



## AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA

Ente Pubblico Economico ex L.R. 24/2001

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

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

Aderente Federcasa

---

# BILANCIO D'ESERCIZIO 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](http://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](http://www.acerferrara.it)

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

Aderente Federcasa

---

# **BILANCIO DI ESERCIZIO 2016**

**Approvato dalla Conferenza degli Enti con delibera n. 4 in data 9/6/2017**





Aderente Federcasa

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

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

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

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

# **BILANCIO DI ESERCIZIO 2016**

### **Elenco documenti:**

- Relazione del Presidente
- Stato Patrimoniale al 31/12/2016 (schema art. 2424 C.C)
- Conto Economico al 31/12/2016 (schema art. 2425 C.C.)
- Rendiconto Finanziario
- Nota Integrativa
- 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](http://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 2016 dell'ACER Ferrara si chiude con un **utile di Euro 11.029** (contro Euro 188.716 dell'esercizio 2015).

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 dal 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 Euro 19.518;
- Prestazioni tecniche a terzi: perdita di Euro 29.660;
- Gestione immobili non di e.r.p. di proprietà di terzi (Agenzia), perdita di Euro 7.174;
- Prestazioni amministrative a terzi, utile di Euro 12.236;
- Gestioni condominiali: utile di Euro 6.981;
- Concessioni patrimonio non e.r.p./e.r.s. di proprietà comunale: utile di Euro 2.790;
- Gestione extracaratteristica (finanziaria e straordinaria): utile € 6.338.

Come anticipato, la sommatoria dei diversi risultati di queste ultime attività è pari all'utile dell'esercizio 2016.

La gestione del 2016 è connotata, come vedremo meglio in seguito, da una preponderanza di elementi con segno negativo rispetto alla gestione del 2015. Si tratta di risultati che erano stati già previsti in sede di Bilancio di Previsione, anche se non manca qualche fatto positivo. Ciò che è veramente mancato, e questo è sicuramente l'elemento che più si discosta dalle previsioni, è il ricavo da canoni di locazione e.r.p..

Infatti, i fatti di gestione più rilevanti, in termini di effetti significativi sul bilancio, avvenuti nel corso dell'esercizio 2016 possono sintetizzarsi nei seguenti:

per quanto concerne la gestione degli immobili di edilizia residenziale pubblica di proprietà comunale:

- ❖ la rilevante **diminuzione dei canoni di locazione** (- **€uro 572.000**; - **6,5%**), determinata dalla decisione della Regione di “congelare” per tutto il 2016 il livello dei canoni nella misura in applicazione a dicembre 2015, in attesa dell’adozione delle norme di revisione del sistema complessivo di calcolo, ad oggi non ancora deliberate;
- ❖ l’**incremento dei costi di gestione ACER** (+ **€uro 313.000**; + **13%**), determinato principalmente dal preannunciato maggior livello dei costi del personale, dovuto all’aumento della dotazione organica di n. 3 unità e dall’onere dell’esodo di n. 6 “lavoratori anziani” ex art. 4 della Legge n. 92/2012, oltre ad un rapporto meno favorevole rispetto all’anno precedente di attribuzione delle spese generali e del personale dei servizi generali;
- ❖ l’**incremento dei costi dei proprietari degli alloggi, ossia dei Comuni**, (+ **€ 223.000**; + **14%**), derivante dall’ulteriore aumento delle quote condominiali per alloggi vuoti (+ **€uro 35.000**), dall’inasprimento di talune componenti tributarie/contributive (pro-rata di indetraibilità dell’IVA sugli acquisti e dei contributi consortili; + **€uro 36.000**), dagli oneri per rotture idriche che si sono manifestate particolarmente rilevanti nel 2016 (+ **€uro 52.000**) e, infine, dal costo del servizio di Agente accertatore, attivato nel corso del 2016 (+ **€uro 46.000**);
- ❖ la **diminuzione**, come ovvia conseguenza di quanto rappresentato ai paragrafi precedenti, dell’entità delle **risorse complessive derivanti dalla gestione degli alloggi di e.r.p.** (- **€uro 879.000**; - **18%**). Quest’ultimo risultato si presenta più contenuto della sommatoria degli scostamenti negativi sopra indicati, grazie ad € 229.000 di maggiori canoni e relative sanzioni amministrative, accertati in più rispetto all’esercizio precedente attraverso l’attività di controllo delle ISE/ISEE relative ai redditi degli anni 2011 e 2012, al netto della maggiore svalutazione dei crediti;

per quanto concerne le attività diverse dalla gestione degli immobili di e.r.p. di proprietà comunale:

- ❖ l’**ulteriore consolidamento** dei ricavi derivanti dalle principali attività amministrative svolte a favore dei Comuni e degli assegnatari: il “**Servizio Casa**” e la **gestione dei servizi comuni dei fabbricati interamente in locazione in qualità di Amministratore**. Il livello dei ricavi registrato nel 2016 è stato di **€uro 368.000** (+ **€ 21.000**; + **6%**). In particolare, per quanto concerne il “Servizio Casa”, nel corso del 2016 è stato attivato lo sportello ACER nel Comune di Cento, mentre nel 2017 si aggiungeranno gli sportelli dei Comuni di Bondeno e Goro. Questi ultimi si affiancheranno a quelli già attivi nei sei Comuni dell’Unione Terre e Fiumi e nel Comune di Comacchio;
- ❖ la **contrazione dei ricavi derivanti dai canoni degli immobili di proprietà** (- **€ 32.000**; - **4,9%**). Nella prima parte del 2016 è continuato il turn-over negli alloggi e si sono registrati circa 27 alloggi vuoti. La politica commerciale dell’Azienda ha comunque saputo mettere in campo opportune azioni di reazione, che tra la seconda parte del 2016 ed i primi mesi del 2017, hanno consentito di ridurre il

vuoto a 12 alloggi. E' stato ovviamente necessario l'impiego di risorse per il ripristino degli alloggi vuotati (+ €uro 130.000); ciò ha avuto indubbi effetti sul risultato dell'esercizio, anche se la spesa deve essere considerata d'investimento, visto il beneficio che conferirà al futuro livello dei ricavi;

- ❖ la **tenuta**, su livelli ragguardevoli e pari a quelli dell'esercizio precedente, dei **corrispettivi derivanti dalle prestazioni tecniche** (progettazione, direzione lavori, ecc.) a favore di terzi committenti, principalmente i Comuni. I ricavi sono stati pari ad €uro 560.000. Va rilevato che, a causa della necessità di collaudare importanti cantieri (43 alloggi e.r.s. Ferrara – Via G. Bianchi – 36 alloggi e.r.p. Ferrara – Via G. Casazza – Grosoli) e della fornitura di altre prestazioni specialistiche, i costi per incarichi all'esterno sono stati di circa 115.000 €uro superiori all'esercizio precedente. Ciò ha ridotto la redditività dell'attività ed anche questo fatto ha avuto indubbi effetti sul risultato dell'esercizio;
- ❖ l'**ulteriore diminuzione dei proventi finanziari (- €uro 27.000; - 33%)**, nonostante una favorevole convenzione per il servizio di cassa, a causa di una importante contrazione del livello di liquidità; abbiamo più volte rappresentato, anche nelle Relazioni al bilancio degli esercizi precedenti, 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 31/12/2016 erano n. 6.685.

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

Le risorse dell'e.r.p. dell'esercizio 2016 (al netto della svalutazione dei crediti di €uro **667.000**) sono state pari ad **€uro 8.265.000** (contro €uro 8.608.000 dell'esercizio 2015; - **€uro 343.000; - 4%**).

