



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

Azienda con sistema qualità certificato in conformità alla normativa ISO 9001:2008

Aderente Federcasa

BILANCIO D'ESERCIZIO 2015





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

Azienda con sistema qualità certificato in conformità alla normativa ISO 9001:2008

Aderente Federcasa

Consiglio di Amministrazione

- Presidente Daniele Palombo
- Vice presidente Piero Fabiani
- Componente Giulia Bertelli

Collegio dei Revisori dei Conti

- Presidente Dott. Franco Pazi
- Componente Dott. Luciano Pecorari
- Componente Dott. Antonio Susca

Direttore Generale Dott. Diego Carrara

Dirigente Servizio Finanziario 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

Azienda con sistema qualità certificato in conformità alla normativa ISO 9001:2008

Aderente Federcasa

BILANCIO DI ESERCIZIO 2015

**Approvato dalla Conferenza degli Enti con delibera n. 1 in data
27/05/2016**





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

Azienda con sistema qualità certificato in conformità alla normativa ISO 9001:2008

Aderente Federcasa

BILANCIO DI ESERCIZIO 2015

Elenco documenti:

- **Relazione del Presidente**
- **Stato Patrimoniale al 31/12/2015 (schema art. 2424 C.C.)**
- **Conto Economico al 31/12/2015 (schema art.2425 C.C.)**
- **Nota Integrativa (Allegato: Rendiconto finanziario)**
- **Relazione del Collegio dei Revisori dei Conti**
- **Relazione al Bilancio della Società di Revisione contabile art.41 co.5 l.r.24/01**

Allegati:

- **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)**





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

Azienda con sistema qualità certificato in conformità alla normativa ISO 9001:2008

Aderente Federcasa

RELAZIONE DEL PRESIDENTE



QUADRO GENERALE

Il Bilancio dell'esercizio 2015 dell'ACER Ferrara si chiude con un **utile di €uro 188.716** (contro € 122.183 dell'esercizio 2014).

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, il quale prescrive che i canoni di locazione devono essere integralmente impiegati per le finalità previste nel medesimo articolo.

L'utile, di conseguenza, è stato generato dalle attività *diverse* dalla gestione degli immobili di e.r.p., che presentano i seguenti risultati:

- Gestione immobili non di e.r.p. di proprietà, utile di €uro 71.626;
- Prestazioni tecniche a terzi: utile di €uro 6.022;
- Gestione immobili non di e.r.p. di proprietà di terzi (Agenzia), perdita di €uro 4.674;
- Prestazioni amministrative a terzi, utile di €uro 7.147;
- Gestioni condominiali: utile di €uro 10.217;
- Gestione alloggi sottratti all'e.r.p. di proprietà dei Comuni: utile di €uro 285;
- Gestione extracaratteristica (finanziaria e straordinaria): utile € 98.093.

Come anticipato, la sommatoria dei diversi risultati di queste ultime attività è pari all'utile dell'esercizio 2015.

I fatti di gestione più rilevanti, in termini di effetti significativi sul bilancio, avvenuti nel corso dell'esercizio 2015 possono sintetizzarsi nei seguenti:

in positivo, rispetto all'esercizio precedente:

- ❖ l'ulteriore diminuzione sia dei **costi di gestione di ACER**, che passano da €uro 29,84 mese/alloggio a **€uro 29,08** mese/alloggio (- 2,5%), sia dei **costi di gestione comprensivi degli oneri della predisposizione del servizio di recupero degli alloggi vuoti** che passano da €uro 32,66 mese/alloggio a **€uro 31,78** mese/alloggio (- 2,7%), in forza, soprattutto, del ragguardevole incremento dei ricavi derivanti dalle attività diverse da quella della gestione degli alloggi di e.r.p. Infatti, quest'ultimo risultato comporta il miglioramento del rapporto ricavi e.r.p. – ricavi non di e.r.p. e la conseguente minor attribuzione di costi generali e di spese del personale generale alla gestione degli alloggi di e.r.p. Va inoltre tenuto presente che, a seguito degli ulteriori compiti attribuiti all'Azienda dalle nuove concessioni del patrimonio di e.r.p. comunale, nel 2015 debuttano tra i costi di gestione anche quelli relativi alla predisposizione del **servizio di controllo delle ISE/ISEE**: aggiungendo questi ultimi oneri, **il costo totale complessivo di gestione per i tre servizi convenzionati** ammonta ad **€ 32,30** mese/alloggio, ossia inferiore al costo dei due servizi convenzionati fino al 31/12/2014 (€ 32,66 mese/alloggio);
- ❖ le **spese generali** (+ € 35.000 rispetto all'esercizio precedente) e le **spese per il personale** (+ € 32.000 rispetto all'esercizio precedente) continuano a rimanere in linea con gli anni precedenti e subiscono leggeri incrementi dovuti ad eventi una tantum (la sistemazione, dopo circa 20 anni, dell'archivio fisico della sede, per quanto concerne le spese generali) o non dipendenti dalla volontà dell'Azienda (costi adeguamento CCNL personale non dirigente, per quanto concerne le spese per il personale);
- ❖ l'incremento dei ricavi di tutte le **attività diverse dalla gestione degli alloggi di e.r.p.** di circa **€ 300.000 (+ 39%)**, e, segnatamente, dei corrispettivi tecnici derivanti dall'attività edilizia (+ € 225.000; + 67%), dopo diversi anni di flessione. Tali incrementi, oltre ad aver contribuito in maniera determinante all'incremento dell'utile dell'esercizio, hanno positivamente influenzato anche il livello dei costi di gestione ACER per le ragioni già illustrate;
- ❖ la **diminuzione delle imposte dirette**, nella fattispecie dell'IRAP, grazie alla possibilità, a partire dall'anno d'imposta 2015, dell'integrale deduzione dalla base imponibile dell'imposta regionale dei costi del personale con contratto di lavoro a tempo indeterminato (- € 36.000; - 40%).

in negativo, rispetto all'esercizio precedente:

- l'entità delle **risorse complessive derivanti dalla gestione degli alloggi di e.r.p.** (- **€uro 1.098.000; - 11%**). A questo proposito è opportuno ricordare che, seppure vi sia stata una diminuzione di circa € 71.000 (- 0,8%) dei canoni di locazione (correnti e recupero evasione anni pregressi) al netto della svalutazione crediti, la quasi totalità della variazione negativa rispetto all'esercizio precedente è da ascrivere alla presenza, nel 2014, di un "una tantum" di rimborsi dalla Regione (€ 1.027.000) di

spese di manutenzione degli stabili e degli alloggi anticipate da ACER in occasione degli eventi sismici del maggio 2012;

- ❖ il decremento, come inevitabile conseguenza di quanto appena rappresentato in ordine alla diminuzione delle risorse complessive derivanti dalla gestione degli alloggi di e.r.p., della **percentuale di canoni di locazione**, al netto della svalutazione dei crediti, **che vengono destinati ad interventi nel campo dell'e.r.p.**, che passa dal 60,83% al **54,68%**. Va comunque tenuto presente che si tratta di una percentuale superiore alla media registrata nei dieci anni di gestione del patrimonio di e.r.p. comunale, che riusciamo a garantire, nonostante risorse decrescenti, grazie al contenimento dei costi di gestione ed al perseguimento dell'evasione/elusione;
- ❖ un ulteriore incremento delle spese per **quote condominiali per alloggi vuoti** che passano da €uro 188.000 nel 2014 ad **€uro 235.000** nel 2015 (+ **€uro 47.000; + 25%**). L'adozione dei nuovi Regolamenti comunali per l'assegnazione degli alloggi, resisi necessari a seguito delle modifiche introdotte dalle disposizioni regionali (L.R. n. 24/2013 e D.A.L. n. 15/2015), nonché l'entrata in vigore delle nuove attestazioni ISE/ISEE ai sensi del DPCM 159/2013, hanno costretto i Comuni a revisionare le graduatorie vigenti o ad adottarne di nuove, con conseguente rallentamento delle assegnazioni degli alloggi; a questo si aggiungono taluni ritardi nell'adozione dei provvedimenti di assegnazione che contribuiscono a questo, non positivo andamento. Gli alloggi occupati al 31/12/2014 erano n. 6.180, mentre al 31/12/2015 erano n. 6.037 (- n. 143; - 2%), con effetti negativi sia sui costi di cui trattasi che sui ricavi da canoni di locazione;
- ❖ la diminuzione dei **proventi finanziari**, nonostante una favorevole convenzione per il servizio di cassa, a causa di una importante contrazione del livello di liquidità; abbiamo più volte rappresentato la necessità di anticipare, nel corso del triennio 2015-2017, circa 4 mln. di €uro di risorse pubbliche assegnate ai Comuni per la manutenzione post terremoto e per due importanti cantieri di nuova costruzione (Via G. Bianchi a Ferrara – costruzione di n. 43 alloggi ERS e Via Torricelli a Bondeno – costruzione di n. 36 alloggi ERP).

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

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

Gli alloggi di e.r.p. in concessione ad ACER al 31/12/2015 erano n. 6.697.

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

Le risorse dell'e.r.p. dell'esercizio 2015 (al netto della svalutazione dei crediti di **€uro 613.000**) sono state pari ad **€uro 8.608.000** (contro €uro 9.706.000 dell'esercizio 2014; - **€uro 1.098.000; - 11%**).

Questo rilevante decremento di risorse a disposizione rispetto all'esercizio precedente deriva da:

1. i **minori ricavi da canoni di locazione**, compresi i conguagli, rispetto all'esercizio 2014 per **€uro 69.000** circa (- 0,8%);
2. le **minori sanzioni amministrative** applicate rispetto all'anno precedente a seguito della verifica di TUTTI i redditi del 2010 dagli assegnatari degli alloggi di e.r.p., per un totale complessivo di **€uro 155.000 (-58%)**. A questo proposito si evidenzia che molti utenti, a seguito delle verifiche massive poste in essere da ACER negli anni precedenti, sono ricorsi all'istituto del ravvedimento operoso;
3. la scomparsa dell'"una tantum" dei **rimborsi di spese di manutenzione** ottenuti dalla Regione per **maggiori costi sostenuti a seguito degli eventi sismici del 2012** nell'esercizio 2014 per **€uro 1.027.000 (- 100%)** ;

per un totale complessivo di **minori risorse di € 1.251.000**, parzialmente compensato in positivo da:

4. il **maggior recupero di canoni di locazione** a seguito della verifica di TUTTI i redditi del 2010 dagli assegnatari degli alloggi di e.r.p., per un totale complessivo di **€uro 96.000 (+ 51%)**.
5. la **minore svalutazione dei crediti** riferibili alla gestione e.r.p. per **€uro 57.000** circa (- 8,5%). A questo proposito si evidenzia che la ragione di tale diminuzione è da imputare anche alla copertura della morosità corrente degli nuclei familiari assistiti dai servizi socio-sanitari territoriali con l'utilizzo di una quota parte dei canoni di locazione, conformemente a quanto stabilito dalle nuove concessioni del patrimonio di e.r.p. comunale a decorrere dall'esercizio 2015.

L'utilizzo delle risorse nette dell'e.r.p. dell'esercizio 2015 è avvenuto nel modo seguente:

<u>VOCE DI UTILIZZO RISORSE</u>	parziale (€)	TOTALE (€)	%
Costi di gestione ACER € 29,08 mese/alloggio		2.336.914,00	27,15
Costi inerenti la proprietà degli alloggi:		1.564.220,00	18,17
Spese di amministrazione degli stabili	412.599,00		4,79
Rate mutui alloggi di e.r.p. in gestione	30.983,00		0,36
Rimborso ad ACER costo servizio recupero alloggi, come da concessioni	216.707,00		2,52
Rimborso ad ACER costo servizio controllo	42.423,00		0,49

ISE/ISEE, come da concessioni			
Imposte indirette a carico della proprietà	861.508,00		10,01
TOTALE COSTI DI GESTIONE		3.901.134,00	45,32
RISORSE RESIDUE DESTINATE A:		4.706.588,00	54,68
Manutenzione a guasto alloggi e fabbricati	1.028.258,00		11,95
Recupero di alloggi vuoti e manut. programmata	3.421.222,00		39,75
Retrocessione canoni ai Comuni per finanziamento disagio abitativo e morosità	257.108,00		2,98
TOTALE RISORSE DESTINATE ALL'E.R.P. (al netto svalutazione crediti di € 613.449)		8.607.722,00	100,00

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 le risorse destinate ad interventi nell'e.r.p., pari ad Euro 4.706.588, risultavano già spese ovvero impegnate in interventi di manutenzione del patrimonio o per copertura della morosità degli assistiti dei Comuni per Euro 3.739.881 (pari al 79% della disponibilità), mentre per i restanti Euro 966.707 il Consiglio di Amministrazione ne propone l'utilizzo in interventi di manutenzione straordinaria del patrimonio dei Comuni in gestione ad ACER, da definirsi con successiva pianificazione a cura dello stesso, compatibilmente alle disponibilità utilizzabili da programmazione finanziaria aziendale (abbiamo già accennato alle rilevanti anticipazioni di finanziamenti pubblici in essere).

Va posto in evidenza che rispetto agli esercizi precedenti, si registra una buona accelerazione nell'utilizzo delle risorse disponibili entro l'anno di stanziamento, anche se non siamo ancora ritornati ai livelli di qualche anno fa (dal 68% del 2014, siamo passati al 79% nel 2015; nel 2012 eravamo al 93%). Come anticipato, ma lo vedremo meglio nei paragrafi destinati all'illustrazione dei risultati relativi alla manutenzione, vi è stata una ragguardevole ripresa dei tempi di spesa delle risorse stanziare per il ripristino degli alloggi vuoti (con un significativo risultato in termini di maggiori alloggi recuperati rispetto all'anno precedente), mentre per quanto concerne le risorse disponibili per la manutenzione straordinaria e programmata, il marcato rallentamento dei tempi di spesa è ascrivibile alla scelta dell'Amministrazione di autofinanziare, per motivi di economicità, le consistenti e forzate anticipazioni delle risorse regionali destinate al ripristino dei danni provocati al patrimonio immobiliare dagli eventi sismici del maggio 2012 e di alcuni cantieri di nuova costruzione (circa 4 milioni di Euro).

I **costi di gestione** del patrimonio immobiliare di e.r.p. dell'esercizio 2015, riferiti alle attività oggetto degli allegati B e C alle concessioni vigenti con i Comuni e calcolati secondo i criteri e le modalità prescritte dalla deliberazione del Consiglio Regionale n. 391/2002, sono pari ad **€uro 29,08** mese/alloggio (- **€uro 0,76**; - **2,55%**), quindi in diminuzione rispetto all'esercizio precedente.

Le ragioni di tale positivo risultato sono già state anticipate in apertura di Relazione: ragguardevole incremento dei ricavi derivanti dalle attività diverse da quella della gestione degli alloggi di e.r.p., oltre a costi generali di funzionamento e di personale che continuano a rimanere, grazie ad attente e mirate scelte di gestione, nell'alveo di fisiologiche leggere variazioni al rialzo.

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 €uro 44 mese/alloggio (e non è mai stato oggetto di provvedimenti di adeguamento alla perdita del potere d'acquisto monetario che, nel periodo 1/1/2005 – 31/12/2015, è stata del 19%).

La diminuzione dei costi di gestione di €uro 0,76 mese/alloggio può essere suddivisa nelle seguenti componenti:

- - €uro 0,82 decremento dei costi di personale diretto; nel corso dell'esercizio 2015, il rallentamento dell'attività di manutenzione programmata/straordinaria finanziata con le risorse di bilancio per le ragioni sopra evidenziate, ha consentito un impiego più rilevante di personale tecnico sui cantieri di nuova costruzione e di recupero post sisma, il cui costo è stato compensato con i relativi ricavi;
- + €uro 0,31 incremento dei costi del personale indiretto e delle spese generali attribuite alla gestione degli immobili di e.r.p.: come ricordato, nel 2015 si è registrato un incremento "una tantum" delle spese generali per via della sistemazione dell'archivio fisico della sede; inoltre vi è stato un incremento delle spese relative alla mediazione sociale (gestione problematiche di convivenza e portierato sociale), ulteriore attività conferita ad ACER dalle nuove concessioni del patrimonio di e.r.p. comunale;
- - €uro 0,25 minor incidenza dell'I.R.A.P. sulla gestione e.r.p., per le ragioni sopra già indicate.

Il decremento dei costi di gestione comporta, di conseguenza, riflessi positivi sui **costi complessivi di gestione dell'e.r.p.** (che comprendono anche i costi per la predisposizione del servizio di recupero degli alloggi vuoti per cessata locazione e, dal 2015, anche quelli di predisposizione del servizio di controllo delle ISE/ISEE) **che diminuiscono da €uro 32,66 mese/alloggio del 2014 ad €uro 32,30 del 2015 (- €uro 0,36; - 1%).** *Per essere chiari: stiamo parlando di una diminuzione dei costi complessivi di gestione, pur avendo aggiunto un ulteriore servizio.* Ai fini di un confronto con parametri omogenei, quindi a parità di servizi erogati rispetto all'anno precedente (pertanto, solo gestione degli alloggi e servizio di ripristino alloggi vuoti), si evidenzia che il costo 2015 è stato di € 31,78 mese/alloggio (- €uro 0,88; - 2,69%).

I dati precedenti evidenziano che, nonostante le innegabili difficoltà nel mantenere un livello soddisfacente dei canoni, per ragioni non dipendenti dalla nostra volontà e dal nostro impegno (anzi, a questo proposito, seppure inutile sottolinearlo in quanto i nostri Comuni lo sanno molto bene essendo al nostro fianco, ACER da tempo sta conducendo da tempo una dura ma doverosa battaglia contro l'evasione/elusione e la morosità), permane, una forte attenzione da parte dell'Amministrazione e della Direzione ai costi di gestione e di funzionamento. Abbiamo già evidenziato in precedenza, spiegandone le ragioni, il **leggero incremento dei costi del personale** (da € 2.608.000 del 2014 ad € 2.640.000 del 2015; + € 32.000; + 1%) e **delle spese generali** (da € 691.000 ad € 726.000; + € 35.000; + 5%). In questa sede è invece opportuno rilevare che, nonostante la riduzione di organico, si incrementano i livelli di produttività, dimostrati da ragguardevoli livelli di ricavi in tutti i settori delle attività extraistituzionali, che si traducono nei ben noti vantaggi per la gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, attraverso le c.d. "economie di scala".

