attraverso apposite convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 41 della L.R. n. 24/2001.

La differenza rispetto alla chiusura dell'esercizio precedente si riferisce oltre che all'ordinaria dinamica della movimentazione del patrimonio edilizio, ossia nuove costruzioni, demolizioni, mere rettifiche di valore per variazioni delle rendite catastali, alla correzione di un rilevante errore nel report di estrazione dagli archivi gestionali del valore.

Nell'esercizio 2007 è stata aggiunto tra i *conti d'ordine* il valore dell'ipoteca di primo grado iscritta su immobile di proprietà Acer adibito a scuola materna, sito in Ferrara via Isabella d'Este, cc.nn.18-22, locato a Scuola materna paritaria del C.I.F. Centro Italiano Femminile – con sede legale in Via Savonarola, 26 Ferrara – a garanzia mutuo CA.RI.FE. di €uro 130.000 contratto dallo stesso conduttore, della durata di 15 anni, contratto per lavori di ristrutturazione dell'immobile, come da conforme deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 112 del 25/10/2007.

#### **Ripartizione territoriale dei canoni di locazione derivanti dagli alloggi di e.r.p.**

I *canoni di locazione degli alloggi di e.r.p. in gestione* costituiscono la voce di ricavo più significativa dell'Azienda, essendo pari a circa il 72% del valore della produzione (al netto dei contributi in conto esercizio per la manutenzione corrente degli alloggi stessi), ossia dei proventi derivanti dalla gestione



ordinaria dell'ACER. La ripartizione dei canoni di locazione degli alloggi di e.r.p. per Comune, opportunamente raffrontata al n. di alloggi in gestione, risulta la seguente:

Codice	Comune	Alloggi in gestione al 31/12/2011	%	Canoni di locazione alloggi di e.r.p. esercizio 2011	%
001	Argenta	471	7,13%	679.717	7,38%
002	Berra	138	2,09%	205.245	2,23%
003	Bondeno	169	2,56%	249.873	2,71%
004	Cento	287	4,34%	427.726	4,64%
005	Codigoro	130	1,97%	186.596	2,03%
006	Comacchio	531	8,04%	729.466	7,92%
007	Copparo	228	3,45%	290.441	3,15%
008	Ferrara	3.338	50,05%	4.511.777	48,99%
009	Formignana	43	0,65%	79.406	0,86%
010	Jolanda di Savoia	77	1,17%	118.490	1,29%
011	Lagosanto	48	0,73%	79.434	0,86%
012	Masi Torello	8	0,12%	11.452	0,12%
013	Massafiscaglia	83	1,26%	113.689	1,23%
014	Mesola	145	2,19%	194.610	2,11%
015	Migliarino	37	0,56%	50.207	0,55%
016	Mirabello	17	0,26%	33.585	0,36%
017	Ostellato	94	1,42%	121.557	1,32%
018	Poggio Renatico	98	1,48%	130.519	1,42%
019	Portomaggiore	271	4,10%	417.537	4,53%
020	Ro	110	1,67%	152.673	1,66%
021	Sant'Agostino	31	0,47%	56.608	0,61%
022	Vigarano Mainarda	32	0,48%	51.882	0,56%
023	Voghiera	34	0,51%	67.766	0,74%
024	Tresigallo	96	1,45%	127.680	1,39%
025	Goro	53	0,80%	71.947	0,78%
026	Migliaro	37	0,56%	49.451	0,54%
	<b>TOTALI</b>	<b>6.606</b>	<b>100,00%</b>	<b>9.209.333</b>	<b>100%</b>

### Interessi ed altri oneri finanziari

Il totale degli *oneri finanziari* di competenza dell'esercizio 2011 è pari ad Euro 15.704. La composizione di tali costi è la seguente:

- interessi sui depositi cauzionali degli utenti per contratti di locazione in essere maturati nell'esercizio 2011, Euro 8.776;





- altri interessi passivi, riferibili ad interessi per ritardati versamenti di imposte (imposta di registro su contratti di locazione e irap 2010), Euro 1.478;
- interessi sui mutui Cassa Depositi e Prestiti contratti per la costruzione o la ristrutturazione di alloggi di e.r.p. già ceduti a privati, Euro 795;
- interessi sui mutui di edilizia agevolata contratti per la costruzione di alloggi non di e.r.p., al netto di Euro 4.384 per contributo in conto interessi della Regione, Euro 4.655.