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

1. i **minori ricavi da canoni di locazione**, compresi i conguagli, per **€uro 572.000** circa (- **6,5%**);
2. la **maggiore svalutazione dei crediti** per **€uro 54.000** circa (+ **8,8%**)

per un totale complessivo di **minori risorse di € 626.000**, parzialmente compensato in positivo da:

3. il maggior **recupero di canoni di locazione, maggiorato delle sanzioni amministrative previsto dalla legge**, a seguito della verifica di TUTTI i redditi degli anni 2011 e 2012 dagli assegnatari degli alloggi di e.r.p., per un totale complessivo di **€uro 283.000 (+**

71,6%). Va messo in evidenza che nel corso dell'anno precedente era stata effettuata la verifica dei redditi di un solo anno, il 2010.

L'utilizzo delle risorse nette dell'e.r.p. dell'esercizio 2016 è avvenuto nel modo seguente:

<u>VOCE DI UTILIZZO RISORSE</u>	parziale (€)	TOTALE (€)	%
<b>Costi di gestione ACER € 33,04 mese/alloggio</b>		<b>2.650.143,00</b>	<b>32,06</b>
<b>Costi inerenti la proprietà degli alloggi:</b>		<b>1.787.360,00</b>	<b>21,63</b>
Spese di amministrazione degli stabili	583.015,00		7,05
Rate mutui alloggi di e.r.p. in gestione	30.983,00		0,37
Rimborso ad ACER costo servizio recupero alloggi, come da concessioni	186.068,00		2,25
Rimborso ad ACER costo servizio controllo ISE/ISEE e Agente accertatore, come da concessioni	88.342,00		1,07
Imposte indirette a carico della proprietà	898.952,00		10,88
<b>TOTALE COSTI DI GESTIONE</b>		<b>4.437.503,00</b>	<b>53,69</b>
<b>RISORSE RESIDUE DESTINATE A:</b>		<b>3.827.576,00</b>	<b>46,31</b>
Manutenzione a guasto alloggi e fabbricati	1.128.935,00		13,66
Recupero di alloggi vuoti e manut. Programmata	2.404.307,00		29,09
Retrocessione canoni ai Comuni per finanziamento disagio abitativo e morosità	294.334,00		3,56
<b>TOTALE RISORSE DESTINATE ALL'E.R.P. (al netto svalutazione crediti di € 667.334)</b>		<b>8.265.079,00</b>	<b>100,00</b>

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

Alla data di predisposizione della proposta di bilancio dell'esercizio, le risorse destinate ad interventi nell'e.r.p., pari ad Euro 3.827.576, risultavano già spese ovvero impegnate in interventi di manutenzione del patrimonio o per copertura della morosità degli assistiti dei Comuni per Euro 3.192.322 (pari all'83% della disponibilità), mentre per i restanti Euro 635.254 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 in base alla programmazione finanziaria aziendale (abbiamo già accennato alle rilevanti anticipazioni di finanziamenti pubblici in essere, con i relativi effetti negativi sul livello della liquidità).

I **costi di gestione** del patrimonio immobiliare di e.r.p. dell'esercizio 2016, 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 **Euro 33,04** mese/alloggio (+ **Euro 3,96**; + **13,6%**), quindi in aumento rispetto all'esercizio precedente.

Le ragioni di tale negativo risultato sono già state anticipate in apertura di Relazione: il maggior livello dei costi del personale, dovuto all'aumento della dotazione organica di n. 3 unità e dall'onere dell'esodo di n. 6 "lavoratori anziani" ex art. 4 della Legge n. 92/2012, oltre ad un rapporto meno favorevole rispetto all'anno precedente di attribuzione delle spese generali e del personale dei servizi generali.

In particolare, **il costo complessivo del personale del 2016 è stato pari ad Euro 2.845.000 (+ Euro 205.000; + 7,8%)**. L'aumento, come già indicato nella Relazione al Bilancio di previsione, è determinato, "oltre che dalla seconda tranche dell'incremento tabellare previsto dal rinnovo del CCNL del personale non dirigenziale sottoscritto nel 2014 e dall'erogazione dell'indennità di vacanza contrattuale, dall'esigenza dell'Azienda di inserire nuove figure professionali per necessità legate ai nuovi compiti attribuiti dalle concessioni del patrimonio di e.r.p. comunale, nonché dall'esigenza di creare una struttura ancora più flessibile ed efficace, pronta ad affrontare i compiti sempre più diversificati che la gestione di un patrimonio così complesso ed ampio comporta.

Per non gravare troppo sui costi di gestione, l'Azienda ha favorito, nei confronti di talune figure di dipendenti più "anziani" ed addetti a compiti ormai venuti meno o che presentavano difficoltà di riconversione professionale, un esodo volontario ai sensi dell'art. 4 della Legge n. 92/2012 (c.d. "Legge Fornero"). Tale esodo volontario ha riguardato sei dipendenti e i risparmi conseguenti consentiranno, nel quinquennio 2015-2020, di compensare parzialmente i costi delle nuove figure professionali cui sopra si faceva riferimento".

Si rilevava infatti forte il rischio che, dopo anni di progressiva riduzione, la composizione quali-quantitativa della dotazione organica diventasse sempre più inadeguata rispetto ai 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 potessero a breve termine tradurre in diseconomie o in livelli non adeguati di qualità dei servizi erogati.

Decisioni condivise con la Conferenza degli Enti in sede di approvazione del Bilancio di previsione 2016.

La quota-parte di costo del personale attribuita alla gestione e.r.p., € 1.711.000, è incrementata di € 158.000 rispetto all'esercizio precedente (+ 19%). In tale incremento, oltre al costo per l'erogazione di nuovi servizi, si deve includere anche l'avvio dell'internalizzazione di servizi che prima erano attribuiti quasi totalmente all'esterno, quali la mediazione sociale, il risparmio energetico negli interventi edilizi e manutentivi, gli attestati di prestazione energetica degli edifici, ecc. Pertanto, il maggior costo del personale è in parte compensato da risparmi su altre voci di costo e lo sarà ancora di più negli anni a venire, grazie proprio all'introduzione delle nuove figure professionali cui sopra si faceva riferimento.

Si rammenta che il massimale di costo di gestione fissato dalla Regione per la nostra classe di numero di alloggi in gestione è fissato in Euro 44 mese/alloggio (e non è mai stato oggetto di provvedimenti di adeguamento alla perdita del potere d'acquisto monetario che, nel periodo 1/1/2005 – 31/12/2016, è stata del 19%).

*I costi di gestione ACER stimati a preventivo 2016 ammontavano ad Euro 34,50 mese/alloggio e, pertanto, rispetto al dato di consuntivo di Euro 33,04 mese/alloggio, si registra un recupero di € 1,46 mese alloggio (- 4,2%).*

L'aumento dei costi di gestione di Euro 3,96 mese/alloggio rispetto all'esercizio precedente può essere suddiviso nelle seguenti componenti:

- + Euro 1,97 incremento dei costi del personale diretto per la ragioni già in precedenza indicate;
- + Euro 1,99 incremento dei costi del personale indiretto e delle spese generali attribuite alla gestione degli immobili di e.r.p. Nei costi del personale indiretto, oltre al personale dei servizi generali (segreteria, personale, contabilità, centralino, accoglienza, ecc.) è compresa anche una quota-parte del costo del personale esodato. Per quanto concerne le spese generali, nel 2016 si è registrato un incremento "una tantum" di tali spese per via di lavori di manutenzione della sede aziendale. Inoltre, come anticipato, nel 2016 vi è stato un rapporto tra ricavi e.r.p. e non e.r.p. meno favorevole alla gestione di cui trattasi.