Dobbiamo però fare attenzione, in quanto, siamo ormai arrivati, dopo anni di progressiva riduzione, ad una dotazione organica che sta rischiando sempre più di diventare inadeguata rispetto a carichi di lavoro e ad una richiesta di livello di qualità dei servizi, al contrario, in costante crescita.

E' stato, pertanto, doveroso assumere per tempo le necessarie decisioni in materia di politica del personale per evitare che i livelli di produttività e le "economie di scala", fino ad ora consentite con notevoli sforzi da parte dei nostri dipendenti, si possano a breve termine tradurre in diseconomie o in livelli non adeguati di qualità dei servizi erogati.

Per questo, a dicembre del 2015, il Consiglio di Amministrazione di ACER Ferrara ha deliberato una riorganizzazione dei settori aziendali ed una variazione quali-quantitativa della dotazione organica.

Avevamo anticipato nella Relazione al Bilancio di Previsione 2016 che "la **riorganizzazione** della struttura aziendale dovrà consentire una ancora più incisiva partecipazione alle scelte strategiche ed alle responsabilità conseguenti, una ulteriore implementazione della capacità di controllo dei risultati conseguiti, un accorpamento aggiuntivo dei settori aziendali per ragioni di economicità e controllo, l'ingresso di nuove figure professionali che permettano all'Azienda di partecipare a tutti i bandi di finanziamento nazionali ed europei sia per la gestione che per la manutenzione straordinaria (soprattutto quella relativa alla riqualificazione energetica degli alloggi e degli edifici), l'implementazione dell'organico degli Uffici che sono più interessati dall'espletamento delle nuove attività delegate dai Comuni o ricercate direttamente da ACER.

Per attenuare l'impatto economico di tali scelte, nel corso del 2015 l'Azienda ha favorito un processo di esodo volontario ex art. 4 della Legge n.92/2012 (c.d. "Legge Fornero") a favore di dipendenti che fanno parte di Uffici in via di soppressione oppure addetti ad attività venute meno o in via di riduzione e che presentavano caratteristiche di difficile riconversione professionale.

I risparmi economici derivanti dall'esodo volontario, cui hanno aderito 6 dipendenti, 3 dei quali già usciti a fine 2015, sommati ad altre economie di costo conseguite nell'ultimo biennio per la mancata integrale copertura di dipendenti cessati, permetteranno di attenuare considerevolmente l'impatto sul bilancio e sui costi di gestione delle scelte assolutamente necessarie inerenti la riorganizzazione aziendale".

Delineato fino ad ora, quanto meno a livello di gestione ACER, un quadro piuttosto positivo, dobbiamo ora tornare ad occuparci delle solite annose problematiche.

A partire dall'erosione dei ricavi da canoni di locazione, ormai discussione fissa di questi anni, soprattutto di quelli della crisi economica, purtroppo ancora in corso.

I canoni di locazione continuano, infatti, a calare, anche se, grazie al contrasto dell'evasione/elusione, siamo riusciti a drenarne in parte la riduzione.

Se si escludono i maggiori ricavi conseguiti nel triennio 2013-2015 dalla verifica di tutti i redditi degli anni 2008-2010 degli assegnatari (€ 1.200.000) ed i contributi della Regione per il terremoto (altri € 1.200.000) e si osservano le **tendenze dell'ultimo sessennio 2010 – 2015** (ossia il periodo che fotografa a livello di anni reddituali – 2008 – 2013 – il periodo della crisi macroeconomica), emerge che le **risorse a disposizione da destinare ad interventi nell'e.r.p.** (ossia da destinare alla manutenzione corrente e programmata del patrimonio in gestione ed al trasferimento ai Comuni delle somme per il finanziamento del sostegno del disagio abitativo e della morosità) **sono calate di circa 600.000 € (- 6%). Ciò significa che si è riusciti a mantenere un adeguato livello di manutenzione grazie al contrasto dell'evasione ed a ricavi straordinari.**

Vi è quindi una fetta di "socialità" sempre più ampia che deve essere assorbita dal bilancio d'esercizio di ACER. Testimoniano questa affermazione: l'ulteriore diminuzione del canone medio (da Euro 118,25 a Euro 118,12; nel 2010 era di Euro 123,51), il 60% degli assegnatari che si colloca in fascia di protezione ai fini del calcolo del canone di locazione, le tendenze in atto della morosità che, come vedremo, tende a calare ma prevalentemente per via dell'accollo alla gestione delle inadempienze degli assistiti. Queste situazioni si aggiungono ai ben conosciuti fenomeni di "erosione" (turnover, variazioni del nucleo, esoneri dal pagamento del canone, ecc.) i quali, come già sappiamo, a parità di condizioni, fanno inerzialmente diminuire il fatturato.

Sul livello dei canoni e.r.p., in prospettiva futura, graveranno inoltre una serie di incognite, quali la revisione al ribasso dei requisiti di reddito e di ricchezza mobiliare per la permanenza negli alloggi di e.r.p. e la modifica delle modalità di calcolo dei canoni di locazione deliberate dall'Assemblea Regionale.

Nonostante il quadro, ancora non definitivo, di applicazione normativa di tali scelte si sia fatto più rassicurante, valutato anche l'impatto tutto sommato limitato della nuova ISEE, sarà necessario avviare con i Comuni una approfondita analisi per un'equilibrata fissazione dei parametri di calcolo stabiliti dalla Regione, al fine di garantire, da un lato un livello di risorse non inferiore alle attuali, dall'altro livelli di canoni sostenibili per gli assegnatari, che consentano di non alimentare morosità.

Il saldo finale delle risorse del "sistema e.r.p." non potrà che essere positivo: in caso contrario significherebbe vanificare anni di sforzi di efficientamento di gestione, perdere le risorse derivanti dai vantaggi fiscali connessi alla trasformazione dello IACP ed al trasferimento della proprietà del patrimonio ai Comuni, nonché ridurre fortemente, o peggio ancora, azzerare la manutenzione straordinaria del patrimonio di e.r.p. in gestione.

Le azioni di gestione precedentemente descritte relativamente all'esercizio 2015 danno conto del perché vi sia stata una **riduzione di circa €uro 1.208.000 (- 21%) di risorse e.r.p. da destinare a manutenzione del patrimonio rispetto all'esercizio 2014**. La tabella che segue ne illustra più in dettaglio le ragioni e ne dà una traduzione numerica:

Descrizione	€/1000
Risorse destinate ad interventi nell'e.r.p. esercizio 2014	5.658
Minori canoni e.r.p. (compresi conguagli) fatturati 2015	-69
Maggiori risorse controllo redditi 2010 - ricalcolo canoni	+96
Minori risorse controllo redditi 2010 – sanzioni amministrative	-155
Minori rimborsi costi esercizi precedenti per sisma 2012	-1.027
Minore svalutazione dei crediti verso l'utenza	-56
Incremento spese amministrazione degli stabili	+93
Incremento delle imposte dirette ed indirette	+67
Decremento costi di gestione ACER	-61
Incremento trasferimento canoni ai Comuni (disagio abitativo e morosità)	+10
RISORSE DESTINATE A MANUTENZIONE DEL PATRIMONIO E.R.P. ESERCIZIO 2015	4.450

La tabella che precede conferma affermazioni già fatte in altra parte della presente Relazione: il decremento delle risorse destinato alla manutenzione degli immobili di e.r.p. è costituito nella quasi totalità dal venir meno di voci di ricavo a tantum (rimborsi dalla Regione per il sisma 2012) e, per la parte residuale, dalla diminuzione dei canoni di locazione.

Conferma altresì che *la gestione ACER si mantiene ai livelli di costo dell'anno precedente ed, anzi, aggiunge qualche risorsa alla manutenzione, grazie a comportamenti attivi di tutta la struttura verso il raggiungimento di tale risultato, mentre evidenzia la diseconomia della presenza di un numero maggiore di alloggi vuoti sotto forma di incremento delle spese di amministrazione degli stabili (quote condominiali per alloggi vuoti).*

1. Canoni di locazione e.r.p.

I ricavi da canoni di locazione degli immobili di e.r.p. di competenza dell'esercizio 2015, al netto del saldo dei conguagli relativi agli anni precedenti, sono stati pari ad **€uro 8.826.405**.

La differenza negativa rispetto all'esercizio 2014 è pari €uro 68.635 (- 0,8%).

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

Codice	Comune	Canoni netti 2015 (€)	Canoni netti 2014 (€)	Differenza 2015/2014	%
001	Argenta	651.984,22	656.004,59	-4.020,37	-0,61%
002	Berra	190.942,67	189.535,63	1.407,04	0,74%
003	Bondeno	243.372,27	248.378,14	-5.005,87	-2,02%
004	Cento	372.170,51	372.626,96	-456,45	-0,12%
005	Codigoro	188.027,91	189.228,36	-1.200,45	-0,63%
006	Comacchio	706.537,33	725.379,75	-18.842,42	-2,60%
007	Copparo	289.113,82	292.625,30	-3.511,48	-1,20%
008	Ferrara	4.286.309,07	4.276.669,87	9.639,20	0,23%
009	Formignana	79.105,96	83.887,66	-4.781,70	-5,70%
010	Jolanda di Savoia	112.925,82	113.435,32	-509,50	-0,45%
011	Lagosanto	72.681,64	71.443,58	1.238,06	1,73%
012	Masi Torello	11.802,46	13.749,30	-1.946,84	-14,16%
014	Mesola	204.642,51	198.249,37	6.393,14	3,22%
016	Mirabello	34.238,88	34.532,56	-293,68	-0,85%
017	Ostellato	140.723,12	146.307,72	-5.584,60	-3,82%
018	Poggio Renatico	130.778,72	135.136,46	-4.357,74	-3,22%
019	Portomaggiore	380.590,64	390.388,51	-9.797,87	-2,51%
020	Ro	143.369,53	138.642,75	4.726,78	3,41%
021	Sant'Agostino	70.910,72	68.982,72	1.928,00	2,79%
022	Vigarano Mainarda	61.326,28	64.650,82	-3.324,54	-5,14%
023	Voghiera	57.192,65	61.665,02	-4.472,37	-7,25%
024	Tresigallo	122.160,36	125.320,95	-3.160,59	-2,52%
025	Goro	73.707,59	87.549,45	-13.841,86	-15,81%
027	Fiscaglia:	201.790,61	210.649,02	-8.858,41	-4,21%
	- Massafiscaglia	113.460,17	115.599,43	-2.139,26	-1,85%
	- Migliarino	40.939,40	50.170,59	-9.231,19	-18,40%
	- Migliaro	47.391,04	44.879,00	2.512,04	5,60%
	TOTALE	8.826.405,29	8.895.039,81	-68.634,52	-0,77%

Si evince che il numero dei Comuni in cui il gettito da canoni aumenta è di gran lunga inferiore a quelli in cui il gettito diminuisce. Il dato più positivo, tenuto conto di quanto questo possa influenzare per dimensioni il risultato dell'intera provincia, è rappresentato dal segno del Comune di Ferrara che riesce a mantenersi al livello dell'esercizio precedente (grazie soprattutto ai ricavi degli immobili di Via Putinati destinati a studenti).

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	Canone medio 2015 (€)	Canone medio 2014 (€)	Differenza 2015/2014	%
001	Argenta	128,13	128,07	0,06	0,05%
002	Berra	115,74	118,86	-3,12	-2,62%
003	Bondeno	109,17	114,06	-4,89	-4,29%
004	Cento	113,13	116,55	-3,42	-2,93%
005	Codigoro	122,30	123,31	-1,01	-0,82%
006	Comacchio	111,54	115,62	-4,08	-3,53%
007	Copparo	104,72	110,21	-5,49	-4,98%
008	Ferrara	116,74	114,49	2,25	1,97%
009	Formignana	150,49	158,90	-8,41	-5,29%
010	Jolanda di Savoia	119,26	124,97	-5,71	-4,57%
011	Lagosanto	125,70	122,38	3,32	2,71%
012	Masi Torello	116,81	159,44	-42,63	-26,74%
014	Mesola	115,36	112,15	3,21	2,86%
016	Mirabello	167,84	169,20	-1,36	-0,80%
017	Ostellato	129,23	128,45	0,78	0,61%
018	Poggio Renatico	123,71	120,40	3,31	2,75%
019	Portomaggiore	122,40	122,90	-0,50	-0,41%
020	Ro	119,22	118,68	0,54	0,46%
021	Sant'Agostino	179,32	179,64	-0,32	-0,18%
022	Vigarano Mainarda	162,10	170,94	-8,84	-5,17%
023	Voghiera	156,84	163,53	-6,69	-4,09%
024	Tresigallo	108,12	114,48	-6,36	-5,56%
025	Goro	124,73	139,09	-14,36	-10,32%
027	Fiscaglia:	118,97	118,68	0,29	0,24%
	- Massafiscaglia	123,05	126,09	-3,04	-2,41%
	- Migliarino	99,66	111,36	-11,70	-10,51%
	- Migliaro	127,08	108,56	18,52	17,06%
	TOTALE	118,12	118,25	-0,13	-0,11%

Il canone medio mensile, nell'arco di 12 mesi, diminuisce dunque di ulteriori €0,13 (-0,11%); nel passaggio dal 2013 al 2014 vi era stata una ulteriore diminuzione di 0,92 € (-0,77%).

A questi risultati concorrono diversi fattori:

- un turnover negli alloggi più elevato di quello dell'anno precedente (398 alloggi nel 2015 contro 361 del 2014; + 10%);
- un numero di alloggi assegnati di gran lunga inferiore al turnover, tendenza ormai in atto dal 2013 e della quale già abbiamo spiegato le ragioni (n. 242 alloggi assegnati nel 2015 contro n. 257 del 2014; - 6%).

Il risultato congiunto dei fattori appena descritti è il maggior numero di alloggi vuoti al 31/12/2015 rispetto all'anno precedente, che passa da n. 523 (di cui vuoti a seguito del sisma 2012 o per costo molto elevato o per lavorazioni in corso con finanziamento pubblico, n. 119) a n. 660 (di cui vuoti a seguito del sisma 2012 o per costo molto elevato o per lavorazioni in corso con finanziamento pubblico, n. 267); + 26%.

Si rammenta che un maggior numero di alloggi vuoti comporta, oltre ad un minor ricavo da canoni di locazione, anche un maggior costo per quote condominiali a carico dell'Azienda che, infatti, passa da € 188.000 circa del 2014 ad € 235.000 del 2015 (+ € 47.000; + 25%).

Ai fattori appena descritti, si sommano poi quelli relativi alla variazioni reddituali degli utenti ed ai fenomeni di "erosione" (e che, talvolta, come sappiamo bene, tendono a sconfinare anche in fenomeni di elusione ed evasione).

Le nuove attestazioni ISE degli assegnatari caricate a gennaio 2015 indicavano che, con un ISE medio di € 13.684, si sarebbero dovuti conseguire ricavi da **canoni di locazione in aumento del 4,75%** rispetto al dato medio delle ISE in gestione a dicembre 2014 (€ 13.130).

L'**erosione** dei canoni attesi è stata del **5,22%**, così suddivisa:

- ✓ - 3,04 % da turnover degli assegnatari;
- ✓ - 1,20 % da variazioni del nucleo familiare;
- ✓ - 0,98 % da maggiori esoneri dal canone o variazioni diverse del canone (ricorsi, dati oggettivi, calo redditi oltre il 25%, ecc.)

e, pertanto, i maggiori ricavi attesi dei canoni per cambio "base-redditi", pari al 4,75%, non sono riusciti a bilanciare i fenomeni di "erosione", quantificati complessivamente nel 5,22%; il risultato finale è un differenziale negativo pari allo 0,47%.

I dati sopra evidenziati dimostrano, come anticipato, che tra i fenomeni erosivi di maggior rilievo vi è il turnover dell'utenza.

Relativamente a quest'ultimo fenomeno, va posto in rilievo, per opportuna informazione, che continua ad accentuarsi il divario tra il canone medio di ingresso ed il canone medio di uscita: da Euro 94,81 nel 2014 (Euro 66,28 canone medio ingresso; Euro 161,09 canone medio uscita) ad Euro 115,36 nel 2015 (Euro 67,94 canone medio ingresso; Euro 183,30 canone medio uscita).

Quest'ultimo fatto è determinato dai meccanismi della graduatoria unica, la quale fa sì che siano i più economicamente fragili ad entrare al posto di soggetti che, in genere, presentano delle situazioni economiche più consolidate. Pertanto, il nostro è un sistema che finché non si agirà sui meccanismi di assegnazione degli alloggi, tenderà progressivamente ed inerzialmente ad impoverirsi di risorse.

Anche di tale dinamica sarà necessario tener conto nei processi di revisione dei Regolamenti comunali del canone di locazione che a breve termine si andranno ad iniziare.

Analogamente agli anni passati, non siamo rimasti passivi di fronte a tale situazione: come abbiamo abbondantemente descritto in altre parti della Relazione, sono stati posti in essere i controlli su TUTTE le dichiarazioni dei redditi del 2010 degli assegnatari degli alloggi e.r.p.