### Composizione delle voci “proventi straordinari” ed “oneri straordinari”

I *proventi straordinari*, esposti nel conto economico, risultano pari ad Euro 5.417. Derivano dalla rettifica di contabilizzazioni di fatti di gestione effettuati negli esercizi precedenti in maniera errata o omessi per mancanza delle necessarie informazioni.

Per registrazione dell'atto di contestazione iva su manutenzione straordinaria anno 2006, per accantonamento della somma per sanzione ed interessi per eventuale cartella esattoriale a seguito della contestazione della detrazione fiscale relativa all'anno 2007 per i lavori di risparmio energetico (55%), sono stati registrati *oneri straordinari* per Euro 136.802.

### Numero medio dei dipendenti ripartito per categoria

Il rapporto di lavoro del personale dipendente dall'Azienda, ai sensi della L.R. n. 24/2001, è regolamentato, sia dal punto di vista normativo che dal punto di vista economico, per il personale non dirigente, dal C.C.N.L. Federcasa, mentre per il personale dirigente esso è regolamentato dal C.C.N.L. Confservizi.

La ripartizione per categoria del personale dipendente può essere rappresentata nel modo seguente:

Personale	A tempo indeterminato	A tempo determinato	Totale
Dirigenti	0	2	2
Livello Q.1 *	5	0	5
Livello Q.2	1	0	1
Livello A.1	10	0	10
Livello A.2	5	0	5
Livello A.3	4	0	4
Livello B.1	11	1	12
Livello B.2	6	0	6
Livello B.3	5	3	8
<b>Totale</b>	<b>47</b>	<b>6</b>	<b>53</b>

\*E' compreso un dipendente in aspettativa dal 01/10/2010.

Il numero dei dipendenti a tempo indeterminato al 31/12/2011 risulta variato rispetto alla chiusura dell'esercizio precedente, a seguito del pensionamento di n. 1 dipendente.

Al 31 dicembre 2011 erano in corso contratti di lavoro a tempo determinato con n 6 dipendenti, di cui n. 2 dirigenti (Direttore Generale e Direttore Tecnico) di cui al C.C.N.L. Confservizi, n. 1 unità di livello B.2 e n. 3 unità di livello B.3 di cui al C.C.N.L. Federcasa.

### Compensi spettanti agli Amministratori e Sindaci





I compensi annui lordi cumulativamente spettanti ai membri del Consiglio di Amministrazione sono pari € 139.892, ai sensi della delibera della Conferenza degli Enti n. 4 del 14 ottobre 2004, assunta in attuazione dell'art. 9 dello Statuto aziendale, con decorrenza dal 1° novembre 2004.

I compensi annui lordi cumulativamente spettanti ai sei membri (3 effettivi e 3 supplenti) del Collegio dei Revisori dei Conti sono pari ad € 28.369, ai sensi della delibera della Giunta della Regione Emilia-Romagna n. 2283 del 29 ottobre 2001, assunta in attuazione dell'art. 47, 3° comma, della Legge Regionale n. 24/2001. I compensi dei membri del Collegio dei Revisori dei Conti sono stati aggiornati con deliberazione della Conferenza degli Enti n. 4 del 16 novembre 2005 con decorrenza dalla stessa data.