L'incremento dei costi di gestione ha comportato, di conseguenza, l'incremento dei **costi complessivi di gestione dei servizi delegati ad ACER** (che comprendono anche i costi per la predisposizione del servizio di recupero degli alloggi vuoti per cessata locazione, ai quali dal 2015, si aggiungono quelli di predisposizione del servizio di controllo delle ISE/ISEE e dal 2016 anche quelli dell'Agente accertatore) **che aumentano da Euro 32,30 mese/alloggio del 2015 ad Euro 36,46 del 2016 (+ Euro 4,16; + 12,9%)**. Si evidenzia che, nonostante l'attribuzione dell'ulteriore servizio di Agente accertatore, attivato nel corso del mese di agosto 2016, il costo complessivo dei servizi delegati ad ACER cresce meno del costo dei servizi base: ciò in quanto la riduzione del costo della predisposizione del servizio di recupero degli alloggi vuoti (- Euro 31.000), ha in parte

compensato i maggiori costi del servizio di accertamento delle ISE/ISEE di un biennio (2011 – 2012) e dell'avvio del servizio di Agente accertatore (maggiori costi per i due servizi €uro 46.000).

I **costi complessivi di gestione del patrimonio e.r.p.**, che comprendono i costi ACER per i servizi di cui agli Allegati B e C alle concessioni comunali ed i costi da attribuire ai Comuni quali proprietari del patrimonio stesso, passano da **€uro 3.901.134 del 2015** (di cui €uro 2.336.914 costi ACER ed €uro 1.564.220 costi dei Comuni) ad **€uro 4.437.503 del 2016** (di cui €uro 2.650.143 costi ACER ed €uro 1.787.360 costi dei Comuni). L'**incremento** è pari ad **€uro 536.369 (+ 13,7%)**. In termini di costo mese/alloggio, la variazione di costo passa da **€ 48,54 mese/alloggio del 2015 ad €uro 55,32 mese/alloggio del 2016 (+ €uro 6,78; + 14%)**.

La forte contrazione dei ricavi da canoni di locazione e.r.p. e l'incremento dei costi di gestione complessivi, entrambi già descritti nella Relazione, danno conto del perché vi sia stata una **riduzione di circa €uro 916.000 (- 20,6%) di risorse e.r.p. da destinare a manutenzione del patrimonio rispetto all'esercizio 2015**. 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 2015	4.449
Minori canoni e.r.p. (compresi conguagli) fatturati 2016	-572
Maggiori risorse controllo redditi 2011 - 2012 ricalcolo canoni	+97
Maggiori risorse controllo redditi 2011 – 2012 sanzioni amministrative	+185
Maggiore svalutazione dei crediti verso l'utenza	-54
Incremento spese amministrazione degli stabili	-209
Incremento delle imposte dirette ed indirette	-14
Incremento costi di gestione ACER	-313
Incremento utilizzo canoni e.r.p. Comuni (disagio abitativo e morosità assistiti)	-36
<b>RISORSE DESTINATE A MANUTENZIONE DEL PATRIMONIO E.R.P. ESERCIZIO 2016</b>	<b>3.533</b>

La tabella che precede conferma le affermazioni già fatte.

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

I ricavi da canoni di locazione degli immobili di e.r.p. di competenza dell'esercizio 2016, al netto del saldo dei conguagli relativi agli anni precedenti, sono stati pari ad **€uro 8.254.811**.

La differenza negativa rispetto all'esercizio 2015 è pari Euro 571.594 (- 6,5%).

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

Codice	Comune	Canoni netti 2016 (€)	Canoni netti 2015 (€)	Differenza 2016/2015	%
001	Argenta	602.207,54	651.984,22	-49.776,68	-7,63%
002	Berra	176.141,42	190.942,67	-14.801,25	-7,75%
003	Bondeno	228.069,27	243.372,27	-15.303,00	-6,29%
004	Cento	362.823,01	372.170,51	-9.347,50	-2,51%
005	Codigoro	168.755,44	188.027,91	-19.272,47	-10,25%
006	Comacchio	677.489,50	706.537,33	-29.047,83	-4,11%
007	Copparo	302.453,34	289.113,82	13.339,52	4,61%
008	Ferrara	3.980.670,92	4.286.309,07	-305.638,15	-7,13%
009	Formignana	69.579,17	79.105,96	-9.526,79	-12,04%
010	Jolanda di Savoia	104.715,67	112.925,82	-8.210,15	-7,27%
011	Lagosanto	69.690,03	72.681,64	-2.991,61	-4,12%
012	Masi Torello	11.213,76	11.802,46	-588,70	-4,99%
014	Mesola	188.548,95	204.642,51	-16.093,56	-7,86%
016	Mirabello	32.094,48	34.238,88	-2.144,40	-6,26%
017	Ostellato	120.619,73	140.723,12	-20.103,39	-14,29%
018	Poggio Renatico	119.180,51	130.778,72	-11.598,21	-8,87%
019	Portomaggiore	337.727,56	380.590,64	-42.863,08	-11,26%
020	Ro	133.393,77	143.369,53	-9.975,76	-6,96%
021	Sant'Agostino	70.471,78	70.910,72	-438,94	-0,62%
022	Vigarano Mainarda	63.380,10	61.326,28	2.053,82	3,35%
023	Voghiera	53.603,69	57.192,65	-3.588,96	-6,28%
024	Tresigallo	109.501,14	122.160,36	-12.659,22	-10,36%
025	Goro	77.715,13	73.707,59	4.007,54	5,44%
027	Fiscaglia:	194.765,26	201.790,61	-7.025,35	-3,48%
	- Massafiscaglia	104.495,49	113.460,17	-8.964,68	-7,90%
	- Migliarino	38.977,03	40.939,40	-1.962,37	-4,79%
	- Migliaro	51.292,74	47.391,04	3.901,70	8,23%
	<b>TOTALE</b>	<b>8.254.811,17</b>	<b>8.826.405,29</b>	<b>-571.594,12</b>	<b>-6,48%</b>

A parte pochissimi Comuni (Vigarano Mainarda e Goro), i dati risultano pesantemente negativi in tutti gli altri.

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 2016 (€)	Canone medio 2015 (€)	Differenza 2016/2015	%
001	Argenta	123,73	128,13	-4,40	-3,43%
002	Berra	113,21	115,74	-2,53	-2,19%
003	Bondeno	113,06	109,17	3,89	3,56%
004	Cento	109,51	113,13	-3,62	-3,20%
005	Codigoro	107,92	122,30	-14,38	-11,76%
006	Comacchio	111,00	111,54	-0,54	-0,48%
007	Copparo	108,88	104,72	4,16	3,97%
008	Ferrara	112,40	116,74	-4,34	-3,72%
009	Formignana	147,53	150,49	-2,96	-1,97%
010	Jolanda di Savoia	117,86	119,26	-1,40	-1,17%
011	Lagosanto	121,36	125,70	-4,34	-3,45%
012	Masi Torello	116,81	116,81	0,00	0,00%
014	Mesola	110,47	115,36	-4,89	-4,24%
016	Mirabello	161,57	167,84	-6,27	-3,74%
017	Ostellato	117,60	129,23	-11,63	-9,00%
018	Poggio Renatico	113,27	123,71	-10,44	-8,44%
019	Portomaggiore	115,27	122,40	-7,13	-5,83%
020	Ro	115,48	119,22	-3,74	-3,14%
021	Sant'Agostino	175,41	179,32	-3,91	-2,18%
022	Vigarano Mainarda	159,87	162,10	-2,23	-1,38%
023	Voghiera	144,83	156,84	-12,01	-7,66%
024	Tresigallo	97,92	108,12	-10,20	-9,43%
025	Goro	126,96	124,73	2,23	1,79%
027	Fiscaglia:	111,10	118,97	-7,87	-6,62%
	- Massafiscaglia	111,29	123,05	-11,76	-9,56%
	- Migliarino	107,38	99,66	7,72	7,75%
	- Migliaro	113,79	127,08	-13,29	-10,46%
	<b>TOTALE</b>	<b>114,11</b>	<b>118,12</b>	<b>-4,01</b>	<b>-3,39%</b>

Il canone medio mensile, nell'arco di 12 mesi, diminuisce dunque di Euro 4,01 (- 3,39%); nel passaggio dal 2014 al 2015 vi era stata una ulteriore diminuzione di 0,13 Euro (- 0,11%).