Infatti, tale attività, oltre all'inevitabile valore costituito dal segnale di legalità che deve essere trasmesso con determinazione al sistema, attraverso il perseguimento di situazioni di evasione del canone di locazione, ha prodotto altresì risultati rimarchevoli in termini economici, che possono essere schematizzati nella seguente tabella:

Codice	Comune	N. nuclei verificati	N. nuclei irregolari	% nuclei irregol.	N. persone verificate	N. persone irregol.	% persone irregol.	Canoni recuperati
001	Argenta	434	23	5,30%	1.035	26	2,51%	26.955,88
002	Berra	128	7	5,47%	280	8	2,86%	6.472,92
003	Bondeno	154	11	7,14%	347	14	4,03%	11.980,20
004	Cento	279	14	5,02%	671	15	2,24%	8.314,32
005	Codigoro	126	4	3,17%	259	4	1,54%	2.910,00
006	Comacchio	507	30	5,92%	1.251	32	2,56%	31.021,92
007	Copparo	210	6	2,86%	484	10	2,07%	5.940,04
008	Ferrara	3.047	152	4,99%	6.111	170	2,78%	149.452,26
009	Formignana	41	0	0,00%	92	0	0,00%	0,00
010	Jolanda di Savoia	74	4	5,41%	162	5	3,09%	5.445,72
011	Lagosanto	47	2	4,26%	116	2	1,72%	316,56
012	Masi Torello	8	0	0,00%	16	0	0,00%	0,00
014	Mesola	132	4	3,03%	282	4	1,42%	2.749,44
016	Mirabello	16	1	6,25%	34	2	5,88%	690,36
017	Ostellato	93	6	6,45%	186	7	3,76%	3.552,15
018	Poggio Renatico	88	5	5,68%	171	5	2,92%	1.545,12
019	Portomaggiore	251	10	3,98%	543	12	2,21%	16.391,49
020	Ro	96	4	4,17%	214	4	1,87%	1.864,08
021	Sant'Agostino	29	3	10,34%	64	4	6,25%	6.104,40
022	Vigarano Mainarda	31	1	3,23%	68	1	1,47%	220,56
023	Voghiera	32	0	0,00%	74	0	0,00%	0,00
024	Tresigallo	93	0	0,00%	195	0	0,00%	0,00
025	Goro	50	2	4,00%	97	3	3,09%	446,64
027	Fiscaglia:	138	3	2,17%	299	3	1,00%	2.883,12
	- Massafiscaglia	71	2	2,82%	153	2	1,31%	1.840,20
	- Migliarino	34	1	2,94%	75	1	1,33%	1.042,92
	- Migliaro	33	0	0,00%	71	0	0,00%	0,00
	TOTALE	6.104	292	4,78%	13.051	331	2,54%	285.257,18

Al ricavo del recupero dei canoni derivanti dal controllo massivo dei redditi 2010, pari ad € 285.000, si aggiungono ulteriori € 110.000 per sanzioni amministrative, secondo quanto previsto dal 2° comma, art. 316 ter, c.p., e dall'art. 16 della Legge n. 689/1981, che insieme vanno a costituire un importo complessivo di €uro 395.000 di risorse e.r.p. che vengono riassicurate alla gestione del patrimonio.

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.	2015 (€)	%	N.	2014 (€)	%	DIFFERENZA	%
Morosità contabile al 31/12	2.603	6.038.950,25	3,43	2.638	5.866.569,36	3,57	172.380,89	2,94
Crediti già dichiarati inesigibili		2.342.997,07	1,33		2.134.574,04	1,30	208.423,03	9,76
Morosità reale al 31/12		8.381.947,32	4,76		8.001.143,40	4,87	380.803,92	4,76

In termini assoluti, la **morosità aumenta** rispetto all'anno precedente di circa **€uro 381.000 (+ 5%)**.

Si tratta del primo anno in cui la variazione della morosità ha un incremento con meno di due cifre percentuali.

Sappiamo che 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; tuttavia, i dati indicano che le azioni messe in campo stanno contribuendo, quanto meno, a contenere il fenomeno.

Inoltre, lo abbiamo anticipato, a partire dal 2015, conformemente a quanto stabilito dalle nuove concessioni del patrimonio di e.r.p. comunale, è stata destinata una quota parte dei canoni di locazione alla copertura della morosità corrente dei nuclei familiari assistiti dai servizi socio-sanitari territoriali (€uro 165.000). Sono state inoltre utilizzate circa € 225.000 di risorse da canoni accantonate in esercizi precedenti sempre per la copertura della morosità dei medesimi soggetti.

Ciò si è ovviamente riflesso positivamente anche sull'andamento della **morosità in termini relativi** (ossia in rapporto al fatturato): si passa infatti dal 4,87% del 2014 al **4,76%** del 2015 (- 0,11%).

Analogo effetto sul numero dei **nuclei familiari morosi**: si passa da n. 2.638 al 31/12/2014 a n. **2.603** al 31/12/2015 (- n. 35; - 1,3%).

In assenza della copertura della morosità degli assistiti di cui sopra, per un totale di 390.000 Euro, avremmo avuto la solita dinamica di leggera contenuta crescita della morosità complessiva, relativa e del numero di famiglie.

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

Codice	Comune	Morosità 2015 (€)	Morosità 2014 (€)	Differenza 2015/2014	%
001	Argenta	417.329,08	396.679,92	20.649,16	5,21%
002	Berra	169.965,09	147.068,89	22.896,20	15,57%
003	Bondeno	307.170,84	289.947,72	17.223,12	5,94%
004	Cento	372.195,58	365.670,55	6.525,03	1,78%
005	Codigoro	94.267,62	85.185,99	9.081,63	10,66%
006	Comacchio	901.645,04	862.840,40	38.804,64	4,50%
007	Copparo	328.217,58	295.909,28	32.308,30	10,92%
008	Ferrara	4.603.612,09	4.461.593,67	142.018,42	3,18%
009	Formignana	38.058,71	33.657,19	4.401,52	13,08%
010	Jolanda di Savoia	80.165,38	69.546,05	10.619,33	15,27%
011	Lagosanto	34.751,21	35.581,81	-830,60	-2,33%
012	Masi Torello	3.372,59	1.862,68	1.509,91	81,06%
014	Mesola	116.706,48	116.376,93	329,55	0,28%
016	Mirabello	568,68	623,88	-55,20	-8,85%
017	Ostellato	98.756,03	87.312,19	11.443,84	13,11%
018	Poggio Renatico	88.162,88	86.833,03	1.329,85	1,53%
019	Portomaggiore	316.094,06	298.469,07	17.624,99	5,91%
020	Ro	75.608,59	68.775,97	6.832,62	9,93%
021	Sant'Agostino	27.389,02	19.635,31	7.753,71	39,49%
022	Vigarano Mainarda	10.144,56	14.380,77	-4.236,21	-29,46%
023	Voghiera	13.123,32	8.946,13	4.177,19	46,69%
024	Tresigallo	104.608,44	92.027,80	12.580,64	13,67%
025	Goro	35.355,98	32.449,95	2.906,03	8,96%
027	Fiscaglia:	144.678,47	129.768,22	14.910,25	11,49%
	- Massafiscaglia	65.139,22	58.612,13	6.527,09	11,14%
	- Migliarino	68.347,43	59.427,98	8.919,45	15,01%
	- Migliaro	11.191,82	11.728,11	-536,29	-4,57%
	TOTALE	8.381.947,32	8.001.143,40	380.803,92	4,76%

Nella totalità dei Comuni la morosità purtroppo aumenta, anche se in misura molto più contenuta rispetto agli esercizi precedenti per le ragioni già indicate.

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

DESCRIZIONE	N.	2015 (€)	%	N.	2014 (€)	%	DIFFERENZA	%
Morosità reale al 31/12, di cui:	2.603	8.381.947,32	100%	2.638	8.001.143,40	100%		
- crediti già dichiarati inesigibili		2.342.997,07	27,95%		2.134.574,04	26,68%	208.423,03	9,76%
SUB 1 - INESIGIBILI		<u>2.342.997,07</u>	<u>27,95%</u>		<u>2.134.574,04</u>	<u>26,68%</u>	<u>208.423,03</u>	<u>9,76%</u>
- usciti dall'e.r.p.	644	1.446.627,36	17,26%	560	1.122.451,74	14,03%	324.175,62	28,88%
- utenti con calo reddito	57	113.000,59	1,35%	92	145.210,64	1,81%	-32.210,05	-22,18%
- utenti in carico ai servizi sociali/particolari	376	1.063.113,86	12,68%	412	1.330.826,05	16,63%	-267.712,19	-20,12%
SUB 2 - DIFFICILE REALIZZO	<u>1.077</u>	<u>2.622.741,81</u>	<u>31,29%</u>	<u>1.064</u>	<u>2.598.488,43</u>	<u>32,48%</u>	<u>24.253,38</u>	<u>0,93%</u>
SUB 1 + SUB 2	<u>1.077</u>	<u>4.965.738,88</u>	<u>59,24%</u>	<u>1.064</u>	<u>4.733.062,47</u>	<u>59,15%</u>	<u>232.676,41</u>	<u>4,92%</u>
- posizioni in fase legale	85	652.281,42	7,78%	121	934.973,63	11,69%	-282.692,21	-30,24%
- posizioni in fase amministrativa	1.441	2.763.927,02	32,97%	1.453	2.333.107,30	29,16%	430.819,72	18,47%
SUB 3 - PRESUNTO REALIZZO	<u>1.526</u>	<u>3.416.208,44</u>	<u>40,76%</u>	<u>1.574</u>	<u>3.268.080,93</u>	<u>40,85%</u>	<u>148.127,51</u>	<u>4,53%</u>
(di cui rateizzata rispetto al sub 2 e 3)	(547)	(1.083.773,83)	(17,95%)	(657)	(1.357.540,67)	(23,14%)	(-273.766,84)	(-20,17%)

I dati in tabella indicano che, per quanto concerne i crediti ancora attivi (ossia non ancora dichiarati inesigibili), si migliora di circa il 5% il rapporto in merito alle possibilità del loro recupero.

A seguito di sfratti e decadenze di assegnatari non assistiti dai servizi sociali, risulta di parecchio aumentata la categoria della morosità degli usciti (che molto verosimilmente sarà destinata a diventare nel tempo inesigibile). Si rileva inoltre un incremento di nuova morosità, ancora in fase amministrativa del tentativo di recupero, in parte dovuta anche all'attività di verifica dei redditi, ma soprattutto al disagio sociale che non accenna ancora a volgere al termine. Tuttavia, per questa ultima categoria le speranze di recupero sono ancora buone.

La tabella, infine, mette in evidenza il beneficio conseguito dagli assegnatari assistiti dai servizi socio-sanitari territoriali attraverso la copertura della loro morosità corrente ed in parte di quella pregressa, mediante l'utilizzo di una quota parte dei canoni di locazione, come sopra descritto.

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

VOCE	2015 (€)	%	2014 (€)	%	DIFFERENZA	
					2015/2014 VALORE ASSOLUTO (€)	DIFFERENZA %
Canoni di locazione	3.419.227,16	56,62	3.175.846,81	54,13	243.380,35	7,66
Servizi	1.985.083,66	32,87	2.028.050,82	34,57	-42.967,16	-2,12
Altre voci	634.639,43	10,51	662.671,73	11,30	-28.032,30	-4,23
TOTALI	6.038.950,25	100,00	5.866.569,36	100,00	172.380,89	2,94

Va posto in evidenza, per una corretta lettura dei dati esposti nella tabella che precede, che la copertura della morosità degli assistiti ha riguardato in misura prevalente quella da servizi condominiali. Il dato della morosità da servizi, purtroppo, prosegue in termini reali il suo andamento al rialzo, seppure in maniera contenuta.

Un contributo determinante al contenimento della morosità da servizi è derivato dalla decisione di assumere la gestione diretta dei fabbricati interamente in locazione in veste di amministratore dei servizi comuni.

Dove siamo noi a gestire direttamente il fabbricato, i dati ci indicano che la morosità tende a ridursi drasticamente, passando da circa il 24% al 12%.

L'incremento della morosità da canoni risente dell'addebito agli utenti dei conguagli derivanti dai redditi accertati con il controllo delle Attestazioni ISE/ISEE, per il pagamento dei quali, la stragrande maggioranza, ha optato per la rateizzazione.

Possiamo affermare che il fenomeno della morosità, nonostante il periodo ancora economicamente non favorevole, grazie alle nostre faticose politiche di contrasto, tiene: ovviamente in valore assoluto aumenta, ma in misura inferiore all'aumento del fatturato ed in rapporto agli anni precedenti, non solo per effetto della parziale copertura della morosità degli assistiti. Questa tendenza si registra sia sui canoni di locazione (la morosità aumenta in termini assoluti del 7,66% nel 2015 sul 2014, contro il 12,51% nel 2014 sul 2013), ma soprattutto si registra sui servizi (la morosità diminuisce in termini assoluti del 2,12% nel 2015 sul 2014, contro il 10,03% nel 2014 sul 2013), fatto che conferma e migliora la tendenza già registrata nel trascorso esercizio.

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	2015 (€)	%	2014 (€)	%	DIFFERENZA 2015/2014 VALORE ASSOLUTO (€)	DIFFERENZA %
Morosità consolidata	4.502.368,25	74,56	4.083.492,01	69,61	418.876,24	10,26
Morosità corrente, di cui:	1.536.582,00	25,44	1.783.077,35	30,39	-246.495,35	-13,82
- canoni	972.919,01	63,32	937.949,12	52,60	34.969,89	3,73
- servizi	428.682,55	27,90	517.363,86	29,02	-88.681,31	-17,14
- altro	134.980,44	8,78	327.764,37	18,38	-192.783,93	-58,82
TOTALE	6.038.950,25	100,00	5.866.569,36	100,00	172.380,89	2,94

Si può sintetizzare la percezione del fenomeno più recente della morosità nel seguente modo: anche depurando i dati dagli interventi sulla morosità degli assistiti, registriamo un miglioramento ragguardevole del livello della morosità corrente, sia in rapporto al fatturato che in termini assoluti, rispetto agli anni precedenti. Fatto particolarmente significativo, soprattutto perché si registra nell'attuale contesto economico ancora molto problematico.

Abbiamo, infatti, un ulteriore leggero miglioramento rispetto all'esercizio precedente della **percentuale dei crediti che vengono riscossi entro l'esercizio** di bollettazione: si passa dall'82,05% nel 2014 all'82,58% nel 2015 (+ 0,5%). Nel 2013 tale percentuale era dell'81,45%.

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 613.000** circa (quota riferibile all'e.r.p.; - 57.000 €uro; - 8,5% circa rispetto all'esercizio 2014).

Le tendenze sopra evidenziate e gli interventi sulla morosità degli assistiti, ci hanno consentito di procedere una svalutazione dei crediti meno rilevante degli anni precedenti.

Analogamente a quanto già deciso lo scorso esercizio, la svalutazione dei crediti è stata adottata con modalità che hanno reso possibile l'applicazione di norme fiscali vantaggiose che consentono la detraibilità dei costi della svalutazione dei crediti di minimo importo,

permettendoci di conseguire un risparmio in termini di minor IRES corrisposta pari ad €uro 85.000 circa.

3. Manutenzione a guasto (pronto intervento)

Le risorse da canoni di locazione dell'esercizio 2015 complessivamente destinate alla manutenzione a guasto, sia negli alloggi che nelle parti comuni dei fabbricati in gestione, sono state pari ad €uro 1.314.060 (contro €uro 1.424.695 dell'esercizio 2014; - €uro 110.635; - 8%).

Se si sottraggono gli importi che sono stati poi recuperati dagli utenti (in quanto a loro carico in base al regolamento o per danni) o sono stati recuperati dalle compagnie assicuratrici ovvero le penali applicate alle imprese fornitrici dei servizi, pari complessivamente ad €uro 285.802, risulta che le **risorse nette** destinate nell'esercizio alla manutenzione a guasto sono state di **€uro 1.028.258** (contro €uro 1.378.924 dell'esercizio 2014; - €uro 350.666, - 25% circa).

Come noto, già a partire dall'esercizio 2006 la parte preponderante di questa tipologia di manutenzione viene gestita (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	2015	2014
Richieste ammissibili anno	3.722	3.398
Richieste eseguite al 31/12	3.453	3.283
% richieste eseguite su ammissibili	93%	97%
Media mensile richieste ammissibili	310	283
Media mensile richieste eseguite	288	274

Come si nota, nel 2015 è pervenuto un numero significativamente maggiore di richieste di intervento rispetto all'esercizio precedente (+ 324; + 10%).

Risultano invece in leggera flessione rispetto all'anno precedente il numero degli interventi di riparazione dei guasti eseguiti entro l'anno della richiesta, a causa di un considerevole incremento delle richieste.

Per la medesima ragione, si allungano leggermente i **tempi medi di intervento** (ossia i tempi intercorrenti tra la richiesta di intervento e la conclusione dello stesso) che **passano da gg. 3,36 nel 2014 a gg. 3,91 nel 2015**.