### **Operazioni con parti correlate**

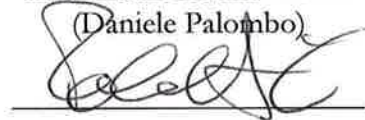
Ai fini dell'assolvimento degli obblighi imposti dal D.Lgs. n. 173/2008, di recepimento nell'ordinamento italiano della Direttiva 2006/46/CE, che, innovando l'art. 2427 Cod. Civ., ha imposto di indicare in Nota Integrativa le operazioni realizzate con parti correlate, qualora le stesse siano rilevanti e non concluse a normali prezzi e condizioni di mercato, si precisa che, per quanto concerne ACER, individuando le parti correlate nelle imprese nelle quali si detiene una partecipazione (nella fattispecie Nuova Quasco S.c.r.l.), non si è registrata alcuna operazione nel corso dell'esercizio 2011.

Ferrara, 29/05/2011

Per IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

IL PRESIDENTE ACER

(Daniele Palombo)



ALLEGATO ALLA NOTA INTEGRATIVA: RENDICONTO FINANZIARIO



**SCHEMA DI RENDICONTO FINANZIARIO A VARIAZIONI DI LIQUIDITA'**

<b>OPERAZIONI DI GESTIONE REDDITUALE</b>	<b>ANNO 2011</b>
UTILE NETTO DELL'ESERCIZIO	109.813
AMMORTAMENTO IMMOB. MATERIALI	119.423
AMMORTAMENTO IMMOB. IMMATERIALI	89.694
ACCANTONAMENTO T.F.R.	229.641
Cash flow operativo	548.571
VARIAZIONE DEI CREDITI	777.526
VARIAZIONE DEI RATEI E RISCONTI	(162.612)
VARIAZIONE DEI FORNITORI	(39.783)
VARIAZIONE ALTRI DEBITI	(712.421)
PAGAMENTO TFR ED IMPOSTA SOSTITUTIVA	(232.818)
<b>FONTI GENERATE (IMPIEGATE) DALLA GESTIONE</b>	<b>178.463</b>
 <b>ATTIVITA' DI INVESTIMENTO</b>	
ACQUISIZIONE IMMOBILIZZ. MATERIALI	(38.027)
VARIAZIONE IMMOBILIZZ. FINANZIARIE	160.091
ACQUISIZIONE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	(90.990)
CESSIONE IMMOBILIZZ. MATERIALI	0
<b>FONDI UTILIZZATI IN ATTIVITA' DI INVESTIMENTO</b>	<b>31.074</b>
 <b>ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO</b>	
RIMBORSO FINANZIAMENTI M/L TERMINE	56.863
PAGAMENTO DIVIDENDI	0
<b>FONDI UTILIZZATI IN ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO</b>	<b>56.863</b>
 <b>VARIAZIONE DELLA LIQUIDITA'</b>	<b>266.400</b>
 <b>CASSA E BANCHE INIZIALI</b>	<b>4.662.129</b>
 <b>CASSA E BANCHE FINALI</b>	<b>4.928.529</b>





## **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

---

# **RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI**

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

ΦΦΦΦΦΦΦΦ

Signor Presidente e Signori Membri della Conferenza degli Enti,

la presente Relazione viene redatta in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 20 dello Statuto dell'ACER Ferrara. Il Bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2011, redatto dagli Amministratori ai sensi di legge e di Statuto e regolarmente trasmesso al Collegio dei Revisori dei Conti nei termini statutari, si riassume nei seguenti dati:

<b>Stato Patrimoniale</b>	<b>al 31/12/2011</b>	<b>al 31/12/2010</b>	<b>differenza</b>
<b>TOTALE ATTIVO (€)</b>	<b>14.800.401</b>	<b>15.319.837</b>	<b>-519.436</b>
Crediti verso Enti di riferimento	0	0	0
Immobilizzazioni	2.948.760	3.133.012	-184.252
Attivo circolante	11.619.759	12.031.870	-412.111
Ratei e risconti attivi	231.882	154.955	76.927
<b>TOTALE PASSIVO (€)</b>	<b>14.800.401</b>	<b>15.319.837</b>	<b>-519.436</b>
Patrimonio netto	1.267.930	1.158.116	109.814
Fondi per rischi ed oneri	457.151	272.902	184.249
Fondo T.F.R.	1.150.780	1.153.957	-3.177
Debiti	11.855.240	12.698.335	-843.095
Ratei e risconti passivi	69.300	36.527	32.773
 <b>Conti d'ordine</b>	 <b>al 31/12/2011</b>	 <b>al 31/12/2010</b>	 <b>differenza</b>
Garanzie a terzi	195.000	195.000	0
Patrimonio in gestione	293.140.802	294.421.437	-1.280.635
 <b>Conto economico</b>	 <b>al 31/12/2011</b>	 <b>al 31/12/2010</b>	 <b>differenza</b>
Valore della produzione A	12.831.870	12.791.042	40.828
Costi della produzione B	-12.307.410	-12.466.838	159.428
Differenza valore-costi della produzione	524.460	324.204	200.256
Proventi ed oneri finanziari C	17.847	12.562	5.285
Rettifiche valore attività finanziarie D	6.607	9.407	-2.800
Proventi ed oneri straordinari E	-131.386	65.378	-196.764
Imposte sul reddito dell'esercizio	-307.714	-283.076	-24.638
<b>UTILE DELL'ESERCIZIO (€)</b>	<b>109.814</b>	<b>128.475</b>	<b>-18.661</b>



Sulla base dei controlli espletati e degli accertamenti eseguiti, rileviamo che il Bilancio d'esercizio che verrà sottoposto all'approvazione della Conferenza degli Enti, corrisponde alle risultanze della contabilità generale e che, per quanto riguarda la forma ed il contenuto, esso è stato redatto nel rispetto delle vigenti norme legislative, statutarie e regolamentari, nonché con l'osservanza di corretti principi contabili applicabili ad un'impresa in funzionamento.

Sulla base di quanto personalmente verificato, risulta altresì che non si sono rese necessarie deroghe ai criteri di valutazione utilizzati nella redazione dei bilanci degli esercizi precedenti.

Pertanto, i criteri di valutazione adottati consentono di assicurare, sia sul piano formale che su quello sostanziale, la dovuta chiarezza, comparabilità, nonché la veritiera e corretta rappresentazione della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica dell'Azienda. In particolare:

- *le immobilizzazioni immateriali*, sono iscritte al costo storico di acquisizione rettificato in base all'effettivo deperimento economico dei beni;
- *le immobilizzazioni materiali*, sono iscritte al costo storico di acquisizione aumentato degli eventuali oneri accessori. I costi di manutenzione e riparazione ordinari sono stati imputati al conto economico, mentre i costi di manutenzione straordinaria sono stati imputati ad incremento dei rispettivi beni;
- *i debiti* sono stati valutati al valore nominale;
- *i crediti* sono stati valutati al presumibile valore di realizzo;
- *i titoli a medio-lungo termine*, sono stati valutati al costo di acquisto, non sussistendo elementi che facciano ritenere una durevole perdita di valore;
- *le partecipazioni* sono state valutate al costo di acquisto;
- *le disponibilità liquide* sono state valutate al valore nominale;
- *i ratei e risconti attivi e passivi* sono stati calcolati secondo il criterio della competenza economica e temporale;
- *il fondo trattamento di fine rapporto (T.F.R.)* rappresenta il debito effettivo maturato nei confronti del personale dipendente, in conformità alla legislazione vigente ed ai contratti collettivi di lavoro; il fondo comprende anche la quota versata al fondo I.N.P.S., che trova contropartita nelle immobilizzazioni finanziarie;
- *i fondi per rischi ed oneri* si riferiscono al premio di fine mandato da corrispondere agli Amministratori ai sensi dello Statuto ed alle indennità che si presume di dover corrispondere al personale dipendente e dirigente a titolo di trattamento accessorio;



- *i costi ed i ricavi* sono esposti in bilancio secondo i principi della prudenza e della competenza economica, con rilevazione dei relativi ratei e risconti.

Non risulta al Collegio che si siano verificati casi eccezionali che impongano di disapplicare singole norme di legge in ordine alla rappresentazione corretta e veritiera del bilancio (art. 2423 Codice Civile, 4° comma) o in ordine ai criteri di valutazione (art. 2423 bis Codice Civile, ultimo comma).