I dati del canone medio, mettono in evidenza che, oltre al “congelamento” dei canoni per tutto il 2016 al livello del dicembre 2015 e le dinamiche di “erosione” del canone (turn-over dell’utenza, variazione dei nuclei familiari, esoneri, ecc.), ha inciso negativamente sul livello del ricavo da canoni di locazione anche il numero degli alloggi sfitti.

Nonostante nel corso del 2016 vi sia stato un rallentamento del turn-over negli alloggi rispetto all’anno precedente (386 alloggi vuotati contro 398 dell’anno precedente) ed una ripresa delle assegnazioni (316 nuove assegnazioni contro 241 dell’anno precedente), il saldo degli alloggi vuoti a fine anno è ulteriormente cresciuto, passando da n. 660 nel 2015 (di cui vuoti a seguito del sisma 2012 o per costo molto elevato o per lavorazioni in corso con finanziamento pubblico, n. 267) a n. 703 nel 2016 (di cui vuoti a seguito del sisma 2012 o per costo molto elevato o per lavorazioni in corso con finanziamento pubblico, n. 236); + 19%. Gli alloggi che non risultano vuoti a seguito del sisma 2012 o per costo molto elevato o per lavorazioni in corso con finanziamento pubblico, sono inseriti nel ciclo di lavorazione del “global service manutentivo”.

A partire dalla seconda metà del 2016, i Comuni ultimati gli adempimenti per l’aggiornamento delle graduatorie a seguito delle nuove normative regionali e delle nuove ISEE, hanno potuto riprendere con vigore l’attività di assegnazione degli alloggi, per cui è legittimo attendersi una buona inversione di tendenza a fine anno in corso.

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 € 235.000 circa del 2015 ad € 256.000 del 2016 (+ € 21.000; + 9%).

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).

Si rammenta che in sede di predisposizione del Bilancio di Previsione 2016, ipotizzando l’applicazione di nuove modalità di calcolo dei canoni di locazione a partire dal mese di giugno, avevamo posto come obiettivo minimo quello di raggiungere almeno lo stesso livello di canoni del Bilancio assestato 2015, ossia circa €uro 8.900.000.

Nonostante le obiettive incertezze circa l’impatto delle nuove ISE/ISEE, ci sembrava infatti impensabile di dar corso ad una riforma del calcolo dei canoni di locazione che avesse come prodotto finale una decurtazione delle risorse disponibili per la manutenzione.

Purtroppo, per una serie di circostanze indicate negli atti regionali, l’adozione di tali nuovi meccanismi di calcolo ha richiesto più tempo di quanto avevamo ipotizzato in sede di previsione.

Come già anticipato in altre parti della Relazione, vista la decisione della Regione, intervenuta a fine 2015, di “congelare” per il 2016 i canoni di locazione al livello del dicembre 2015 nelle more dell’adozione dei provvedimenti di revisione complessiva delle modalità di calcolo dei canoni di e.r.p., *il mancato cambio “base-redditi” non ha consentito di beneficiare neppure di una minima revisione al rialzo del monte-canoni.*

Pertanto, sul livello di quest’ultimo hanno inciso in maniera unicamente negativa i fenomeni di “erosione”:

- ✓ per circa €uro 235.000 il turn-over dell'utenza;
- ✓ per circa €uro 66.000 le variazioni dei nuclei familiari;
- ✓ per circa €uro 32.000 i maggiori esoneri canoni rispetto all'anno precedente;
- ✓ per circa €uro 80.000 il ricalcolo dei canoni per calo dei redditi dei nuclei familiari di oltre il 25%;
- ✓ per i restanti €uro 159.000 il ritardo dell'entrata a regime dei nuovi canoni che, come abbiamo riferito più sopra, costituiva l'obiettivo minimo.

I dati sopra evidenziati dimostrano che tra i fenomeni erosivi di maggior rilievo vi è il turn-over dell'utenza.

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

Va posto in rilievo, per opportuna informazione e valutazione, che, nonostante una leggera diminuzione, continua ad essere molto rilevante il divario tra il canone medio di ingresso ed il canone medio di uscita: da €uro 115,36 nel 2015 (€uro 67,94 canone medio ingresso; €uro 183,30 canone medio uscita) ad €uro 93,21 nel 2016 (€uro 68,76 canone medio ingresso; €uro 161,97 canone medio uscita).

Di questo fatto bisogna assolutamente tenerne conto, date le decisioni regionali in merito alla revisione al ribasso dei requisiti di reddito e di ricchezza mobiliare per la permanenza negli alloggi di e.r.p., anche perché per effetto di chi uscirà nei prossimi anni a causa della perdita di tali requisiti, il divario canone di ingresso/canone di uscita sarà molto più accentuato, con le relative ovvie conseguenze sul livello dei ricavi da canoni di locazioni e sulle possibilità di continuare a manutentare ad livello adeguato il patrimonio per consentirne la celere riassegnazione.

A proposito della riforma dei canoni di locazione degli alloggi di e.r.p. e della revisione dei requisiti di accesso e di permanenza negli alloggi, come abbiamo già avuto occasione di evidenziare nelle Relazioni ai Bilanci di previsione 2016 e 2017, "la deliberazione della Giunta Regionale n. 894/2016 ha stabilito:

- per quanto concerne i canoni di locazione, un meccanismo di calcolo basato sul canone oggettivo dell'alloggio, associato ad un sistema variabile di sconti (da 0 al 35%) in relazione al reddito ISEE del nucleo assegnatario, fatta eccezione per una fascia di protezione (reddito ISEE tra 0 e 7.500 €uro) all'interno della quale il canone sarà dato da una percentuale del reddito ISEE;
- per quanto concerne i requisiti di permanenza, la revisione al ribasso dei parametri di reddito e di ricchezza mobiliare: l'asticella per la decadenza è stata fissata ad €uro 24.016 di reddito ISEE ed a €uro 49.000 di ricchezza mobiliare (riparametrata in base alla scala di equivalenza ISEE).

Nel rispetto di tali prescrizioni normative, ACER ha predisposto per tutti i Comuni delle simulazioni di applicazione dei nuovi canoni e.r.p., cercando di contemperare al meglio possibile,

da un lato obiettivi di ricavo, dall'altro obiettivi di equità in relazione alla capacità reddituale dei nuclei assegnatari. Poiché la citata deliberazione regionale n. 894/2016 è ad oggi in fase di revisione ai fini dell'introduzione di ulteriori elementi di flessibilizzazione, l'attività di ACER a supporto dei Comuni proseguirà anche nei prossimi mesi.