Si rammenta, infine, che 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 2015, opportunamente raffrontati con quelli dell'anno precedente, sono contenuti nella seguente tabella:

Codice	Comune	N. alloggi recuperati 2015	Spese 2015 (€)	Costo medio per intervento 2015	N. alloggi recuperati 2014	Spese 2014 (€)	Costo medio per intervento 2014
001	Argenta	37	233.050,43	6.298,66	13	58.700,43	4.515,42
002	Berra	5	20.455,56	4.091,11	10	75.698,81	7.569,88
003	Bondeno	6	12.706,94	2.117,82	5	55.680,58	11.136,12
004	Cento	14	117.170,09	8.369,29	13	86.296,27	6.638,17
005	Codigoro	7	46.321,59	6.617,37	5	19.210,67	3.842,13
006	Comacchio	13	78.603,56	6.046,43	9	68.300,37	7.588,93
007	Copparo	15	94.801,48	6.320,10	13	84.459,86	6.496,91
008	Ferrara	137	749.376,18	5.469,90	134	757.536,71	5.653,26
009	Formignana	12	49.451,00	4.120,92	3	16.729,43	5.576,48
010	Jolanda di Savoia	2	25.285,99	12.643,00	2	15.211,79	7.605,90
011	Lagosanto	2	9.238,45	4.619,23	3	33.710,49	11.236,83
012	Masi Torello	0	0,00	0,00	2	8.712,63	4.356,32
014	Mesola	12	91.958,84	7.663,24	5	42.741,45	8.548,29
016	Mirabello	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
017	Ostellato	5	50.114,84	10.022,97	3	15.000,31	5.000,10
018	Poggio Renatico	9	42.633,27	4.737,03	3	17.517,96	5.839,32
019	Portomaggiore	16	107.069,36	6.691,84	7	30.076,94	4.296,71
020	Ro	5	44.978,20	8.995,64	10	62.484,72	6.248,47
021	Sant'Agostino	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
022	Vigarano Mainarda	2	14.994,08	7.497,04	0	0,00	0,00
023	Voghiera	1	2.864,89	2.864,89	3	18.485,41	6.161,80

024	Tresigallo	5	25.582,59	5.116,52	10	59.151,27	5.915,13
025	Goro	4	15.764,39	3.941,10	0	0,00	0,00
027	Fiscaglia:	16	76.638,62	4.789,91	7	64.825,47	9.260,78
	- Massafiscaglia	8	44.227,15	5.528,39	3	40.048,76	13.349,59
	- Migliarino	7	30.185,64	4.312,23	3	20.734,22	6.911,41
	- Migliaro	1	2.225,83	2.225,83	1	4.042,49	4.042,49
	TOTALE	325	1.909.060,35	5.874,03	260	1.590.531,57	6.117,43

Sono stati recuperati 65 alloggi in più rispetto al 2014 (+ 25%).

Sia il nostro Servizio Tecnico che le imprese sembrano aver superato una serie di problematiche di cui avevamo dato conto nelle Relazioni degli esercizi precedenti.

Il costo medio per intervento è in linea con l'anno trascorso.

5. Manutenzione programmata

Le risorse destinate alla manutenzione programmata/straordinaria degli alloggi di e.r.p. nel 2015 sono state di **€ 1.695.000** rispetto ad € 2.101.000 del 2014 (- **€uro 406.000**; - **19%**).

Abbiamo più volte riferito in altra parti della Relazione che la variazione negativa è dovuta al venir meno del rimborso ottenuto nel 2014 dalla Regione, quale "una tantum" di compensazione di costi straordinari di manutenzione sostenuti a seguito degli eventi sismici del 2012, pari ad € 1.027.000.

Depurando tale componente "una tantum", le somme destinate alla manutenzione straordinaria finanziate con i canoni di locazione e.r.p. nell'esercizio precedente possono essere ricalcolate in € 1.074.000; pertanto, confrontando parametri omogenei, si registra un aumento delle risorse destinate alla manutenzione programmata/straordinaria rispetto all'esercizio precedente di €uro 621.000 (+ 58%).

Le opere principali realizzate per "estensione degli interventi da guasto" all'interno del global manutentivo nel corso del 2015 sono state:

Comune	Indirizzo	Intervento	Costo
Argenta	Via Fiorana 30	Rifacimento linea fognatura	1.167,20
Cento	Via Volta 15	Rimaneggiamento coperto	35.764,06
Cento	Via 2 Giugno 7	Interventi all'interno degli alloggi	11.718,91
Codigoro	Via Don Minzoni 3	Interventi all'interno degli alloggi	2.010,18

Comacchio	Via Marconi 45	Interventi all'interno degli alloggi	4.334,54
Comacchio - Portogaribaldi	V.le Mille 17	Interventi all'interno degli alloggi	1.133,13
Ferrara	Via Croce 5	Interventi all'interno degli alloggi	2.697,59
Ferrara – Ravalle	V.lo del Noce 13	Interventi all'interno degli alloggi	1.083,45
Ferrara	Via 1° Maggio 90	Riparazioni edili	335,22
Ferrara – Pontelagoscuro	Via Ricostruzione 22	Interventi all'interno degli alloggi	3.309,47
Ferrara	Via Verga 27	Sistemazioni interne	528,31
Ferrara	Via Varano 12	Rifacimento linee idriche	2.216,54
Ferrara	Via A. Ducale 391	Sistemazione aree cortilive e recinzioni	12.461,55
Ferrara – Barco	Via Martiri del Lavoro 19/1	Interventi all'interno degli alloggi	4.768,92
Ferrara – Barco	Via Bentivoglio 162	Interventi all'interno degli alloggi	4.432,79
Ferrara	Via Carducci 11/9	Interventi all'interno degli alloggi	2.443,09
Ferrara – Montalbano	Via Bologna 952	Rifacimento balconi	4.564,08
Ferrara – Barco	Via Barucchetto 82	Interventi all'interno degli alloggi	3.282,25
Ferrara	Via Porta 3	Sistemazione aree cortilive e recinzioni	4.236,17
Ferrara	Via Foro Boario 16	Interventi all'interno degli alloggi	4.389,00
Ferrara – Fossanova S. M.	Via Ponte Melica 6	Interventi all'interno degli alloggi	4.550,00
Ferrara	Via Canani 62/a	Interventi all'interno degli alloggi	881,28
Ferrara	Via Guercino 11	Sostituzione finestre e scuri	599,90
Massafiscaglia	P.zza Repubblica 11	Sistemazioni interne	1.718,64
Migliarino	Via Valcesura 9/1	Sistemazioni interne	1.926,42
Ostellato	Via Marcavallo 34	Interventi all'interno degli alloggi	2.262,95
Ostellato	Via Di Vittorio 24	Ripristino tinteggiatura	13.724,73

Portomaggiore	Via Prondolo 40/9	Interventi all'interno degli alloggi	3.118,66
Portomaggiore	Via S. Carlo 16/4	Interventi all'interno degli alloggi	4.983,02
Portomaggiore	Via Anime 7/c	Sistemazione aree cortilive e recinzioni	5.025,23

L'importo complessivo dei lavori realizzati nell'esercizio per "estensione degli interventi di guasto" è pari ad € 146.000 circa.

Gli altri interventi di manutenzione straordinaria/programmata effettuati nel 2015 al di fuori del "global service" sono:

Ro Ferrarese – Via Madonnina c.n. 18

Su tale fabbricato, che abbisognava di notevoli interventi di manutenzione straordinaria, si è proceduto con il consolidamento strutturale di un solaio troppo snello, con il rifacimento dell'impianto elettrico, con la sostituzione degli accessori del bagno e con il rimaneggiamento del coperto.

La tinteggiatura interna dei locali ha portato il fabbricato e l'alloggio ad uno standard accettabile in temi di agibilità e di sicurezza dell'immobile.

Il costo a carico del Bilancio di ACER è stato di € 30.000,00= circa.

Berra – Via Mongini c.n. 53

E' stato eseguito il rimaneggiamento del coperto con la sostituzione di tutte le lattonerie esistenti.

Il costo per ACER è stato di circa € 20.000,00= coperto con fondi di Bilancio ACER.

Argenta – Via Fiorana c.n. 46

Sono stati realizzati i proservizi esterni ad uso del fabbricato principale, i cui lavori erano stati ultimati circa tre anni fa.

Il costo per ACER è stato di circa € 32.000,00= coperto con fondi di Bilancio ACER.

Comacchio – Via Chiavica c.n. 3

Si sono conclusi i lavori per il rimaneggiamento del coperto dell'immobile, compreso il rifacimento delle grondaie e lattonerie varie.

E' stata eseguita altresì l'impermeabilizzazione delle facciate con muratura a vista per evitare fenomeni di infiltrazione di acqua meteorica.

Il costo per ACER è stato di circa € 49.000,00= coperto con fondi di Bilancio ACER.

Ferrara – Via Caldirolo c.n. 81

Sono stati eseguiti i rinforzi strutturali con tiranti angolari e membrature metalliche al fabbricato che ha avuto lesioni a causa del sisma 2012.

L'importo dell'intervento a carico di ACER Ferrara è di € 12.000,00= circa per lavori.

Ferrara – Via Porta 1

Interventi di riparazione dei danni subiti dal sisma 2012.

Costo a carico della Regione Emilia-Romagna per € 15.000,00=.

Ferrara – Via Mayr c.n. 130

Interventi di riparazione dei danni subiti dal sisma 2012.
Costo a carico della Regione Emilia-Romagna per € 4.000,00=.

Ferrara - Via Ripagrande c.n. 10

Interventi di riparazione dei danni subiti dal sisma 2012.
Costo a carico della Regione Emilia-Romagna per € 5.000,00=.

Poggio Renatico – Via Scorsuro c.n. 131

Interventi di riparazione dei danni subiti dal sisma 2012.
Costo a carico della Regione Emilia-Romagna per € 61.000,00=.

Cento – Via Quercia c.n. 1

Interventi di riparazione dei danni subiti dal sisma 2012.
Costo a carico della Regione Emilia-Romagna per € 51.000,00=.

Ferrara – Via Pascoli c.n. 2

Interventi di riparazione dei danni subiti dal sisma 2012.
Costo a carico della Regione Emilia-Romagna per € 110.000,00=.

Ferrara – Via Saba c.n. 2

Interventi di riparazione dei danni subiti dal sisma 2012.
Costo a carico della Regione Emilia-Romagna per € 57.000,00=.

Sant’Agostino – fraz. San Carlo – Via Verga c.n. 2

Sistemazione dell’area cortiliva con cambio di pendenze e riparazione della pavimentazione esterna di accesso all’ingresso principale, abbassatasi a seguito del sisma 2012.

Costo a carico di ACER per € 23.000,00= circa.

Ferrara – Studentato Via Putinati c.n. 149

Esecuzione di lavori specialistici in tema di sicurezza, sulla via di fuga, sulla compartimentazione antincendio, sugli impianti lettrici ed ascensori al fine dell’avvenuto rilascio del Certificato di Prevenzione incendi.

Costo a carico di ACER per € 107.000,00= circa.

Comacchio – Via Risorgimento c.n. 3-5

Rimaneggiamento del coperto in laterizio con guaina sottostante e linea vita soprastante; rifacimento della soletta dei balconi.

Costo a carico di ACER Ferrara per € 27.500,00=.

Ferrara – Via Bentivoglio c.n. 56

Realizzazione di locale al Barco, nel corpo del fabbricato dei nuovi 76 alloggi, da adibire a locale informativo e di mediazione sociale zonale.

Il costo a carico del Bilancio ACER Ferrara è risultato di € 21.000,00= circa.

Ferrara – Via Argine Ducale c.n. 391

Sistemazione aree cortilive e recinzione per un costo a carico di ACER di € 10.000,00= circa per lavori.

per un totale di € 635.000.

Pertanto nel 2015, complessivamente, sono state utilizzate risorse per manutenzione straordinaria/programmata, a carico del Bilancio di ACER o di fondi regionali, per un totale di € 781.000.

6. Ristrutturazione e nuove costruzioni

Diamo un resoconto dei più importati cantieri conclusi, in corso e di quelli in avviamento alla data di chiusura del Bilancio:

RISTRUTTURAZIONI

Interventi in corso o conclusi

Ferrara – Via Gatti Casazza – Via Grosoli

E' ultimato l'intervento di ristrutturazione di 9 palazzine per totale di 36 alloggi del costo di 1.900.000 €, finanziati con i fondi ex art. 21 D.L. 159/2007 e fondi vendita di alloggi ex Legge 560/93.

Ultimati la recinzione ed i cancelli nonché la sistemazione dell'area.

Ferrara – Via Trotti Mosti cc.nn. 102-108

Ultimato l'intervento principale con un costo di realizzazione di € 350.000,00= finanziato con i fondi ex art. 21 D.L. 159/2007. In futuro avvio la sistemazione dell'area adiacente e la ricostruzione dei proservizi esterni lesionati dal sisma 2012 per un importo finanziato dal Comune di Ferrara per € 40.000,00= circa.

Comacchio – P.zza Roma c.n. 19

Sono in corso i lavori di ristrutturazione di una palazzina per n. 4 alloggi al costo di circa 425.000,00= finanziato in parte con i fondi ex art. 21 D.L. 159/2007 ed in parte con fondi di bilancio ACER.

Il lavoro è praticamente finito, si stanno effettuando gli ultimi ritocchi e le pulizie.

Ferrara – Argenta – Comacchio

Sono stati appaltati i lavori di consolidamento strutturale in 8 fabbricati nei Comuni di Ferrara e Argenta per un importo di € 720.000,00= circa a carico di ACER.

Aggiudicato provvisoriamente l'appalto per il consolidamento strutturale del fabbricati di Comacchio Via Veneto c.n. 76 per € 85.000,00=.

Interventi in fase di avvio

Il Consiglio di Amministrazione, in data 18 novembre 2015, ha approvato i progetti degli interventi di manutenzione straordinaria per l'anno 2015-2016, nei quali sono inseriti i seguenti interventi:

Fiscaglia – P.zza Repubblica c.n. 40 (Loc. Massafiscaglia)

Rifacimento del manto di copertura dei garages in lamiera precoibentata con sostituzione delle lastre in eternit.

Il costo a carico di ACER sarà di € 10.000,00= per lavori.

Comacchio – Via Bonnet cc.nn. 64-96

Rifacimento del manto di copertura dei garages in lamiera precoibentata con sostituzione delle lastre in eternit.

Il costo a carico di ACER sarà di € 20.000,00= per lavori.

Ferrara – loc. Ravalle – Via Martelli c.n. 14

Rifacimento del manto di copertura con sostituzione di gronde, pluviali e converse.

Il costo a carico di ACER sarà di € 25.000,00= per lavori.

Portomaggiore – Via Runco c.n. 94/a

Rifacimento del manto di copertura con sostituzione di gronde, pluviali e converse.

Il costo a carico di ACER sarà di € 35.000,00= per lavori.

Bondeno – Via Galilei c.n. 16

Rifacimento del bagno esistente con altro attrezzato per utente diversamente abile.

Il costo a carico di ACER sarà di € 5.000,00=

Ferrara – P.le San Giovanni c.n. 16

Rifacimento di garage soggetto a fessurazioni per azione del sisma

Il costo a carico di ACER sarà di € 20.000,00= per lavori.

Portomaggiore – loc. Portorotta – Via Anime c.n. 17

Rifacimento infissi parti comuni, sistemazione davanzali con ferri esposti, nuovo controsoffitto, impianto elettrico parti comuni.

Il costo a carico di ACER sarà di € 25.000,00= per lavori.

Codigoro – Via Fermi c.n. 27

Rifacimento di impianti di riscaldamento obsoleti all'interno degli alloggi

Il costo a carico di ACER sarà di € 25.000,00= per lavori.

Alloggi vari nella Provincia

Interventi per la sanificazione dalle muffe in alloggi antigienici sparsi sul territorio provinciale.

Il costo a carico di ACER sarà di € 15.000,00=

Comune di Ferrara

Sostituzione di infissi vetusti, ammalorati e fatiscenti sia esterni che interni agli alloggi, per un numero complessivo di 21 interventi ed un costo di € 39.900,00= per lavori a carico del Bilancio ACER

Comuni della Provincia

Sostituzione di infissi vetusti, ammalorati e fatiscenti sia esterni che interni agli alloggi, per un numero complessivo di 16 interventi ed un costo di € 33.100,00= per lavori a carico del Bilancio ACER

Comacchio – loc. Portogaribaldi – Via dei Mille cc.nn. 15-17-19

Realizzazione di muretto di recinzione esterna con cancelli pedonali e carrabili sul perimetro a chiusura dei 3 fabbricati, installazione di nuovi citofoni e ricopertura dei gradini delle scale di accesso con teli di gomma per aumentare la sicurezza ed il decoro degli immobili.

Il costo a carico di ACER sarà di € 25.000,00= per lavori.

Ferrara – Via Ghiara c.n. 30

Rimaneggiamento del manto di copertura con guaina e sostituzione di lucernaio: nuova installazione di grondaie, pluviali e converse.

Il costo a carico di ACER sarà di € 30.000,00= per lavori.

Codigoro – Via Fermi c.n. 27

Rifacimento del manto di copertura del fabbricato con rimozione e smaltimento delle lastre di eternit e loro sostituzione con pannelli di lamiera precoibentata.

Il costo dell'intervento sarà di € 71.000,00= circa, coperto con residue quote di vecchi mutui CDP non erogati e già in ammortamento.

Comacchio – Via Tine c.n. 3

Rifacimento del bagno esistente con altro attrezzato per utente diversamente abile.

Il costo a carico di ACER sarà di € 5.000,00= per lavori.

NUOVE COSTRUZIONI

Ferrara – Via Gustavo Bianchi

Si tratta, lo abbiamo già descritto in tutte le sue caratteristiche nelle Relazione degli anni precedenti, di un intervento di nuova costruzione di n. 43 alloggi di ERS disposti su due corpi di fabbrica paralleli di 4 piani fuori terra ed un corpo di fabbrica trasversale agli altri due, composto da due livelli.

I lavori sono stati completamente ultimati e gli alloggi sono disponibili per la locazione. E' prevista l'ultimazione del collaudo nel mese di giugno 2016.

7. Interventi di ristrutturazione del patrimonio danneggiato dagli eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012

La Regione, per tutti i tipi di danno, ha imposto la progettazione esecutiva degli interventi, con una doppia approvazione, sia in Comune che in Regione.

Finanziamento € 2.815.000,00= per n. 325 alloggi con danni "B" e "C".

Per il ripristino dei n. 325 alloggi con danno "B" e "C" si sono attivati un totale di n. 34 interventi edilizi; ne sono stati ultimati o sono in corso di ultimazione n. 28. I progetti degli interventi su condomini misti sono all'attenzione del Comune di Ferrara che ha rilasciato 5 autorizzazioni MUDE necessarie per poter espletare le gare d'appalto per l'individuazione della ditta esecutrice dei lavori, ed è in procinto di rilasciare l'ultima necessaria anch'essa per l'espletamento della gara d'appalto e successivi lavori.

Finanziamento € 2.067.000,00= per n. 81 alloggi con danno "E".

Per il ripristino degli 81 alloggi con danno "E" si sono attivati un totale di n. 11 interventi, di cui conclusi od in corso di conclusione n. 9.