In merito a quanto previsto dall'art. 47 della L.R. n. 24/01 e dall'art. 15 dello Statuto dell'ACER, il Collegio dei Revisori dei Conti evidenzia di aver partecipato alle sedute del Consiglio di Amministrazione e di aver effettuato i prescritti controlli periodici constatando l'esistenza di una adeguata organizzazione contabile e di una regolare tenuta della contabilità, nonché l'osservanza dello Statuto e del Regolamento di Amministrazione e Contabilità.

Si dà atto che il Direttore, in base ai poteri conferitegli dal Consiglio di Amministrazione, con determinazione n. 18 in data 9 febbraio 2011, ha attribuito l'incarico di certificazione obbligatoria dei bilanci 2010 e 2011, ai sensi dell'art. 41, 5° comma, della L.R. n. 24/01, alla Ditta "LaBase Revisioni S.r.l." S.r.l. con sede in Forlì – Via Gramsci c.n. 83.

Si dà atto altresì che ai sensi del sopra richiamato art. 41, 5° comma, della L.R. n. 24/01 ACER Ferrara ha tenuto una contabilizzazione separata degli oneri e dei proventi derivanti dalle diverse attività dalla stessa svolte, presentando uno schema riepilogativo dei risultati per settore di attività.

I costi di gestione degli alloggi di e.r.p. ex art. 4, 3° comma, lett. c), della L.R. n. 24/01, calcolati nel rispetto dei criteri stabiliti dalla deliberazione del Consiglio Regionale 30 luglio 2002, n. 391, risultano inferiori ai massimali ivi previsti (massimale previsto per ACER Ferrara, Euro 44 mese/alloggio).

Infine, si evidenzia che i canoni di locazione derivanti dagli alloggi di e.r.p. in gestione sono stati interamente utilizzati nel rispetto di quanto previsto dall'art. 36 della succitata L.R. n. 24/2001; le risorse residue da canoni di locazione e.r.p., al netto dei costi di gestione come definiti dalle vigenti convenzioni sottoscritte con i Comuni, sono state appositamente accantonate in apposita voce di debito dello Stato Patrimoniale. Esse sono già state destinate dal Consiglio di Amministrazione di ACER Ferrara ad interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione programmata del patrimonio di e.r.p. in gestione, sulla base del Bilancio di Previsione 2011 e dei suoi successivi assestamenti.

L'utile dell'esercizio, pari ad Euro 109.814, secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni statutarie, dovrà essere portato ad incremento del fondo di riserva straordinario, avendo il fondo di riserva ordinario (pari ad Euro 38.309), già superato il 5% del capitale di dotazione dell'Azienda (pari ad Euro 329.352). A seguito di detto incremento il fondo di riserva straordinario raggiungerà l'importo





di Euro 900.269, utilizzabile per il finanziamento di eventuali investimenti o per coprire eventuali future perdite.

In virtù di quanto precedentemente evidenziato, il Collegio dei Revisori dei Conti invita i Signori Membri della Conferenza degli Enti ad approvare il Bilancio d'esercizio 2011 predisposto dal Consiglio di Amministrazione dell'ACER Ferrara.

Ferrara, 14 maggio 2012

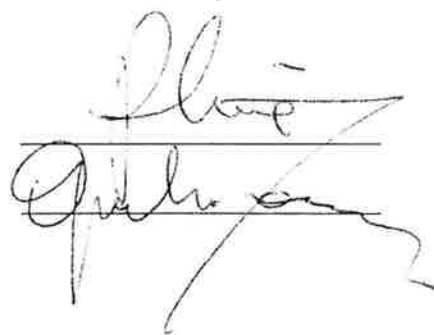
IL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI

CARRA' dott. RICCARDO

Presidente

TASSINARI dott. GIULIO

Componente

Two handwritten signatures in black ink. The top signature is for Riccardo Carra', the President, and the bottom signature is for Giulio Tassinari, a member. Both signatures are written over horizontal lines.