Si vorrebbe, infatti, riuscire non solo a recuperare i quasi 600.000 € di canoni che mancano rispetto al 2015, risorse appena sufficienti per la gestione della manutenzione corrente (pronto intervento e recupero alloggi vuoti) e per far fronte ad emergenze diverse che ogni anno si presentano con regolarità (riparazione tetti, sostituzione impianti, consolidamenti statici, ecc.), ma anche ad aggiungere un po' di ulteriori risorse che consentano l'adozione di qualche piano di manutenzione programmata (es. per il risparmio energetico, intervenendo su tetti, involucri o infissi, oppure per il miglioramento sismico, ecc.).

Va da sé che il limite numerico di quello che abbiamo appena definito "quel po' di ulteriori risorse" è dato dal grado di sostenibilità da parte dell'utenza.

*Altrimenti vi è il rischio, che va assolutamente evitato, che buona parte degli incrementi del canone si traducano in morosità.*

A completamento della descrizione delle conseguenze dell'applicazione del nuovo sistema regionale dei canoni e dei requisiti di permanenza, non sottacciamo le implicazioni sul nostro sistema della scelta di abbassare i livelli di reddito per la permanenza negli alloggi di e.r.p..

Infatti, verranno espulsi dal sistema dell'e.r.p. i nuclei familiari che contribuiscono parzialmente a riequilibrare dal punto di vista economico il sistema stesso, caratterizzato da crescente socialità.

Stiamo parlando di una perdita di risorse pari al 7%, tra l'altro provenienti da utenza totalmente e regolarmente pagante.

Questo fatto si aggiunge ai ben noti fenomeni che abbiamo definito di "erosione" dei canoni: turnover dell'utenza (escono assegnatari con situazioni economiche più consolidate per lasciare il posto a nuovi assegnatari economicamente e socialmente più fragili) e variazioni dei nuclei familiari (che nella stragrande maggioranza dei casi si traducono in revisioni al ribasso dei canoni).

Preso atto di tali scelte e dinamiche, ciò che ci preoccupa è la tenuta del sistema e.r.p. nel lungo periodo.

15 anni fa siamo stati trasformati dalla Regione in ente pubblico economico con una mission ben precisa: creare efficienza e nuove opportunità di ricavo.

Possiamo orgogliosamente affermare di averla realizzata la nostra mission, come testimoniano i contenuti costi di gestione ed i circa 1,6 milioni di € di ricavi derivanti da attività non di e.r.p..

Ciò ha consentito, in questi 15 anni, di controbilanciare il progressivo calo delle risorse da canoni determinato dalla socialità crescente e dalla interminabile crisi economica.

Purtroppo, pur lavorando con grande impegno alla ricerca di nuove attività da sviluppare, ad oggi non ci sono molti altri margini per implementare ulteriormente l'efficienza o creare nuove opportunità di ricavo.

Va tenuto presente, inoltre, che tra appena tre anni, nel 2020, l'ex IACP, ora ACER Ferrara, compirà un secolo di vita e ciò indica che il patrimonio è diventato vetusto ed abbisognerà di sempre maggiori cure se si vorrà conservarlo in uno stato tale che possa continuare ad assolvere la propria funzione.

Le tendenze in atto e le scelte operate, indicano che stiamo diventando sempre più "ente sociale" e sempre meno "ente pubblico economico".

Di conseguenza pensiamo sia arrivato il momento di chiedere con forza alla Regione di beneficiare di uno stock sistematico annuo di risorse per riuscire a garantire la conservazione del patrimonio, ossia ciò di cui beneficiano tutti gli altri "enti sociali".

Solo con una sistematica assegnazione di risorse, come accadeva un tempo con l'ex Gescal, sarà possibile continuare a garantire la coesione sociale tra coloro che un'abitazione la possiedono e chi no, evitare il degrado urbanistico delle periferie, dando una concreta risposta al disagio socio-economico che non cessa di crescere.

Se la Regione non riuscirà a rispondere a queste esigenze, allora i problemi rischiano di ricadere interamente sui Comuni e sulle loro aziende strumentali per le politiche abitative.

In quest'opera di richiesta nei confronti della Regione contiamo anche di usufruire su un forte supporto e voce da parte delle OO.SS. dell'utenza".

Si tratta di passaggi "virgolettati" ripresi integralmente da Relazioni ai Bilanci scritti a partire da ottobre 2015 in avanti, ma che ancora oggi rappresentano fedelmente ed in maniera immutata le nostre valutazioni, proposte e preoccupazioni nei confronti della riforma in atto.

Analogamente agli anni passati, non siamo rimasti passivi di fronte alla situazione di brusco calo delle risorse e.r.p.: come abbiamo abbondantemente descritto in altre parti della Relazione, sono stati posti in essere i controlli su TUTTE le dichiarazioni dei redditi di ben due anni – 2011 e 2012 – degli assegnatari degli alloggi e.r.p.

Al ricavo del recupero dei canoni derivanti dal controllo massivo dei redditi 2011 e 2012, pari ad € 383.000, si aggiungono ulteriori € 295.000 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 Euro 678.000 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.	2016 (€)	%	N.	2015 (€)	%	DIFFERENZA	%
Morosità contabile al 31/12	2.637	6.527.887,50	3,49	2.603	6.038.950,25	3,43	488.937,25	8,10
Crediti già dichiarati inesigibili		2.474.613,76	1,33		2.342.997,07	1,33	131.616,69	5,62
<b>Morosità reale al 31/12</b>		<b>9.002.501,26</b>	<b>4,82</b>		<b>8.381.947,32</b>	<b>4,76</b>	<b>620.553,94</b>	<b>7,40</b>

In termini assoluti, **la morosità aumenta** rispetto all'anno precedente di circa **€uro 621.000 (+ 7%)**. L'anno precedente, sempre in termini assoluti, la morosità era aumentata di circa €uro 381.000 (+ 5%).

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

Codice	Comune	Morosità 2016 (€)	Morosità 2015 (€)	Differenza 2016/2015	%
001	Argenta	449.116,32	417.329,08	31.787,24	7,62%
002	Berra	182.376,20	169.965,09	12.411,11	7,30%
003	Bondeno	322.693,17	307.170,84	15.522,33	5,05%
004	Cento	400.917,47	372.195,58	28.721,89	7,72%
005	Codigoro	88.226,64	94.267,62	-6.040,98	-6,41%
006	Comacchio	925.617,04	901.645,04	23.972,00	2,66%
007	Copparo	333.770,77	328.217,58	5.553,19	1,69%
008	Ferrara	5.033.258,76	4.603.612,09	429.646,67	9,33%
009	Formignana	35.071,95	38.058,71	-2.986,76	-7,85%
010	Jolanda di Savoia	87.690,47	80.165,38	7.525,09	9,39%
011	Lagosanto	35.929,45	34.751,21	1.178,24	3,39%
012	Masi Torello	3.577,22	3.372,59	204,63	6,07%
014	Mesola	127.388,30	116.706,48	10.681,82	9,15%
016	Mirabello	546,10	568,68	-22,58	-3,97%
017	Ostellato	91.268,95	98.756,03	-7.487,08	-7,58%
018	Poggio Renatico	90.669,92	88.162,88	2.507,04	2,84%
019	Portomaggiore	326.744,66	316.094,06	10.650,60	3,37%
020	Ro	87.047,53	75.608,59	11.438,94	15,13%

021	Sant'Agostino	32.628,63	27.389,02	5.239,61	19,13%
022	Vigarano Mainarda	10.105,64	10.144,56	-38,92	-0,38%
023	Voghiera	13.390,91	13.123,32	267,59	2,04%
024	Tresigallo	113.485,91	104.608,44	8.877,47	8,49%
025	Goro	40.138,71	35.355,98	4.782,73	13,53%
027	Fiscaglia:	170.840,54	144.678,47	26.162,07	18,08%
	- Massafiscaglia	78.297,08	65.139,22	13.157,86	20,20%
	- Migliarino	75.482,81	68.347,43	7.135,38	10,44%
	- Migliaro	17.060,65	11.191,82	5.868,83	52,44%
	<b>TOTALE</b>	<b>9.002.501,26</b>	<b>8.381.947,32</b>	<b>620.553,94</b>	<b>7,40%</b>

Nella maggior parte dei Comuni la morosità assoluta purtroppo aumenta, come già anticipato.