I finanziamenti regionali prevedono che il trasferimento delle risorse venga assegnato nella seguente misura:

50% ad approvazione del progetto

50% ad esecuzione dei lavori

per tutti i fabbricati classificati "B" e "C", mentre per gli interventi classificati "E" è previsto che la erogazione dei finanziamenti sia effettuata nella seguente misura:

30% ad approvazione del progetto

50% a raggiungimento dell'80% dei lavori

20% a saldo dei lavori.

Si evidenzia che, considerati i predetti meccanismi regionali di erogazione delle risorse, dovranno essere anticipate da ACER circa 3,5 mln. di €.

Come più volte indicato nel corso della Relazione, ciò comporta che, al fine di non

compromettere in maniera pericolosa la liquidità aziendale necessaria a far fronte alle ordinarie esigenze di funzionamento e di manutenzione corrente (pronto intervento e ripristino alloggi vuoti per cessata locazione), non sarà possibile spendere subito tutte le risorse disponibili a bilancio per la manutenzione straordinaria del patrimonio nel periodo di esecuzione degli interventi di ripristino post sisma, la cui ultimazione è prevista tra il 2016 e la metà del 2017.

L'alternativa sarebbe il ricorso al credito che, in considerazione degli elevati oneri finanziari, preferiremmo evitare, salvo esigenze improcrastinabili.

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

1. Attività edilizia e ricavi da competenze tecniche

Il ricavo dell'esercizio per competenze tecniche è pari ad **€uro 564.000** e si presenta in sensibile rialzo rispetto all'esercizio precedente per € 225.000 (+ **67%**).

Per quanto concerne le **competenze tecniche derivanti dall'attività edilizia e.r.p.** finanziata con risorse pubbliche, l'incremento rispetto all'esercizio precedente è di circa €uro 193.000 (+ **97%**).

Si sono avviati la totalità dei cantieri per i ripristini post sisma 2012 e sono ripresi a ritmo sostenuto i due cantieri di nuova costruzione a Ferrara (43 alloggi ERS Via Gustavo Bianchi) e Bondeno (36 alloggi ERP Via Torricelli).

Infatti, tali ricavi derivano principalmente dai cantieri finanziati con i fondi regionali per la ristrutturazione degli stabili danneggiati dagli eventi sismici del 2012, con i finanziamenti PIPERS (Ferrara – costruzione di 43 alloggi ERS Via Gustavo Bianchi), con i fondi statali dei "Contratti di Quartiere II" (Bondeno nuova costruzione 36 alloggi Via Torricelli), con l'art. 21 del D.L. 159/2007 (Ferrara – Via Gatti Casazza – Grosoli; Ferrara – Via Trotti Mosti) e con i fondi di bilancio ACER (piani di manutenzione straordinaria in Comuni diversi della provincia).

Le **competenze tecniche derivanti da interventi edilizi al di fuori dell'ambito istituzionale** (c.d. "competenze tecniche da sviluppo delle attività aziendali") evidenziano anch'esse un incremento di **€uro 32.000 (+ 23%)** rispetto all'anno precedente.

I ricavi di questa categoria derivano da incarichi tecnici assegnati per la parte preponderante dai Comuni (Ferrara, accatastamento di immobili di proprietà comunale, controlli edilizi di sicurezza impiantistica ed igienico-sanitaria; Mesola, programma di riqualificazione urbana; Bondeno – progetto scuole Bondeno e Scortichino; Voghiera – ampliamento scuole elementari capoluogo), ma anche da privati (Coop Adriatica, riqualificazione ex stazione Cento).

2. Gestione degli immobili non di e.r.p. e gestione extracaratteristica

La **gestione degli immobili non di e.r.p.** consiste nell'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.

I ricavi complessivi ammontano ad **€ 651.000** ed evidenziano un'ulteriore flessione rispetto all'esercizio precedente (- **€uro 16.000**; - **2%**), a causa della difficoltà, nell'attuale contesto economico, di reperire nuovi conduttori, nonostante un nuovo Accordo Integrativo che prevede l'applicazione di canoni più bassi rispetto al passato, ma ormai superiori a quelli di mercato in alcune zone della città.

Stiamo, pertanto, dando corso ad una revisione dei prezzi onde consentire in tempi brevi la ripresa dell'occupazione dei n. 23 alloggi vuoti al 31/12/2015 (su un totale di n. 126).

La gestione degli immobili non di e.r.p. chiude comunque con un utile di **€uro 72.000**.

Si è già riferito della tendenza e delle ragioni del ribasso dei saldi della **gestione finanziaria** (- **€uro 64.000**; - **45%**), nonostante una favorevole convenzione per il servizio di cassa.

La **gestione straordinaria** (che contiene variazioni economiche relative agli esercizi precedenti o estranee alla gestione caratteristica dell'Azienda), chiude con un risultato negativo in raffronto all'esercizio precedente (- **€uro 98.000**; - **80%**), riportandosi sui fisiologici valori medi.

Il saldo cumulativo delle gestioni extracaratteristiche è un utile di **€uro 98.000**.

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 Fiscaglia (in loc. Massafiscaglia), di n. 14 alloggi di proprietà del Comune di Fiscaglia (loc. Migliarino), di n. 5 alloggi di proprietà del Comune di Cento, di n. 3 alloggi di proprietà del Comune di Formignana, dei n. 114 alloggi che compongono i diversi moduli del servizio di "Agenzia per la Casa" (Comune di Ferrara, Gestione Associata Servizi Socio-Sanitari dell'Alto Ferrarese con il Comune di Cento capofila, ASP Ferrara), dei n. 48 alloggi relativi alle locazioni a favore dei cittadini con abitazione inagibile a causa degli eventi sismici del maggio 2012 e, infine, di n. 10 alloggi di proprietà della Fondazione Navarra, ubicati in Formignana.

Come si rileva dai risultati per centro di attività, l'erogazione dei servizi sopra illustrati non è sicuramente improntato a criteri di redditività, a causa delle tariffe molto ridotte applicate ai Comuni, che non sono in grado di compensare costi, soprattutto di personale, abbastanza elevati.

Il servizio è, infatti, piuttosto impegnativo e per molti aspetti problematico, dovendo mettere costantemente in relazione e sincronizzare soggetti diversi con esigenze molto diverse

(utenti, proprietari, Comuni, Amministratori condominiali, fornitori di servizi); per far questo è necessario coinvolgere molteplici professionalità aziendali, appartenenti ai servizi gestionali, amministrativi, contabili, legali, manutentivi.

Da un punto di vista strettamente economico, nonostante la non redditività attuale del servizio, se ne attesta comunque l'importanza, dal momento che consente sviluppi della produttività del personale e l'implementazione della scala di riferimento per l'attribuzione delle spese generali.

I ricavi risultano in aumento di circa 8.000 Euro rispetto all'esercizio precedente (+ 16%).

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 della Legge n. 24/2001 e ss.mm.ii.

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

- ✓ Il "Servizio Casa" che al 31/12/2015 era svolto per n. 21 Comuni della Provincia;
- ✓ 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, Codigoro, Massafiscaglia, Portomaggiore e Voghiera.

I ricavi sono rinvenibili dal conto economico e risultano in linea con l'esercizio precedente.

L'attività chiude con un utile di Euro 7.000.

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.

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

Al 31/12/2015 i fabbricati in gestione erano 210; al 31/12/2013 erano 202.

Da un anno all'altro l'incremento è stato di ulteriori n. 8 fabbricati.

Ormai può dirsi completato il processo dell'acquisizione in gestione dei servizi comuni di tutti i fabbricati interamente in locazione.

I ricavi dell'esercizio 2015 per le gestioni condominiali dirette sono stati complessivamente di Euro 177.000 circa, contro i circa Euro 146.000 dell'esercizio precedente (+ Euro 31.000; + 21%).

Conclusioni

Il bilancio Consuntivo 2015 si chiude positivamente con un risultato superiore, in termini di ricavi Non Erp, rispetto al 2014. Si conferma la buona ed efficiente gestione dei costi generali di funzionamento della struttura e allo stesso tempo la capacità, al netto della quota una tantum del 2014 derivante dalla regione, di aumentare la percentuale di risorse dedicate alla manutenzione del patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica.

Il tutto, come si è descritto nelle pagine iniziali di questa relazione, in un momento di grande cambiamento nella definizione dei limiti di accesso e permanenza nell'ERP da parte di Regione e Comuni, che ha prodotto, come si è potuto vedere già qualche effetto sul nostro bilancio in termini di minori alloggi assegnati e dunque maggiori spese da sostenere. Crediamo che questa modifica, verso una maggiore equità nelle assegnazioni, possa e debba tenere conto, ai vari tavoli organizzati per valutare gli effetti finali, proprio della ricaduta di queste scelte sulle risorse a disposizione per gli interventi di efficienza del patrimonio pubblico.

La conferma di Acer Ferrara quale soggetto gestore del patrimonio di ERP, attraverso convenzioni più lunghe, da parte dei Comuni del nostro territorio ci consentirà di agire proponendo attività più articolate che rispondano ai nuovi servizi di cui gli Enti Locali hanno sempre più bisogno, e al contempo di proporre, se vi saranno le condizioni economico-finanziarie, una migliore manutenzione e anche qualche investimento, ad un patrimonio ormai sempre più vetusto.

Le risorse finanziarie (derivanti dallo Stato, per la nostra regione 35 milioni) per il recupero degli alloggi vuoti in forte degrado, sono da questo punto di vista un elemento importante, ma non risolutivo e serviranno a rendere efficiente l'attuale patrimonio. Mentre diversi attori delle politiche abitative sostengono la necessità di un nuovo Piano Casa per rafforzare il sistema di ERP del nostro paese, finanziato dallo Stato e cofinanziato dalle regioni.

Già nella scorsa relazione ricordavamo anche la necessità di rilanciare la legge Regionale per l'edilizia Residenziale Sociale, attraverso le risorse già previste a Bilancio e cofinanziate dagli altri soggetti che avevano aderito all'iniziativa. Ora Questa scelta diviene ancora più strategica se si pensa di far scorrere i soggetti in decadenza per supero reddito, dall'Erp all'Ers, dove si applicherà il canone concordato/calmierato, mantenendo i nuclei che usciranno all'interno di un circuito di offerta di casa accessibile.

La realizzazione del primo ERS pubblico a Ferrara è il segno tangibile che, attraverso scelte politiche oculate e condivise, questo si possa fare.

Ferrara, 28 aprile 2016

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

Azienda con sistema qualità certificato in conformità alla normativa ISO 9001:2008

Aderente Federcasa

STATO PATRIMONIALE AL 31/12/2015 (schema art. 2424 Codice Civile)



ATTIVO (importi in Euro)	STATO PATRIMONIALE AL 31/12/15		STATO PATRIMONIALE AL 31/12/14		
	Parziale 1	Parziale 2	Parziale 1	Parziale 2	Totale
A) Crediti verso Enti di riferimento					0
B) Immobilizzazioni					
I) Immobilizzazioni immateriali:					83.147
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;		18.969		21.826	
5) avviamento;		0		0	
6) immobilizzazioni in corso ed acconti;		0		0	
7) altre.		49.218		61.322	
II) Immobilizzazioni materiali:					1.421.812
1) terreni e fabbricati;		1.275.062		1.208.751	
2) impianti e macchinario;		0		0	
3) attrezzature industriali e commerciali;		0		0	
4) altri beni;		159.415		137.308	
5) immobilizzazioni in corso ed acconti.				75.753	
III) Immobilizzazioni finanziarie:					1.187.897
1) partecipazioni in:					2.000
a) imprese controllate;		0		0	
b) imprese collegate;		0		0	
c) imprese controllanti;		0		0	
d) altre imprese.		1.753		2.000	
2) crediti:					1.112.529
a) verso imprese controllate;		0		0	
					1.091.238

ATTIVO (importi in Euro)	STATO PATRIMONIALE AL 31/12/15		STATO PATRIMONIALE AL 31/12/14	
	Parziale 1	Parziale 2	Totale	Totale
b) verso imprese collegate;	0	0		0
c) verso imprese controllanti;	0	0		0
d) verso altri (di cui € 33.728 esigibili entro l'esercizio successivo)	1.091.238	1.091.238		1.112.529
3) altri titoli;	450.875	450.875	450.875	73.368
4) ...				
Totale delle immobilizzazioni (B)		3.046.529	3.046.529	2.692.856
C) Attivo circolante:				
I) Rimanenze:				0
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:				
1) verso clienti (di cui € 0 esigibili oltre l'esercizio successivo)	7.527.509	7.527.509	11.952.447	6.747.260
2) verso imprese controllate;				
3) verso imprese collegate;				
4) verso imprese controllanti;				
4 bis) crediti tributari;	71.811	71.811		59.301
4 ter) imposte anticipate;	44.524	44.524		44.730
5) verso altri (di cui € 0 esigibili oltre l'esercizio successivo).	4.308.603	4.308.603		3.229.074
III) Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni:				
1) partecipazioni in imprese controllate;		0	49.607	0
2) partecipazioni in imprese collegate;		0		0
3) partecipazioni in imprese controllanti;		0		0
4) altre partecipazioni;		0		0
5) ...				
6) altri titoli.	49.607	49.607		49.607

ATTIVO (importi in Euro)	STATO PATRIMONIALE AL 31/12/15		STATO PATRIMONIALE AL 31/12/14		
	Parziale 1	Parziale 2	Parziale 1	Parziale 2	Totale
IV) Disponibilità liquide:					10.544.381
1a) depositi bancari e postali;		4.279.375		6.101.596	
1b) depositi vincolati presso la Banca d'Italia		3.475.309		4.434.723	
2) assegni;		0		0	
3) danaro e valori in cassa.		8.058		8.062	
<u>Totale attivo circolante (C)</u>		19.764.795			20.674.352
D) Ratei e risconti.					
1) Ratei attivi		2.158		2	
2) Risconti attivi		123.441		125.419	
<u>Totale ratei e risconti (D)</u>		125.598			125.421
<u>TOTALE ATTIVITA'</u>		22.936.923			23.492.629
CONTI D'ORDINE					
Garanzie a Terzi					195.000
Patrimonio in gestione		299.663.052			298.648.397
TOTALE CONTI D'ORDINE		299.858.052			298.843.397
<u>TOTALE COMPLESSIVO</u>		322.794.975			322.336.026

PASSIVO (importi in Euro)	STATO PATRIMONIALE AL 31/12/15		STATO PATRIMONIALE AL 31/12/14			
	Parziale 1	Parziale 2	Totale	Parziale 1	Parziale 2	Totale
A) Patrimonio netto:			1.870.454			1.681.738
I) Capitale di dotazione.		329.352			329.352	
II)						
III) Riserve di rivalutazione						
IV)						
V) Riserve statutarie o regolamentari:						
a) Fondo di riserva ordinario;		38.309			38.309	
b) Fondo di riserva straordinario;		1.314.077			1.191.895	
c) Altre.						
VI)						
VII) Altre riserve, distintamente indicate:						
VIII) Utili (perdite) portati a nuovo		0			0	
IX) Utile (perdita) dell'esercizio		188.716			122.183	
B) Fondi per rischi ed oneri:			464.217			468.709
1) per trattamento di quiescenza e simili;		27.373			25.014	
2) per imposte, anche differite;		273.594			273.594	
3) altri.		163.250			170.100	
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato			1.083.645			1.276.085
D) Debiti:			19.511.067			20.036.848

PASSIVO (importi in Euro)	STATO PATRIMONIALE AL 31/12/15		STATO PATRIMONIALE AL 31/12/14	
	Parziale 1	Parziale 2	Parziale 1	Parziale 2
1)				
2)				
3) debiti verso soci per finanziamenti				0
4) debiti verso banche (di cui € 81.539 esigibili oltre l'esercizio successivo)		104.840		126.434
5) debiti verso altri finanziatori (di cui € 424.517 esigibili oltre l'esercizio successivo)		434.947		0
6) acconti;				
7) debiti verso fornitori (di cui € 0 esigibili oltre l'esercizio successivo)		1.466.683		1.280.225
8) debiti rappresentati da titoli di credito;				
9) debiti verso imprese controllate;				
10) debiti verso imprese collegate;				
11) debiti verso controllanti;				
12) debiti tributari (di cui € 0 esigibili oltre l'esercizio successivo)		110.007		175.644
13) debiti verso Istituti di previdenza e sicurezza sociale (di cui € 0 esigibili oltre l'esercizio successivo)		1.181		18.151
14) altri debiti (di cui € 1.145.807 esigibili oltre l'esercizio successivo)		17.393.410		18.436.394
E) Ratei e risconti.				
		7.540		29.248

PASSIVO (importi in Euro)	STATO PATRIMONIALE AL 31/12/15		STATO PATRIMONIALE AL 31/12/14	
	Parziale 1	Parziale 2 Totale	Parziale 1	Parziale 2 Totale
1) Ratei passivi		360		2.600
2) Risconti passivi		7.180		26.648
<u>TOTALE PASSIVITA'</u>		22.936.923		23.492.629
CONTI D'ORDINE				
Garanzie a Terzi		195.000		195.000
Patrimonio in gestione		299.663.052		298.648.397
TOTALE CONTI D'ORDINE		299.858.052		298.843.397
<u>TOTALE COMPLESSIVO</u>		322.794.975		322.336.026
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

Azienda con sistema qualità certificato in conformità alla normativa ISO 9001:2008

Aderente Federcasa

CONTO ECONOMICO AL 31/12/2015 (schema art. 2425 Codice Civile)