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

DESCRIZIONE	N.	2016 (€)	%	N.	2015 (€)	%	DIFFERENZA	%
Morosità reale al 31/12, di cui:	2.637	9.002.501,26	100%	2.603	8.381.947,32	100%		
- crediti già dichiarati inesigibili		2.474.613,76	27,49%		2.342.997,07	27,95%	131.616,69	5,62%
<b><u>SUB 1 - INESIGIBILI</u></b>		<b><u>2.474.613,76</u></b>	<b><u>27,49%</u></b>		<b><u>2.342.997,07</u></b>	<b><u>27,95%</u></b>	<b><u>131.616,69</u></b>	<b><u>5,62%</u></b>
- usciti dall'e.r.p.	670	1.747.777,50	19,41%	644	1.446.627,36	17,26%	301.150,14	20,82%
- utenti con calo reddito	3	11.991,50	0,13%	57	113.000,59	1,35%	-101.009,09	-89,39%
- utenti in carico ai servizi sociali/particolari	440	1.383.024,04	15,36%	376	1.063.113,86	12,68%	319.910,18	30,09%
<b><u>SUB 2 - DIFFICILE REALIZZO</u></b>	<b><u>1.113</u></b>	<b><u>3.142.793,04</u></b>	<b><u>34,91%</u></b>	<b><u>1.077</u></b>	<b><u>2.622.741,81</u></b>	<b><u>31,29%</u></b>	<b><u>520.051,23</u></b>	<b><u>19,83%</u></b>
<b><u>SUB 1 + SUB 2</u></b>	<b><u>1.113</u></b>	<b><u>5.617.406,80</u></b>	<b><u>62,40%</u></b>	<b><u>1.077</u></b>	<b><u>4.965.738,88</u></b>	<b><u>59,24%</u></b>	<b><u>651.667,92</u></b>	<b><u>13,12%</u></b>
- posizioni in fase legale	77	746.428,12	8,29%	85	652.281,42	7,78%	94.146,70	14,43%
- posizioni in fase amministrativa	1.447	2.638.666,34	29,31%	1.441	2.763.927,02	32,97%	-125.260,68	-4,53%
<b><u>SUB 3 - PRESUNTO REALIZZO</u></b>	<b><u>1.524</u></b>	<b><u>3.385.094,46</u></b>	<b><u>37,60%</u></b>	<b><u>1.526</u></b>	<b><u>3.416.208,44</u></b>	<b><u>40,76%</u></b>	<b><u>-31.113,98</u></b>	<b><u>-0,91%</u></b>
(di cui rateizzata rispetto al sub 2 e 3)	-632	-1.483.771,41	-22,73%	-547	-1.083.773,83	-17,95%	-399.997,58	36,91%

I dati in tabella indicano che, per quanto concerne i crediti ancora attivi (ossia non ancora dichiarati inesigibili), diminuisce di circa il 3% il rapporto in merito alle possibilità del loro recupero. Ciò in quanto risulta incrementato il livello della morosità degli usciti (per sfratto, decadenza o per evitare l'esecutività di uno dei due provvedimenti) di circa € 300.000 (che molto verosimilmente sarà destinata a diventare nel tempo inesigibile), nonché quello relativo agli utenti assistiti di circa € 320.000, cresciuti notevolmente anche nel numero.

Il dato della morosità conferma quanto si rappresentava in precedenza a proposito dei canoni di locazione, ossia la presenza crescente di "socialità" all'interno del sistema dell'e.r.p., che

implica un'altrettanto crescente difficoltà nel reperire risorse per la conservazione del patrimonio abitativo pubblico: è infatti sempre più difficile fare "fatturato" da canoni e riuscire a "tradurlo" in incasso.

Vero è, come rappresenteremo a breve, che a partire dal 2015 è stata riservata una quota dei canoni di locazione per la copertura della morosità degli assistiti dai servizi sociali territoriali, ma rimane pur sempre vero che si tratta di risorse che vengono sottratte alla manutenzione degli alloggi e/o delle parti comuni dei fabbricati.

**Più indicativa in termini di tendenza è l'indice di morosità relativa, che passa dal 4,76% del 2015 al 4,82% del 2016.**

Nel 2016 abbiamo registrato un ritardo nella gestione della morosità corrente degli assegnatari assistiti, alla cui copertura, 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 (per l'esercizio 2016 Euro 190.000), per via dei tempi sia dell'assunzione degli atti da parte di taluni Comuni, sia delle decisioni circa le modalità di assegnazione delle risorse ai morosi assistiti.

Se fossimo riusciti ad utilizzare tutta la somma stanziata, il livello della morosità complessiva in termini relativi sarebbe stato inferiore all'anno precedente.

Tuttavia, rimane un risultato che non ci soddisfa, considerato il brusco calo dei canoni di locazione.

Vediamo allora di cercare di comprendere la ragione dell'incremento della morosità relativa, valutando le voci componenti della morosità complessiva, sia corrente che consolidata (per la quota ancora non dichiarata inesigibile). La situazione è la seguente:

VOCE	2016 (€)	%	2015 (€)	%	DIFFERENZA 2016/2015 VALORE ASSOLUTO (€)	DIFFERENZA %
Canoni di locazione	3.618.546,93	55,43	3.419.227,16	56,62	199.319,77	5,83
Servizi	2.230.435,08	34,17	1.985.083,66	32,87	245.351,42	12,36
Altre voci	678.905,49	10,40	634.639,43	10,51	44.266,06	6,97
<b>TOTALI</b>	<b>6.527.887,50</b>	<b>100,00</b>	<b>6.038.950,25</b>	<b>100,00</b>	<b>488.937,25</b>	<b>8,10</b>

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	2016 (€)	%	2015 (€)	%	DIFFERENZA	
					2016/2015 VALORE ASSOLUTO (€)	DIFFERENZA %
<b>Morosità consolidata</b>	<b>5.037.129,38</b>	<b>77,16</b>	<b>4.502.368,25</b>	<b>74,56</b>	<b>534.761,13</b>	<b>11,88</b>
<b>Morosità corrente, di cui:</b>	<b>1.490.758,12</b>	<b>22,84</b>	<b>1.536.582,00</b>	<b>25,44</b>	<b>-45.823,88</b>	<b>-2,98</b>
- canoni	852.552,58	57,19	972.919,01	63,32	-120.366,43	-12,37
- servizi	538.761,28	36,14	428.682,55	27,90	110.078,73	25,68
- altro	99.444,26	6,67	134.980,44	8,78	-35.536,18	-26,33
<b>TOTALE</b>	<b>6.527.887,50</b>	<b>100,00</b>	<b>6.038.950,25</b>	<b>100,00</b>	<b>488.937,25</b>	<b>8,10</b>

La lettura congiunta dei dati presenti nelle due tabelle mette in evidenza che, coerentemente alle premesse, vi è una significativa riduzione della morosità da canoni, connessa al progressivo decremento del relativo fatturato.

Cresce invece in maniera ragguardevole la morosità da servizi.

I servizi, a differenza dei canoni, non sono legati al livello di reddito dei nuclei familiari.

Si tratta di un problema rilevante, sia dal punto di vista sociale che economico.

Con riferimento a quest'ultimo aspetto, considerato che i Regolamenti comunali prevedono l'obbligo di subentro nella morosità degli assegnatari, va posto in evidenza che ACER è costretta ad anticipare ingenti risorse a tale titolo (per il solo 2016 Euro 539.000), con effetti rilevanti sul livello della liquidità aziendale.

Risulta piuttosto difficile ipotizzare che ACER, in assenza di interventi pubblici che consentano l'efficientamento energetico degli alloggi e la conseguente possibilità per gli assegnatari di fruire di servizi comuni a prezzi più accessibili, sia in grado di sostenere finanziariamente a lungo termine la sistematica anticipazione della morosità da servizi.

Per quanto rimane nelle nostre possibilità, considerato che siamo Amministratore dei servizi comuni di oltre 200 fabbricati e possediamo quindi una certa forza contrattuale, stiamo cercando di attivare un "Global service" per le parti comuni dei fabbricati interamente in locazione. L'obiettivo è quello di spuntare condizioni vantaggiose per le prestazioni ai fabbricati, senza rinunciare alla qualità e/o alla legalità nell'erogazione degli stessi.

Non si tratta di un obiettivo facile, considerato che, soprattutto in loco, non esistono soggetti già organizzati per l'erogazione di una gamma di servizi molto eterogenea e frammentata sul territorio, ma ci stiamo lavorando e contiamo di riuscirci in tempi contenuti.

Concludiamo il paragrafo dedicato alla morosità, affermando che tale fenomeno, nonostante il periodo ancora economicamente non favorevole, grazie alle nostre faticose politiche di contrasto, è rimasto ampiamente sotto controllo, fatto non scontato all'avvio della crisi economica generale.

Da due anni registriamo un calo del livello della morosità corrente, anche al netto dell'utilizzo dei canoni per la copertura della morosità degli assistiti, ma prima di considerarlo un fatto acquisito, riteniamo opportuno attendere gli effetti dell'applicazione dei nuovi canoni di locazione e.r.p. che, dalle ultime notizie che arrivano dalla Regione, dovrebbe prendere avvio dal prossimo mese di ottobre.

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 667.000** circa (quota riferibile all'e.r.p.; + 54.000 €uro; + 8,8% circa rispetto all'esercizio 2015).

Analogamente a quanto già deciso gli scorsi esercizi, 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 92.000 circa.

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

Le risorse da canoni di locazione dell'esercizio 2016 complessivamente destinate alla manutenzione a guasto, sia negli alloggi che nelle parti comuni dei fabbricati in gestione, sono state pari ad €uro 1.588.253 (contro €uro 1.314.060 dell'esercizio 2015; + €uro 274.193; + 21%).

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 459.318, risulta che le **risorse nette** destinate nell'esercizio alla manutenzione a guasto sono state di **€uro 1.128.935** (contro €uro 1.028.258 dell'esercizio 2015; + €uro 100.677, + 10%).

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	2016	2015
Richieste ammissibili anno	3.968	3.722
Richieste eseguite al 31/12	3.699	3.453
<b>% richieste eseguite su ammissibili</b>	<b>93%</b>	<b>93%</b>
Media mensile richieste ammissibili	331	310
Media mensile richieste eseguite	308	288

Come si nota, nel 2016 è pervenuto un numero significativamente maggiore di richieste di intervento rispetto all’esercizio precedente (+ 246; + 7%).

Nonostante l’incremento di tali richieste, si riesce comunque a mantenere la percentuale al 93% degli interventi di riparazione dei guasti eseguiti entro l’anno della richiesta.

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 2016, opportunamente raffrontati con quelli dell’anno precedente, sono contenuti nella seguente tabella:

Codice	Comune	N. alloggi recuperati 2016	Spese 2016 (€)	Costo medio per intervento 2016	N. alloggi recuperati 2015	Spese 2015 (€)	Costo medio per intervento 2015
001	Argenta	38	248.595,92	6.542,00	37	233.050,43	6.298,66
002	Berra	1	4.293,88	4.293,88	5	20.455,56	4.091,11
003	Bondeno	6	44.267,76	7.377,96	6	12.706,94	2.117,82
004	Cento	7	46.579,93	6.654,28	14	117.170,09	8.369,29
005	Codigoro	8	53.644,76	6.705,60	7	46.321,59	6.617,37
006	Comacchio	14	102.986,25	7.356,16	13	78.603,56	6.046,43
007	Copparo	10	81.914,32	8.191,43	15	94.801,48	6.320,10
008	Ferrara	133	648.316,33	4.874,56	137	749.376,18	5.469,90
009	Formignana	1	8.124,95	8.124,95	12	49.451,00	4.120,92
010	Jolanda di Savoia	4	23.425,26	5.856,32	2	25.285,99	12.643,00
011	Lagosanto	1	12.526,77	12.526,77	2	9.238,45	4.619,23
012	Masi Torello	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
014	Mesola	13	94.369,28	7.259,18	12	91.958,84	7.663,24
016	Mirabello	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
017	Ostellato	3	12.852,74	4.284,25	5	50.114,84	10.022,97
018	Poggio Renatico	2	12.350,61	6.175,31	9	42.633,27	4.737,03
019	Portomaggiore	15	76.745,70	5.116,38	16	107.069,36	6.691,84
020	Ro	1	8.361,26	8.361,26	5	44.978,20	8.995,64
021	Sant'Agostino	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
022	Vigarano Mainarda	0	0,00	0,00	2	14.994,08	7.497,04
023	Voghiera	0	0,00	0,00	1	2.864,89	2.864,89
024	Tresigallo	4	33.685,02	8.421,26	5	25.582,59	5.116,52
025	Goro	1	3.403,83	3.403,83	4	15.764,39	3.941,10
027	Fiscaglia:	8	37.852,59	4.731,57	16	76.638,62	4.789,91
	- Massafiscaglia	2	10.201,52	5.100,76	8	44.227,15	5.528,39
	- Migliarino	4	16.688,54	4.172,14	7	30.185,64	4.312,23
	- Migliaro	2	10.962,53	5.481,27	1	2.225,83	2.225,83
	<b>TOTALE</b>	<b>270</b>	<b>1.554.297,16</b>	<b>5.756,66</b>	<b>325</b>	<b>1.909.060,35</b>	<b>5.874,03</b>

Sono stati recuperati 55 alloggi in meno rispetto al 2015 (- 17%).

Le ragioni risultano intuibili da quanto già descritto in precedenza: i tempi di aggiornamento delle graduatorie da parte dei Comuni, a seguito delle modifiche normative regionali e dell'introduzione delle nuove attestazioni ISE/ISEE, hanno comportato un rallentamento delle assegnazioni, che hanno consigliato di rallentare anche l'attività di recupero degli alloggi vuoti, al fine di scoraggiare eventuali occupazioni abusive.

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

## **5. Manutenzione programmata**

Le risorse di competenza destinate alla manutenzione programmata/straordinaria degli alloggi di e.r.p. nel 2016 sono state di € **1.203.000** rispetto ad € 1.695.000 del 2015 (- **€uro 492.000; - 29%**).

Determinano questo risultato con segno negativo, le minori risorse a disposizione per le ragioni già ampiamente descritte in precedenza.

L'attività di manutenzione programmata e straordinaria effettuata nel corso del 2016 è stata finanziata con risorse da canoni, sia dell'esercizio che degli esercizi precedenti, sia con risorse pubbliche destinate all'e.r.p. assegnate negli anni precedenti.