			Conto Economico 2015 Totale Euro	Conto Economico 2014 Totale Euro
A	VALORE DELLA PRODUZIONE			
1)	<u>Ricavi delle vendite e delle prestazioni</u>		10.587.208	10.394.316
2)	<u>Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti</u>	+	0	0
3)	<u>Variazione dei lavori in corso su ordinazione</u>	+	0	0
4)	<u>Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni</u>	+	0	0
5)	<u>Altri ricavi e proventi</u>	+	1.849.989	2.646.652
	TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	+	12.437.197	13.040.969
B	COSTI DELLA PRODUZIONE:			
6)	<u>per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci</u>		24.469	26.407
7)	<u>per servizi</u>	-	6.542.279	7.407.862
8)	<u>per godimento di beni di terzi</u>	-	537.784	425.381
9)	<u>per il personale</u>	-	2.639.627	2.607.450
	a) Salari e stipendi	-	1.978.132	1.940.729
	b) Oneri Sociali	-	513.533	519.171
	c) Trattamento di fine rapporto	-	138.018	138.058
	d) Trattamento di quiescenza e simili	-	7.400	7.140
	e) Altri costi per il personale	-	2.544	2.352
10)	<u>ammortamenti e svalutazioni</u>	-	795.749	855.527
	a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	-	47.667	49.442
	b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	-	128.290	122.333
	c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	-	0	0
	d) Svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	-	619.791	683.752
11)	<u>variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci</u>	-	0	0
12)	<u>accantonamenti per rischi</u>	-	0	0
13)	<u>altri accantonamenti</u>	-	0	0
14)	<u>oneri diversi di gestione</u>	-	1.660.587	1.695.505

			Conto Economico 2015 Totale Euro	Conto Economico 2014 Totale Euro
		TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	12.200.495	13.018.132
		DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	236.702	22.837
C		PROVENTI ED ONERI FINANZIARI		
	15)	<u>proventi da partecipazioni</u>	0	0
	16)	<u>altri proventi finanziari</u>	92.060	149.073
	a)	Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	61	325
	b)	Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni	2.746	875
	c)	Da titoli iscritti nell'attivo circolante	0	0
	d)	Proventi diversi dai precedenti	89.253	147.873
	17)	<u>interessi ed altri oneri finanziari verso:</u>	12.530	6.023
	17bis)	<u>utili e perdite su cambi</u>	0	0
		TOTALE (15+16-17+/-17 bis)	79.530	143.051
D		RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE		
	18)	<u>rivalutazioni</u>	7.775	10.628
	19)	<u>svalutazioni</u>	241	0
		TOTALE DELLE RETTIFICHE (18-19)	7.533	10.628
E		PROVENTI E ONERI STRAORDINARI		
	20)	<u>proventi straordinari</u>	61.880	169.889
	21)	<u>oneri straordinari</u>	38.191	48.189
		TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE (20-21)	23.690	121.700
		RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A - B +/- C +/- D +/- E)	347.455	298.215

				Conto Economico 2015 Totale Euro	Conto Economico 2014 Totale Euro
22)	<u>imposte sul reddito dell'esercizio</u>			158.740	176.032
26)	<u>UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO</u>			188.715	122.183

IL PRESIDENTE

(Daniele Palumbo)





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

Azienda con sistema qualità certificato in conformità alla normativa ISO 9001:2008

Aderente Federcasa

NOTA INTEGRATIVA



AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA

NOTA INTEGRATIVA

BILANCIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2015

Premessa

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015 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, conforme al dettato degli articoli 2423 e seguenti del Codice Civile, 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 disponibilità liquide", esposto nello schema di cui al documento n. 10 dei principi contabili dell'Organismo Italiano di Contabilità (O.I.C.).

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. 206 in data 28 dicembre 2015, assunta in ossequio a quanto previsto dall'art. 41, ultimo comma, della L.R. n. 24/2001 e s.m.i., il presente bilancio d'esercizio è stato assoggettato a revisione contabile da "LaBase 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 2015 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) 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 2015 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 2015 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 2015 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. e dalle leggi, regolamenti e circolari in materia.

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.I) Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali al 31 dicembre 2015, iscritte per un valore netto di €uro 68.187, hanno registrato un decremento rispetto al saldo al 31 dicembre 2014 pari ad €uro 14.960. 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 2015. 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 2014	INCREM.	DECREM.	COSTO STORICO 2015	AMMORT.	VALORE AL 31/12/15
Concessioni, licenze, marchi	21.825	16.875	0	38.700	19.732	18.968
Altre	61.322	15.832	0	77.154	27.935	49.219
Totale	83.147	32.707	0	115.854	47.667	68.187

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 2015:

VOCE	COSTO STORICO 2014	INCREM.	DECREM.	COSTO STORICO 2015	FONDO AMM. 2014	AMM.TI	DISM.	FONDO AMM. 2015	VALORE AL 31/12/15
Terreni e fabbricati	2.869.879	153.597	0	3.023.477	1.661.129	87.286	0	1.748.415	1.275.062
App.elettroniche ed elettromeccaniche	255.895	29.165	49.708	235.352	205.897	36.579	48.777	193.699	41.653
Mobili ed arredi	245.594	24.878	6.040	264.432	171.406	16.970	4.493	183.883	80.549
Autovetture	68.245	0	240	68.005	55.124	5.208	161	60.171	7.834
Immobilizzazioni in corso	75.753	0	75.753	0	0	0	0	0	0
Impianto fotovoltaico	0	30.763		30.763	0	1.384	0	1.384	29.379
Totali	3.515.367	238.403	131.741	3.591.265	2.093.555	146.043	53.431	2.186.168	1.434.477

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%
Impianto fotovoltaico	9%

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 Euro 1.753.

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 in:

- Ervet – Emilia Romagna – Valorizzazione Economica Territorio S.p.a. che ha incorporato, con atto del 22/12/2014 di repertorio 55456, con effetto giuridico dal 23/12/2014, la Società Nuova Quasco Soc. Cons. a r.l.: Euro 753.
Ervet – Emilia Romagna – Valorizzazione Economica Territorio S.p.a. è società “in house” della Regione Emilia-Romagna che opera come agenzia per promuovere lo sviluppo economico sostenibile e la qualificazione del territorio.

- Lepida S.p.a., società costituita dalla Regione Emilia-Romagna per la realizzazione e gestione della rete di gestione a banda larga delle pubbliche amministrazioni. Acer possiede n. 1 azione di Lepida S.p.a. del valore nominale di Euro 1.000.

I crediti classificati tra le immobilizzazioni finanziarie, pari a complessivi Euro 1.091.238, sono invece così costituiti:

- 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 1.889, 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 104.840 (di cui Euro 33.728 esigibili entro l'esercizio successivo ed Euro 0 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 TFR, pari ad Euro 495.805 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 301.422, riguardano il valore di polizze vita della Genertel/Life S.p.a. a capitale e rendimento minimo garantito. Acquistate nel 2009, sono state in parte alienate e sostituite nel corso del 2013, per investimento di liquidità stabilmente eccedenti il normale fabbisogno;
- Crediti per Euro 435 per somme trattenute ai sensi art. 4 D.P.R. 207/2010 a garanzia da Università degli Studi di Ferrara - sulle somme pagate per il servizio di prestazione posti letto per gli studenti;
- Crediti per Euro 815 per corrispettivi tenuta Gestione Speciale Legge 513/77.

La voce *altri titoli* evidenzia un importo di Euro 450.875. In particolare:

- Euro 72.319 relativi a Buoni del Tesoro Pluriennali, acquistati nel corso del 2014, scadenti in data 1/5/2019. I titoli non sono nella disponibilità di ACER, in quanto costituiscono pegno per la Cassa di Risparmio di Bologna che ha rilasciato fidejussione bancaria in data 28/05/2014 a favore della Cassa Depositi e Prestiti a garanzia del prestito chirografario di Euro 440.000 contratto in data 29/05/2014 per la "Realizzazione di n. 43 alloggi di edilizia residenziale sociale destinati alla locazione permanente in Via Gustavo Bianchi a Ferrara", come previsto dal Consiglio di Amministrazione con delibera n. 6 del 21 marzo 2012.
- Euro 378.556 relativi a Buoni del Tesoro Pluriennali, acquistati nel corso del 2015, scadenti il 1/8/2019. Anche questi titoli non sono nella disponibilità di ACER, ma costituiscono pegno ai fini dell'ottenimento di polizza fideiussoria rilasciata in data 26/10/2015 a favore di INPS, necessaria per il perfezionamento della procedura di esodo volontario dei lavoratori anziani, ex art. 4 della L. 28 giugno 2012 n. 92, deliberata dal Consiglio di Amministrazione con atto n. 70 del 29/10/2015.

C) ATTIVO CIRCOLANTE

C.II) Crediti

1) verso clienti

L'importo evidenziato nello stato patrimoniale al 31/12/2015, pari ad € 7.527.509, 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 31/12/14	VARIAZIONI (+/-)	VALORE AL 31/12/2015
Crediti v/utenti al 30/06/1997 MR	3.783	0	3.783
Crediti v/utenti dal 1/7/97 BF	8.042.542	492.280	8.534.822
Crediti verso clienti	2.733.800	638.226	3.372.026
- Incassi da attribuire al 31/12	-889.827	180.493	-709.334
- Fondo svalutazione crediti	-3.143.038	-530.749	-3.673.787
TOTALE	6.747.260	780.249	7.527.509

Come si evince dalla tabella sopra riportata, l'importo dei crediti verso clienti al 31/12/2015, al netto della svalutazione, è aumentato, rispetto alla chiusura precedente, di Euro 780.249. Tale incremento è la risultante dell'aumento dei crediti nominali al netto degli incassi da attribuire, pari ad Euro 1.310.998, detratto l'incremento del fondo svalutazione crediti, pari ad Euro 530.749.

La svalutazione dei crediti verso clienti in essere al 31/12/2015 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. in essere al 31/12/2012 per i quali è stato giudicato, in base all'esperienza, che vi sarà estrema difficoltà di incasso; per la quantificazione di questa categoria di crediti si è tenuto conto della decisione della Conferenza degli Enti, di prevedere un accantonamento annuo di canoni per la copertura della morosità ante 2013 dei crediti verso utenti e.r.p. assistiti dai servizi sociali territoriali (importo annuo Euro 80.000 per ciascun anno di durata delle concessioni del patrimonio), con l'obiettivo di far coincidere meglio le risorse a bilancio economico con la corrispondente disponibilità finanziaria. Per i restanti crediti di e.r.p. al 31/12/2012 si è applicata la percentuale statistica di svalutazione della morosità consolidata (3,15%);
- per i crediti verso utenti e.r.p., assistiti o meno, derivanti da fatture emesse dopo l'1/1/2013, di importo singolo inferiore ad Euro 2.500, scadute da almeno 6 mesi, stante la modesta entità, si è applicata una svalutazione al 100% dell'importo non pagato; per le fatture di importo pari o superiore ad Euro 2.500, ovvero di importo inferiore ma non scadute da almeno 6 mesi, emesse nello stesso periodo, si è applicato il 90% di svalutazione a quelle relative agli utenti assistiti dai servizi sociali o usciti dall'e.r.p. ed alle restanti la percentuale statistica di svalutazione della morosità consolidata (3,15%);
- per i crediti verso di locatari di alloggi e locali non di e.r.p. si è applicata, per motivi di prudenza, una percentuale di svalutazione più elevata del livello statistico della morosità consolidata (1,84%), pari al 5%;
- 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 95%;

- 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 31/12/2014.

Nel corso del 2015 il Consiglio di Amministrazione ha deliberato l'inesigibilità di crediti verso l'utenza per Euro 216.170, che sono stati conseguentemente stralciati con utilizzo del Fondo.

Va rilevato che il fenomeno della morosità è purtroppo ancora in aumento in valore assoluto, ancorché in linea con gli anni precedenti in termini relativi.

Ciò anche a seguito delle nuove concessioni del patrimonio di e.r.p. comunale sottoscritte nel corso dell'esercizio 2015, che prevedono la copertura della morosità corrente degli assistiti dai servizi socio-sanitari territoriali, attraverso l'utilizzo di una quota parte dei canoni di locazione. La quota utilizzata nel 2015 è stata pari ad € 165.000 circa. Si è inoltre proceduto, conformemente a quanto deliberato dalla Conferenza degli Enti, alla copertura della morosità pregressa degli assistiti attraverso l'utilizzo di canoni accantonati nell'esercizio (€ 80.000) e negli esercizi pregressi (€ 145.000).

Tali ragioni hanno consentito, al fine di allineare i crediti al loro valore di presumibile realizzazione, di accantonare al 31/12/2015 una quota annua di svalutazione pari ad Euro 619.791 meno elevata degli esercizi precedenti. Dopo l'accantonamento di tale quota, il Fondo raggiunge un valore complessivo di Euro 3.673.787, come si evince dalla seguente tabella:

VOCE	VALORE AL 31/12/14	INCREM.	DECREM.	VALORE AL 31/12/15
F.do sval. Crediti	3.143.038	619.791	-89.042	3.673.787

Il fondo svalutazione crediti costituisce ormai circa il 33% dei crediti netti verso l'utenza ed i clienti iscritti in bilancio.

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 31/12/14	VARIAZIONI (+/-)	VALORE AL 31/12/15
Erario c/iva a credito	114	36.558	36.672
Erario c/crediti per imposte dirette	59.186	-25.930	33.256
Crediti per imposta di bollo	0	1.882	1.882
Totale	59.300	12.511	71.811

I crediti per imposte dirette pari ad Euro 33.256 sono composti nel modo seguente:

- IRAP dell'esercizio a credito per euro 45.094, risultante dalla somma tra l'importo dovuto per l'anno pari ad Euro 53.051 e gli acconti versati di Euro 98.145 risultati superiori al debito effettivo; tale credito verrà compensato con altri versamenti di imposte da effettuarsi nel corso dell'esercizio 2015.
- IRES dell'esercizio a debito per Euro 11.838, risultante dalla somma dovuta per l'anno pari ad Euro 105.483, decurtato l'acconto versato di Euro 93.645;

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 2015, 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 31/12/2015 è pari ad Euro 44.524, mentre al 31/12/2014 ammontava ad Euro 44.730. Rispetto a quest'ultimo importo, durante l'esercizio esso si è movimentato in diminuzione per Euro 23.389 (a fronte dell'utilizzo o degli storni dei corrispondenti fondi spese di Euro 170.100 ed in aumento per Euro 23.183 (a fronte di imputazione al conto economico di costi stimati, come sopra specificato, per Euro 167.419).

5) Crediti verso altri (attivo circolante)

La movimentazione dell'esercizio 2015 rispetto a questa categoria di crediti risulta la seguente:

VOCE	VALORE AL 31/12/2014	VARIAZIONI (+/-)	VALORE AL 31/12/2015
Corrispettivi rientri G.S. L.560	2.148	1.756	3.904
Crediti v/assicurazioni	838	10.783	11.621
Antic. a Comuni per lavori	540.620	17.636	558.256
Anticipazioni a Comuni per agenzia	399.504	-6.333	393.171
Crediti vs.Reg. ord.25/12 26/14	78.617	-78.617	0
Anticipazioni Asp	144.618	12.937	157.555
Cr.vs.proprietari Asp	208	-208	0
Cr.vs.proprietari Grattacielo	2.117	-355	1.763
Cr.vs.proprietari Agenzia Cento	365	-122	243
Cr.vs.proprietari all.sisma	2.755	-1.830	926
Anticipazioni a diversi	65.534	11.753	77.287
Anticipazioni ad imprese	33.885	0	33.885
Anticipazioni ad amministratori	0	0	0
Arrotondamenti att.su stipendi	31	-6	25
Crediti vs dipendenti polizze ass.	169	-1	169
Crediti vs dipendenti	1.283	-1.283	0
Crediti vs/GS L.513/77	21.931	0	21.931
Crediti vs/CER L. 457/78	49.823	0	49.823
Crediti v/Regione contr.Edilizia	1.271.232	543.101	1.814.333
Crediti vs.Regione contr.sisma lav.	4.895	215.209	220.104
Crediti vs.cond. in amm.ne diretta	608.499	302.024	910.524
Crediti vs.Istituti di previdenza	0	53.076	53.076
Crediti vs.Istituti di sicurezza	0	7	7
Totale	3.229.074	1.079.529	4.308.603

L'importo determinato al 31/12/2015 di Euro 4.308.603 rispetto al risultato al 31/12/2014 di Euro 3.229.074 presenta un aumento di Euro 1.079.529. In particolare l'incremento è dovuto ai Crediti vs. la Regione Emilia-Romagna per opere di manutenzione straordinaria relative al Programma

“Nessun alloggio pubblico sfitto” D.l. 159/2007 articolo 21 e per lavori di recupero alloggi danneggiati dal sisma 2012, oltre all’incremento dei crediti vantati verso i condomini in gestione diretta.

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 49.607 relativo all’investimento di eccedenze temporanee di liquidità impiegate in acquisti di quote di Fondi comuni di investimento monetari.

C.IV) Disponibilità liquide

Tale voce presenta un saldo al 31/12/2015 di Euro 7.762.742. Si rileva un decremento rispetto alla chiusura del precedente esercizio di Euro 2.781.638.

Per una più ampia visione della dinamica della liquidità aziendale, si veda altresì il rendiconto finanziario a “disponibilità liquide” allegato alla presente nota integrativa.

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

VOCE	VALORE AL 31/12/2014	VARIAZIONI (+/)	VALORE AL 31/12/2014
1) depositi bancari e postali	10.536.319	-2.781.636	7.754.683
<i>1a) depositi bancari e postali</i>	6.101.596	-1.822.222	4.279.374
c.c.p n. 25859653	1.081.070	-756.802	324.268
c.c.p n. 321149 Affitti studenti	75.727	-58.738	16.989
Cassa presso CA.RLFE S.p.a	4.610.412	-1.307.133	3.303.279
c.c. 33531/6 CR Fe Carta Amm.ri	1.956	893	2.849
c.c. 64253092 Fideuram invest.	56.834	21.321	78.155
c.c 35794 CR Fe Rid utenze cond.	9.601	35.145	44.746
c.c 35794 CR Fe Affitti studentato	238.706	248.836	487.542
c.c. 8843 Carisbo	27.290	-5.744	21.546
<i>1b) depositi vincolati c/ o Banca Italia</i>	<i>4.434.722</i>	<i>-959.414</i>	<i>3.475.309</i>
C.S. 1830 Fondi Cer L. 457/78	751.132	0	751.132
C.S. 1830 Fondi L. 560/93	3.683.590	-959.414	2.724.176
3) danaro e valori in cassa	8.062	-3	8.058
Contanti	8.062	-3	8.058
Totale	10.544.380	-2.781.638	7.762.742

D) RATEI E RISCOINTI ATTIVI

I *ratei attivi* ammontano ad Euro 2.158 e si riferiscono a cedole di interessi su Buoni del Tesoro pluriennali indicati alla voce *altri titoli*.

I *risconti attivi* ammontano complessivamente ad Euro 123.441 e risultano diminuiti di Euro 1.978 rispetto al 31 dicembre 2014. I risconti attivi, per la quota parte di Euro 80.510, 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 42.931, si riferiscono, per la parte preponderante, a contratti di assistenza tecnica hardware e programmi informatici, ad abbonamenti a

riviste, a commissioni relative ad impegno di firma di Carisbo per la fideiussione a favore dell'Istituto Nazionale della Previdenza Sociale.

I risconti attivi al 31 dicembre 2015 risultano così composti:

VOCE	VALORE AL 31/12/14	VARIAZIONI (+/-)	VALORE AL 31/12/15
Risconti attivi diversi	55.227	-12.296	42.931
Tasse di registro contratti locaz.	70.192	10.317	80.510
Totale	125.419	-1.978	123.441

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 dalla destinazione 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 2015 è stato destinato a fondo di riserva straordinario l'utile dell'esercizio 2014 di Euro 122.182.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015 il patrimonio netto dell'Azienda, ha subito, pertanto, le seguenti variazioni:

VOCE	VALORE AL 31/12/14	INCREM.	DECREM.	VALORE AL 31/12/15
Capitale di dotazione	329.352	0	0	329.352
Fondo di riserva ordinario	38.309	0	0	38.309
Fondo di riserva straordinario	1.191.895	122.182	0	1.314.077
Utile di esercizio corrente	122.182	188.716	-122.182	188.716
Totale	1.681.738	310.898	-122.182	1.870.454

Per quanto concerne l'utile dell'esercizio 2015, pari ad Euro 188.716 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 Euro 464.217, sono così costituiti:

VOCE	VALORE AL 31/12/14	INCREM.	DECREM.	VALORE AL 31/12/15
<i>Trattamento di quiescenza</i>	<i>25.014</i>	<i>2.359</i>	<i>0</i>	<i>27.373</i>
<i>Fondo per imposte, anche differite</i>	<i>273.594</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>273.594</i>
<i>Altri fondi, di cui:</i>	<i>170.100</i>	<i>163.250</i>	<i>170.100</i>	<i>163.250</i>
Fondo spese per il personale	170.100	163.250	170.100	163.250
Totale	468.709	165.609	170.100	464.217

Rispetto al saldo al 31 dicembre 2014 i fondi per rischi ed oneri sono diminuiti di Euro 4.491.

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 31/12/2015.

Il *fondo per imposte* pari ad Euro 273.594, si riferisce alle somme accantonate per eventuali accertamenti fiscali a seguito della contestazione della detrazione fiscale relativa agli anni 2007, 2008 e 2009 per i lavori di risparmio energetico (55%).

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.

C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato ammonta al 31 dicembre 2015 ad Euro 1.083.645, registrando un decremento rispetto al precedente esercizio di Euro 192.441.

Nel corso dell'anno sono state accantonate in tale voce, a titolo di quota maturata nel 2015 ed a titolo di rivalutazione del saldo dell'anno precedente, Euro 136.205 (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. A fronte di detto accantonamento occorre evidenziare l'utilizzo di parte del TFR per Euro 301.343 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 31/12/14	INCREM.	DECREM.	VALORE AL 31/12/15
Trattamento fine rapporto	763.982	136.205	-301.343	598.844
Trattamento fine rapporto presso I.N.P.S.	512.104	85.082	-112.386	484.800
Totale	1.276.086	221.287	-413.729	1.083.644

D) DEBITI

I debiti a carico dell'Azienda, rappresentati nella tabella che segue, al 31 dicembre 2015 ammontano complessivamente ad Euro 19.511.068.

VOCE	VALORE AL 31/12/14	VALORE AL 31/12/15	var. +/-	di cui esigibili oltre l'esercizio 2016	di cui con durata residua superiore a 5 anni
Debiti verso banche	126.434	104.840	-21.594	81.539	0
Debiti verso altri finanziatori	0	434.947	434.947	424.517	378.177
Debiti verso fornitori	1.280.225	1.466.683	186.458	0	0
Debiti tributari	175.644	110.007	-65.637	0	0
Debiti v/Ist. di prev.e sicurezza soc.	18.151	1.181	-16.970	0	0
Altri debiti	18.436.394	17.393.410	-1.042.984	0	0
Totale	20.036.849	19.511.068	-525.781	506.056	378.177

I *debiti verso banche* si riferiscono al mutuo fondiario contratto per il risanamento di fabbricati di e.r.p. con Intesa San Paolo di Torino. La variazione negativa rispetto all'esercizio precedente, pari ad Euro 21.594, corrisponde alle quote capitale corrisposte nell'esercizio 2015. Risultano esigibili da parte dell'Ente finanziatore entro l'esercizio successivo Euro 23.300, corrispondenti alla quota capitale netta a carico dell'ACER (di cui una parte da recuperare a carico dei Comuni) relativa alle rate 2016. Il debito evidenziato nello Stato Patrimoniale, pari ad Euro 104.840, risulta a carico effettivamente del Comune di Ferrara.

Il mutuo suddetto, del valore originario di € 371.849, risulta assistito da ipoteca di Euro 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).

I *debiti verso altri finanziatori* sono rappresentati dal contratto di prestito chirografario di Euro 440.000 assunto con la Cassa Depositi e Prestiti per la costruzione di n. 43 alloggi a Ferrara via Bianchi. La movimentazione dell'esercizio si riferisce al pagamento della quota capitale di Euro 5.053. Risultano esigibili da parte della Cassa Depositi e Prestiti entro l'esercizio successivo Euro 10.429.

I *debiti verso fornitori* ammontano ad Euro 1.466.683 e, rispetto al bilancio precedente, si rileva una variazione in aumento di Euro 186.458. Tutti i debiti verso fornitori si presumono esigibili entro l'esercizio successivo.

I *debiti tributari* sono iscritti per Euro 110.007 e sono così composti:

VOCE	VALORE AL 31/12/14	VARIAZIONI (+/-)	VALORE AL 31/12/15
Debiti per IVA	71.861	-71.861	0
Debiti per IVA differita	30.060	-493	29.567
Debiti per imposta di bollo	2.534	-2.534	0
Altri debiti tributari	17.529	-14.041	3.488
Ritenute fiscali dipendenti	49.573	21.415	70.988
Ritenute fiscali lavoratori autonomi	4.086	1.877	5.964
Totale	175.644	-65.637	110.007

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 2015 e sono esigibili per il loro intero importo nel successivo esercizio. Nel dettaglio tale voce è così composta.

VOCE	VALORE AL 31/12/14	VAR. +/-	VALORE AL 31/12/15
Debiti per contributi INPS	78	1.103	1.181
Debiti per INAIL, Amm.ri Cococo	0	0	0
Debiti per contributi INPDAP	18.073	-18.073	0
Totale	18.151	-16.970	1.181

Gli *altri debiti* sono pari ad Euro 17.393.410 e registrano una diminuzione di Euro 1.042.984 rispetto al 31 dicembre 2014.

In particolare nell'esercizio 2015 risultano diminuiti il finanziamento Fondi pubblici -*Contratti di Quartiere – Bondeno* che è stato utilizzato per Euro 417.854 per lavori di nuova costruzione di alloggi di erp in corso di realizzazione nel Comune di Bondeno e la voce *Fondi Regione Pipers Via Bianchi* per Euro 808.347 utilizzati per la costruzione di n. 43 alloggi in Comune di Ferrara; la voce *Debiti Utilizzi canoni es. 14 art.36* presenta un decremento di Euro 1.220.311 per esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria su alloggi erp in ambito provinciale. Nell'esercizio 2015 sono state accantonate risorse per *Utilizzi canoni es. 2015 art. 36* per Euro 1.960.354 destinate in particolare: per Euro 1.715.128 a realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria su alloggi erp siti nella intera provincia, per Euro 245.226 a copertura morosità utenti assistiti welfare(Euro 80.000 per morosità ante 2015 ed Euro 165.226 morosità corrente).

Il dettaglio di questa voce è il seguente:

VOCE	VALORE AL 31/12/14	VAR.+/-	VALORE AL 31/12/15
Dep. cauz. acquisto all. Comuni	29.757	-13.329	16.428
Dep. cauz. contratti locazione	872.360	-4.358	868.002
Debiti per interessi su depositi cauzionali	251.781	-1.648	250.133
Somme ric. all. ced. con ipoteca	0	0	0
Somme ric. all. Stato. L. 513/77	0	0	0
Coop. L. 865 - Coop. Castello	27.175	497	27.672
Deb. V/GS L. 560/93 ACER	120.366	-28.879	91.487
Deb. V/GS L. 560/93 Stato	10.632	+17.407	28.039
Deb. V/GS L. 560/93 Comuni	8.969	-8.805	164
Acconto prezzo alloggi Stato	495	0	495
Debiti v/condomini	52.033	1.899	53.932
Debiti v/assegnatari	478	0	478
Quote gestioni condominiali	1.310.621	50.511	1.361.132
Debiti vs. Regione	0	11.733	11.733
Altri debiti	141.422	-104.089	37.333
Debiti v/OO.SS. Utenza	51.351	1.425	52.776
Cessioni 1/5 stipendio	859	0	859
Premi assicurativi dipendenti	619	26	645
Ritenute sindacali dipendenti	871	32	903
F.di gestione Terremoto ord.25/12 e 26/14	0	22.362	22.362
L. 513/77 finanziamenti	448.709	26.677	475.386
L. 457/78 finanziamenti	575.138	0	575.138
L. 560/93 finanziamenti	3.443.757	-316.056	3.127.701
L.R. 24 art. 37 Fin. Acer	12.483	0	12.483
L.R. 24 art. 37 Fin. Portomaggiore	34.752	0	34.752
L.R. 24 art. 37 Fin. Jolanda S. da util.	42.000	79.000	121.000
L.R. 24 art. 37 Fin. Berra da util.	15.328	0	15.328
L.R. 24 art. 37 Fin. Ro da utilizzare	22.945	0	22.945
Fondi regionali per l'erp 2003/2004	604	0	604
Fondi regionali "Nessun alloggio pubblico sfitto"	430.558	418.743	849.302

Contratti di Quartiere – Bondeno	1.032.854	-417.854	615.000
Fondi sisma ord. 115/2013	916	0	916
Fondi Regione sisma comune di Bondeno	0	7.352	7.352
Fondi Regione sisma comune di Cento	28.500	-23.473	5.027
Fondi Regione sisma comune di Ferrara	510.471	-291.500	218.972
Fondi Regione sisma comune di Poggio Renatico	38.125	-38.125	0
Fondi Regione Pipers Via Bianchi	808.347	-808.347	0
Deb. Utilizzi canonici es. 04 art. 36	25.862	-10.960	14.902
Deb. Utilizzi canonici es. 05 art. 36	13.647	0	13.647
Deb. Utilizzi canonici es. 06 art. 36	9.821	0	9.821
Deb. Utilizzi canonici es. 07 art. 36	906.731	-56.362	850.370
Deb. Utilizzi canonici es. 08 art.36	84.341	-23.286	61.055
Deb. Utilizzi canonici es. 09 art.36	575.141	-90.443	484.698
Deb. Utilizzi canonici es. 10 art.36	1.824	20.747	22.571
Deb. Utilizzi canonici es. 11 art.36	300.768	-34.345	266.423
Deb. Utilizzi canonici es. 12 art.36	204.680	-204.680	0
Deb. Utilizzi canonici es. 13 art.36	1.845.424	-313.863	1.531.561
Deb. Utilizzi canonici es. 14 art.36	3.243.190	-1.220.311	2.022.879
Deb. Utilizzi canonici es. 15 art.36	0	2.105.354	2.105.354
Debiti v/Poste servizio bollettazione	11.939	-155	11.784
Deb. V/Regione campagna pubbl.	14.213	0	14.213
Convenzione Cento- all. Zanandrea	17.540	33.570	51.110
Convenzione Formignana canonici	1.507	-251	1.256
Convenzione Formignana F.do gest.	5.633	3.659	9.291
Conv. Massafiscaglia – F.do servizi	11.036	1.280	12.316
Conv. Massafiscaglia – F.do gestione	-1.580	3.590	2.010
Conv. Massafiscaglia – Deb. V/Prov.	13.422	-1.454	11.968
Conv. Massafiscaglia- canonici serv.alloggi	2.369	-521	1.847
Convenzione Migliarino	0	13.808	13.808
Convenzione Fondazione Navarra canonici alloggi	0	2.440	2.440
Convenzione Fondazione Navarra fondo gestione	0	2.761	2.761
Convenzione grattacielo canonici	137.733	25.810	163.543
Convenzione grattacielo servizi	98.280	7.512	105.792
Convenzione locali grattacielo canonici	2.857	-2.049	808
Convenzione locali grattacielo servizi	1.736	310	2.046
Convenzione ASP canonici da incass.	46.674	5.217	51.891
Convenzione ASP servizi da incass.	13.161	43	13.205
Convenzione Agenzia Casa Fe Fondo Gestione	26.388	0	26.388
Convenzione Agenzia Fe canonici da incassare	1.500	1.800	3.300
Conv. Ag. Casa Cento Fondo Gest.	116.259	-116.259	0
Conv. Ag. Casa Cento canonici da inc.	34.160	43.739	77.899
Convenzione Ag.Casa Cento serv.	8.151	5.044	13.195
Convenzione Ag. Terremoto	0	0	0
Conv. Agenzia casa Fe zona grigia	102.204	0	102.204
Conv. Agenzia morosità incolpevole Comune di Ferrara	143.623	143.320	286.944
Conv. Agenzia morosità incolpevole Provincia	0	31.014	31.014
Debiti v/Amministratori ACER	320	1	321
Debiti v/dipendenti	219	4.713	4.932
Ferie residue personale	71.702	-3.530	68.172
Contributi su ferie residue	18.643	-1.450	17.193
Totale	18.436.394	-1.042.984	17.393.410

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 Euro 1.145.807 sono da considerare esigibili entro l'esercizio successivo.

E) RATEI E RISCONTI PASSIVI

I *ratei e risconti passivi* al 31 dicembre 2015 ammontano complessivamente ad Euro 7.540 e risultano diminuiti di Euro 21.708 rispetto al 31 dicembre 2014. Gli stessi risultano così composti:

VOCE	VALORE AL 31/12/14	VAR.+/-	VALORE AL 31/12/15
<i>Ratei passivi</i>	2.600	-2.240	360
<i>Risconti passivi</i>	26.648	-19.468	7.180
Risconti p.vendite L.560/93	61	-61	0
Altri risconti passivi	26.587	-19.407	7.180
Rate mutui CC.DD. 2003-14	0	0	0
Totale	29.248	-21.708	7.540

I ratei passivi si riferiscono essenzialmente a canoni passivi di affitto degli alloggi contenuti all'interno del progetto dell'Agenzia per la locazione da pagare ai proprietari nel 2015.

I risconti passivi sono costituiti dalla quote di compensi di gestione e di recupero spese amministrative addebitate per gestione diretta di condomini da parte di Acer.

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 errore nel report di estrazione dagli archivi gestionali di detto valore intervenuto l'anno scorso.

A partire dall'esercizio 2007 è stato 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 Euro 130.000 contratto dallo stesso conduttore, della durata di 15 anni, per lavori di ristrutturazione dell'immobile, come da conforme deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 112 del 25/10/2007.

Informazioni sul Conto Economico

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 75% 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 31/12/2015	%	Canoni di locazione alloggi di e.r.p. esercizio 2015	%
001	Argenta	470	7,03%	651.984	7,41%
002	Berra	138	2,06%	190.943	2,17%
003	Bondeno	182	2,72%	243.372	2,77%
004	Cento	286	4,27%	372.171	4,23%
005	Codigoro	129	1,93%	188.028	2,13%
006	Comacchio	531	7,93%	706.678	8,03%
007	Copparo	226	3,37%	289.114	3,29%
008	Ferrara	3.405	50,85%	4.254.777	48,37%
009	Formignana	43	0,64%	79.106	0,90%
010	Jolanda di Savoia	78	1,16%	112.781	1,28%
011	Lagosanto	48	0,72%	72.682	0,83%
012	Masi Torello	8	0,12%	11.802	0,13%
014	Mesola	155	2,31%	204.643	2,33%
016	Mirabello	17	0,25%	34.239	0,39%
017	Ostellato	94	1,40%	140.723	1,60%
018	Poggio Renatico	98	1,46%	130.779	1,49%
019	Portomaggiore	271	4,06%	380.591	4,33%
020	Ro	110	1,64%	143.512	1,63%
021	Sant'Agostino	33	0,49%	70.911	0,81%
022	Vigarano Mainarda	32	0,48%	61.326	0,70%
023	Voghiera	33	0,49%	57.193	0,65%
024	Tresigallo	96	1,43%	122.160	1,39%
025	Goro	53	0,79%	73.708	0,84%
027	Fiscaglia	161	2,40%	201.790	2,30%
	Massafiscaglia	87	1,30%	113.461	1,29%
	Migliaro	37	0,55%	47.390	0,54%
	Migliarino	37	0,55%	40.939	0,47%
	TOTALI	6.697	100,00%	8.795.013	100%

Interessi ed altri oneri finanziari

Il totale degli *oneri finanziari* di competenza dell'esercizio 2015 è pari ad Euro 12.530. La composizione di tali costi è la seguente:

- interessi sui depositi cauzionali degli utenti per contratti di locazione in essere maturati nell'esercizio 2015, Euro 2.693;
- altri interessi passivi, riferibili ad interessi per ritardati versamenti di imposte (imposta di registro su contratti di locazione), Euro 584.
- interessi su prestito Cassa Depositi e Prestiti contratto per la costruzione di n. 43 alloggi di edilizia residenziale sociale in Ferrara via Bianchi, Euro 9.253.

Composizione delle voci "proventi straordinari" ed "oneri straordinari"

I *proventi straordinari*, esposti nel conto economico, risultano pari ad Euro 61.880. Derivano dal rimborso di n. 1 rata per Euro 21.735, del valore nominale delle obbligazioni Lehman secondo il piano di riparto elaborato dalla società Lehman Brothers e omologato dal Tribunale fallimentare di New York, oltre alla fisiologica rettifica di contabilizzazioni di fatti di gestione effettuati negli esercizi precedenti in maniera errata o omessi per mancanza delle necessarie informazioni.

Gli *oneri straordinari* risultano pari ad Euro 38.191. Derivano per la parte preponderante da maggiori imposte Irap ed Ires esercizio 2014, da oneri relativi a condomini e dalla rettifica di fatti di gestione effettuati negli esercizi precedenti in maniera errata ovvero omessi per mancanza delle necessarie informazioni.

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	1	1	2
Livello Q.1	3	0	3
Livello Q.2	1	0	1
Livello A.1	6	0	6
Livello A.2	6	0	6
Livello A.3	7	0	7
Livello B.1	10	0	10
Livello B.2	3	0	3
Livello B.3	10	3	13
Totale	47	4	51

Il numero dei dipendenti a tempo indeterminato al 31/12/2015 risulta variato rispetto alla chiusura dell'esercizio precedente, a seguito:

- a) di risoluzione consensuale per esodo ex art. 4 commi da 1 a 7 ter L. 92/012 di n.3 dipendenti di cui n.1 di livello Q1 e n. 2 di livello A1;
- b) delle dimissioni di n. 2 dipendenti di cui n. 1 di livello Q1 e n. 1 di livello B1 precedentemente collocati in aspettativa;

- c) dell'assunzione di n. 4 dipendenti di livello B3 di cui 3 con decorrenza 01/01/2015 e 1 con decorrenza 07/12/2015.

Al 31 dicembre 2015 erano in corso contratti di lavoro a tempo determinato con n. 4 dipendenti, di cui n. 1 dirigente (Direttore Tecnico – C.C.N.L. Confservizi) e n. 3 unità di livello B3 ai quali è applicato il C.C.N.L. Federcasa.

Compensi spettanti agli Amministratori e Sindaci

I compensi annui lordi complessivamente liquidati ai membri del Consiglio di Amministrazione sono pari € 95.105, 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, rideterminati con decorrenza 25/06/2014 ai sensi della delibera della Conferenza degli Enti n. 3 del 20/11/2014, considerando che un componente del Consiglio di Amministrazione è stato nominato in giugno 2015. Oltre tali compensi sono stati erogati Euro 5.399 a titolo di rimborsi chilometrici, accantonati a titolo di trattamento di fine mandato Euro 7.933, liquidati i relativi oneri riflessi per un totale di Euro 14.011.

I compensi annui lordi complessivamente liquidati ai membri del Collegio dei Revisori dei Conti sono pari ad € 23.375 di cui Euro 516 a titolo di rimborso chilometrico, 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 Ervet e Lepida), si evidenzia che non sussistono operazioni intercorse con le predette partecipate.

Ferrara, 28/04/2016

Per IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE
IL PRESIDENTE ACER

(Daniele Palombo)


ALLEGATO ALLA NOTA INTEGRATIVA: RENDICONTO FINANZIARIO

ACER Ferrara

Valori in €

RENDICONTO FINANZIARIO (metodo indiretto)	31/12/2015	31/12/2014
A. Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale		
Utile (perdita) dell'esercizio	188.716	122.183
<i>Rettifiche per elementi non monetari</i>		
Ammortamenti delle immobilizzazioni	175.957	171.775
Accantonamenti ai fondi netti	-4.491	23.619
Accantonamenti TFR netti	-192.440	12.899
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	238	0
<i>Totale rettifiche elementi non monetari</i>	<i>(20.736)</i>	<i>208.293</i>
1. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn	167.980	330.476
<i>Variazioni del capitale circolante netto</i>		
Decremento/(incremento) dei crediti verso clienti	(780.251)	(712.901)
Decremento/(incremento) degli altri crediti e dei ratei e risconti attivi	(1.092.008)	(940.241)
Decremento/(incremento) del magazzino	0	0
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	186.458	(188.039)
Incremento/(decremento) degli altri debiti e dei ratei e risconti passivi	(712.353)	1.797.299
<i>Totale variazioni capitale circolante netto</i>	<i>(2.398.154)</i>	<i>(43.882)</i>
Flusso finanziario della gestione reddituale (A)	(2.230.174)	286.594
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività di investimento		
(Investimenti) netti in immobilizzazioni materiali	(140.955)	(125.556)
(Investimenti) netti in immobilizzazioni immateriali	(32.706)	(59.322)
(Investimenti) netti in immobilizzazioni ifinanziarie	(356.210)	(114.806)
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(529.871)	(299.684)
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
<i>Mezzi di terzi</i>		
Incremento/(decremento) debiti a breve verso le banche	1.706	(124.853)
Variazione finanziamenti	(23.300)	104.839
<i>Mezzi propri</i>		
Variazione capitale sociale	0	0
Distribuzioni	0	0
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(21.594)	(20.014)
Incremento delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(2.781.639)	(33.104)
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti iniziali	10.593.988	10.627.092
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti finali	7.812.349	10.593.988
Altre informazioni: variazione della PFN a breve termine		
Posizione finanziaria netta a breve iniziale	10.572.393	10.480.644
Posizione finanziaria netta a breve finale	7.789.048	10.572.393
Variazione della Posizione Finanziaria Netta	(2.783.345)	91.749



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

Azienda con sistema qualità certificato in conformità alla normativa ISO 9001:2008

Aderente Federcasa

RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI



**RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI
DELL'AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA
AL BILANCIO D'ESERCIZIO 2015**

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 31/12/2015, 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:

Stato Patrimoniale	al 31/12/2015	al 31/12/2014	differenza
TOTALE ATTIVO (€)	22.936.923	23.492.629	-555.706
Crediti verso Enti di riferimento	0	0	0
Immobilizzazioni	3.046.529	2.692.856	353.673
Attivo circolante	19.765.795	20.674.352	-908.557
Ratei e risconti attivi	125.598	125.421	177
TOTALE PASSIVO (€)	22.936.923	23.492.629	-555.706
Patrimonio netto	1.870.454	1.681.739	188.715
Fondi per rischi ed oneri	464.217	468.709	-4.492
Fondo T.F.R.	1.083.645	1.276.085	-192.440
Debiti	19.511.067	20.036.848	-525.781
Ratei e risconti passivi	7.540	29.248	-21.708
Conti d'ordine	al 31/12/2015	al 31/12/2014	differenza
Garanzie a terzi	195.000	195.000	0
Patrimonio in gestione	299.663.052	298.648.397	1.014.655
Conto economico	al 31/12/2015	al 31/12/2014	differenza
Valore della produzione A	12.437.197	13.040.969	-603.772
Costi della produzione B	-12.200.495	-13.018.132	817.637
<u>Differenza valore-costi della produzione</u>	<u>236.702</u>	<u>22.837</u>	<u>213.865</u>
Proventi ed oneri finanziari C	79.530	143.051	-63.521
Rettifiche valore attività finanziarie D	7.533	10.628	-3.095
Proventi ed oneri straordinari E	23.690	121.700	-98.010
Imposte sul reddito dell'esercizio	-158.739	-176.033	17.294
<u>UTILE DELL'ESERCIZIO (€)</u>	<u>188.716</u>	<u>122.183</u>	<u>66.533</u>

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 e/o alla residua durata del rapporto contrattuale;
- *le immobilizzazioni materiali*, sono iscritte al costo storico di acquisizione aumentato degli eventuali oneri accessori e rettificato in base alla residua possibilità di utilizzo. I costi di manutenzione e riparazione ordinari sono stati imputati al conto economico, mentre i costi di manutenzione straordinaria, di natura incrementativa, sono stati imputati in aumento del valore 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.

Non sono pervenute segnalazioni di irregolarità da parte dell'Organismo di Vigilanza, istituito ai sensi del D.Lgs. n. 231/2001, da riferire alla Conferenza degli Enti.

Si dà atto che il Direttore Generale, in base ai poteri conferitegli dal Consiglio di Amministrazione, a seguito di indagine di mercato esperita ai sensi dell'art. 125 del D. Lgs. n. 163/2006, con determinazione n. 206 in data 28 dicembre 2015, ha attribuito l'incarico di certificazione obbligatoria dei bilanci 2015-2018, ai sensi dell'art. 41, 5° comma, della L.R. n. 24/01, alla Ditta "LaBase Revisioni" 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). In particolare, essi sono risultati pari ad € 29,08 mese/alloggio per l'esercizio 2015 e ad € 29,84 mese/alloggio per l'esercizio 2014.

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 ed integralmente accantonate in apposita voce di debito dello Stato Patrimoniale. Esse sono state in parte già 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 2015 e dei suoi successivi assestamenti, mentre per la parte residuale lo stesso Consiglio di Amministrazione proporrà alla Conferenza degli Enti il suo utilizzo in interventi di manutenzione programmata e straordinaria, in base ad appositi piani di intervento da adottarsi a partire dall'anno 2016.

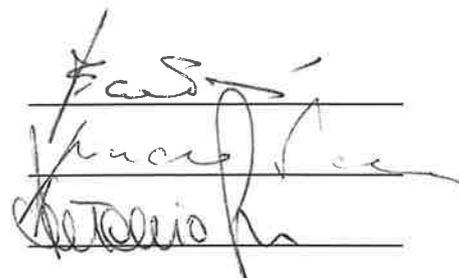
L'utile dell'esercizio, pari ad Euro 188.716, secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni statutarie, dovrà essere portato ad incremento del fondo di riserva straordinario, avendo il fondo di riserva ordinario (pari ad Euro 38.309), già superato il 5% del capitale di dotazione dell'Azienda (pari ad Euro 329.352). A seguito di detto incremento il fondo di riserva straordinario raggiungerà l'importo di Euro 1.502.793, utilizzabile per il finanziamento di eventuali investimenti o per coprire eventuali future perdite di gestione.

In virtù di quanto precedentemente evidenziato, il Collegio dei Revisori dei Conti esprime, per quanto di competenza, parere favorevole all'approvazione del Bilancio d'esercizio 2015 così come proposto dal Consiglio di Amministrazione dell'ACER Ferrara.

Ferrara, 12 maggio 2016

IL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI

PAZI dott. FRANCO	Presidente
PECORARI dott. LUCIANO	Componente
SUSCA dott. ANTONIO	Componente





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

Azienda con sistema qualità certificato in conformità alla normativa ISO 9001:2008

Aderente Federcasa

Relazione al Bilancio della Società di Revisione contabile art.41 co. 5 l.r. 24/01



RELAZIONE DELLA SOCIETA' DI REVISIONE INDIPENDENTE

Al Consiglio di Amministrazione
della ACER – Azienda Casa Emilia Romagna
della Provincia di Ferrara
Ferrara

Abbiamo svolto la revisione contabile dell'allegato bilancio d'esercizio della ACER – Azienda Casa Emilia Romagna della Provincia di Ferrara, costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2015, dal conto economico per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

Responsabilità degli amministratori per il bilancio d'esercizio

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Responsabilità della società di revisione

È nostra la responsabilità di esprimere un giudizio sul bilancio d'esercizio sulla base della revisione contabile. Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) elaborati ai sensi dell'art. 11, comma 3, del D. Lgs. 39/10. Tali principi richiedono il rispetto di principi etici, nonché la pianificazione e lo svolgimento della revisione contabile al fine di acquisire una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio non contenga errori significativi.

La revisione contabile comporta lo svolgimento di procedure volte ad acquisire elementi probativi a supporto degli importi e delle informazioni contenuti nel bilancio d'esercizio. Le procedure scelte dipendono dal giudizio professionale del revisore, inclusa la valutazione dei rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali. Nell'effettuare tali valutazioni del rischio, il revisore considera il controllo interno relativo alla redazione del bilancio d'esercizio dell'impresa che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta al fine di definire procedure di revisione appropriate alle circostanze, e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno dell'impresa. La revisione contabile comprende altresì la valutazione dell'appropriatezza dei principi contabili adottati, della ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, nonché la valutazione della presentazione del bilancio d'esercizio nel suo complesso.

Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

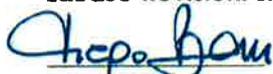
Giudizio

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della ACER – Azienda Casa Emilia Romagna della Provincia di Ferrara al 31 dicembre 2015 e del risultato economico per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Altri aspetti

La presente relazione è emessa a seguito di un mandato che non prevede l'attività di revisione legale ex art. 2409 – bis del Codice Civile.

LaBase Revisioni Srl


Diego Bassi
(Socio)

Forlì, 24 maggio 2016



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

Azienda con sistema qualità certificato in conformità alla normativa ISO 9001:2008

Aderente Federcasa

RISULTATI PER ATTIVITA' (art. 41 L.R. n. 24/2001)





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

Azienda con sistema qualità certificato in conformità alla normativa ISO 9001:2008

Aderente Federcasa

CALCOLO DEI COSTI DI GESTIONE DEGLI ALLOGGI DI E.R.P. (delibera C.R. n. 391/2002)



Calcolo costi gestione alloggi erp	Parziale	Totale
Costi complessivi servizio "Amministrazione stabili"	4.375.388,49	
Costi complessivi servizio "Manutenzione alloggi occupati"	1.165.431,91	
Costi complessivi servizio "Recupero alloggi vuoti"	3.637.927,54	
Costi complessivi servizio "Controllo ISE/ISEE"	42.423,49	
TOTALE LORDO		9.221.171,43
A dedurre:		
Costi di amministrazione degli stabili inerenti la proprietà	412.599,20	
Lavori di manutenzione corrente alloggi occupati	1.028.258,41	
Lavori di recupero degli alloggi vuoti e manutenzione straordinaria	3.421.220,78	
Servizio recupero alloggi vuoti	216.706,76	
Servizio controllo ISE/ISEE	42.423,49	
Quota annua al fondo svalutazione crediti	613.449,22	
Utilizzo canoni di locazione per copertura morosità assistiti	245.225,96	
Altre retrocessioni canoni ai Comuni	11.882,50	
Rate mutui alloggi di e.r.p. di proprietà dei Comuni in gestione	30.982,74	
Imposte indirette a carico della proprietà	202.487,17	
Pro-rata di indetraibilità dell'IVA sugli acquisti	659.021,24	
TOTALE DEDUZIONI		6.884.257,47
Totale costi gestione alloggi erp da bilancio esercizio 2015		2.336.913,96
Alloggi erp in gestione nell'esercizio 2015		6.697,00
Costo Euro mese/alloggio 2015 ex Deliberazione C.R. 391/02		29,08
Costi gestione ex deliberazione C.R. 391/02 + costi servizio recupero		2.553.620,72
Costo Euro mese/alloggio 2015 con servizio recupero alloggi		31,78
Costi gestione ex deliberazione C.R. 391/02 + costi servizio recupero + costi controllo ISE/ISEE		2.596.044,21
Costo Euro mese/alloggio 2015 con recupero e contr. ISE/ISEE		32,30



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

Azienda con sistema qualità certificato in conformità alla normativa ISO 9001:2008

Aderente Federcasa

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



RIEPILOGO PROVINCIA DI FERRARA

Consuntivo 2015**Alloggi in gestione****6.697**

	Parziale	Totale	%
Risorse e.r.p.			
Ricavi da canoni di locazione di competenza esercizio 2015	+ 8.860.950,41		
Conguagli positivi di canoni esercizi precedenti effettuati nell'esercizio	+ 566,86		
Conguagli negativi di canoni esercizi precedenti effettuati nell'esercizio	+ -35.111,98		
Ricalcolo canoni di locazione per verifica massiva ISE/ISEE 2010	+ 285.257,18		
Sanzioni amministrative per ISE/ISEE irregolari 2010	+ 109.508,96		
Risorse e.r.p. lorde		9.221.171,43	
Accantonamento svalutazione crediti (in proporzione morosità complessiva al 31/12/2015)	- 613.449,22		6,65
Risorse e.r.p. nette (A)		8.607.722,21	
Costi di gestione			
Costo/mese gestione alloggi € 32,30 x 12 mesi (compreso recupero alloggi vuoti e controllo ISEE)	-	2.596.044,21	
Totale costi di gestione (B)		2.596.044,21	30,16
Costi inerenti la proprietà degli alloggi			
- Costi di amministrazione degli stabili (assicurazioni, quote cond.li, ecc.)	- 412.599,20		4,79
- Rate mutui alloggi di e.r.p. trasferiti ai Comuni	- 30.982,74		0,36
- Imposte indirette a carico della proprietà	- 861.508,41		10,01
Totale costi inerenti la proprietà degli alloggi (C)		1.305.090,35	15,16
TOTALE COSTI (B+C)		3.901.134,56	45,32
RISORSE DA DESTINARE AD INTERVENTI NELL'ERP (A-B-C)		4.706.587,65	54,68
Destinazione risorse			
- Interventi di manutenzione a guasto	- 1.028.258,41		21,85
- Interventi di ripristino alloggi vuoti per cessata locazione	- 1.726.142,42		36,68
- Interventi di manutenzione programmata	- 728.371,52		15,48
- Utilizzi canoni per copertura morosità assistiti ed altre retrocessioni canoni ai Comuni	- 257.108,46		5,46
TOTALE RISORSE 2015 GIA' UTILIZZATE O IMPEGNATE		3.739.880,81	79,46
RISORSE DA UTILIZZARE ESERCIZI SUCCESSIVI		966.706,84	20,54