Le opere principali realizzate per "estensione degli interventi da guasto" all'interno del global manutentivo nel corso del 2016 sono state:

### **Argenta – Via Tisi, 4**

Rifacimento completo del cappotto termico esterno con inserimento di imbotti alle forature esistenti per realizzazione di davanzali e contenimento delle lastre coibenti, con finitura a tinta pigmentata.

Costo dell'intervento euro 70.000,00 circa a carico di Acer Ferrara.

### **Ferrara – Via Vallesecca, 11**

Rifacimento completo dell'impianto fognario delle acque bianche e nere con successiva asfaltatura di tutta l'area condominiale .

Costo a carico di Acer Ferrara di euro 30.000,00 circa;

### **Comacchio – Via Margherita, 55**

Rifacimento completo del tetto con pannelli in lamiera coibentata.

Costo a carico di Acer Ferrara di circa euro 74.000,00.

**L'importo complessivo dei lavori realizzati nell'esercizio 2016 per estensione degli interventi da guasto e per le emergenze ammonta ad euro 458.000 circa.**

**Gli altri interventi di manutenzione straordinaria effettuati nel 2016 al di fuori del Global service sono:**

### **Interventi conclusi nel 2016**

#### **Codigoro – Via Fermi, 27**

Sostituzione della copertura in eternit con pannelli precoibentati in lamiera con un costo di euro 71.000,00 circa per lavori, finanziato con residui di quote di vecchi mutui CDP non erogati e già in ammortamento.

**Cento – Via IV Novembre, 19**

Consolidamento strutturale dei danni del sisma 2012.  
Costo per lavori di euro 90.000,00 circa a carico della Regione Emilia-Romagna.

**Ferrara – Via Ghiara, 30**

Rimaneggiamento coperto con apposizione di guaina secondo le disposizioni della Soprintendenza ai beni architettonici, per un costo dei lavori di euro 30.000,00 circa a carico di Acer Ferrara.

**Ferrara – Via Carducci, 100 – Via Krasnodar, 247/a**

Lavori di consolidamento strutturale alle membrature portanti esterne ante sisma 2012.  
Costo per il complesso delle opere di euro 205.000,00 circa a carico di Acer Ferrara.

**Ferrara – Viale Krasnodar, 213 – Via Cicognara, 20**

Lavori di consolidamento strutturale alle membrature portanti esterne ante sisma 2012.  
Costo per il complesso delle opere di euro 191.000,00 circa a carico di Acer Ferrara.

**Ferrara – Via Carducci, 92 e loc. Gaibanella – Via Sansoni, 15 Argenta loc. Boccaleone – Via Crocifisso, 1 e loc. Traghetto – Via Risorgimento, 1**

Lavori di consolidamento strutturale alle membrature portanti esterne, preesistenti al sisma 2012.  
Costo per il complesso delle opere di euro 207.000,00 circa a carico di Acer Ferrara.

**Comacchio – Via Vittorio Veneto, 76-78**

Lavori di consolidamento strutturale alle membrature portanti esterne, preesistenti al sisma 2012.  
Costo per il complesso delle opere di euro 160.000,00 circa a carico di Acer Ferrara.

**Ferrara – Via Carducci, 88**

Lavori di consolidamento strutturale e riparazione dei danni subiti dal fabbricato a causa del sisma 2012.  
Costo a carico della Regione Emilia-Romagna per euro 181.000,00 circa

**Ferrara – Via Ostaggi, 13**

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

**Ferrara – Via Putinati, 149 Cento – Via Alfieri, 8**

Lavori di manutenzione straordinaria all'interno degli alloggi ed alle parti comuni (rimaneggiamento tetti e messa in sicurezza balconi, ecc.) con costo a carico di Acer Ferrara per un importo di euro 21.000,00 circa

**Ferrara – Via Pareschi, 6-8**

Interventi di riparazione dei danni subiti dal sisma 2012.  
Costo a carico della Regione Emilia-Romagna per euro 5.500,00

**Comacchio – Via Tine, 3**

Rifacimento di bagno per portatori di disabilità con costo a carico di ACER per un importo di euro 5.000,00 per lavori

**Bondeno – Via Risorgimento, 56**

Intervento di urgenza per ripristino delle quote nelle cantine dovute ad un abbassamento delle fondazioni con costo a carico di ACER di euro 15.000,00 circa

**Fiscaglia loc. Migliarino – Viale Liberta, 12 – Via Erbe, 61**

Lavori di consolidamento dei balconi con un intervento di somma urgenza di euro 26.500,00 a carico di Acer Ferrara.

**Vigarano Mainarda – Via II Agosto, 2-4**

Esecuzione di cappotto esterno per risparmio energetico per un costo di euro 54.000,00 circa a carico di Acer Ferrara;

**Ferrara – Via Mayr, 130**

Lavori di consolidamento strutturale dei danni del sisma 2012 con costi di euro 18.000,00 circa a carico della Regione Emilia-Romagna.

**Ferrara – Via Grosoli, 37 – Via Grosoli, 38**

Lavori di consolidamento strutturale per danni del sisma 2012 con costi di euro 141.000,00 circa a carico della Regione Emilia-Romagna

**Ferrara – Via Mayr, 84**

Lavori di consolidamento strutturale per danni del sisma 2012 eseguiti al 50% dell'importo di euro 174.000,00 circa a carico della Regione Emilia-Romagna

**Tresigallo loc. Roncodigà – Via Frassino, 2**

Demolizione di casetta con pareti in eternit eseguita da Acer per conto del Comune di Tresigallo con un costo di euro 8.000,00 circa a carico per il 50% ad ogni Ente.

#### Interventi in corso

Il Consiglio di Amministrazione, con delibera 84/2015, ha approvato i progetti degli interventi di manutenzione straordinaria per l'anno 2016, nei quali sono inseriti i seguenti interventi:

#### **Fiscaglia – Piazza Repubblica, 40 (loc. Massafiscaglia)**

Rifacimento manto di copertura dei garage 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, 64-96**

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

Costo a carico di ACER sarà di € 20.000,00= per lavori

#### **Ferrara – loc. Ravalle – Via Martelli, 14**

Rimaneggiamento 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, 94/a**

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

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

#### Interventi in fase di avvio

#### **Bondeno – Via Galilei, 16**

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

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

#### **Ferrara – P.le San Giovanni, 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, 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, 27**

Rifacimento di impianti di riscaldamento obsoleti all'interno degli alloggi.

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

#### **Comacchio – Loc. Portogaribaldi – Via dei Mille, 15-17-19**

Realizzazione di muretto di recinzione esterna con cancelli pedonali e carrabili sul perimetro a chiusura del 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.

#### **Interventi di ristrutturazione**

#### **Ferrara – delibera R.E.R. 1571/2014**

Lavori di recupero n. 29 erp sfitti nel Comune di Ferrara colpito dagli eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012.

Finanziamento a carico della Regione Emilia-Romagna per un importo complessivo di euro 2.114.000 circa.

#### **Ferrara e Provincia**

Recupero di n. 47 alloggi con programma di recupero di E.R.P. di cui al D.l. 16/03/2015 allegato A), per gli anni 2015 e 2016, costo di euro 569.000,00 circa a carico della Regione Emilia-Romagna. Finanziamento con delibera Giunta Regionale R.E.R. n. 873/2015.

#### **Ferrara – Via Gatti Casazza – Via Grosoli**

E' ultimato l'intervento di ristrutturazione di 9 palazzine per totale di 36 alloggi del costo di euro 1.900.00, finanziati con i fondi ex art. 21 D.L. 159/2007 e fondi vendita di alloggi ex Legge 560/93. Sono stati anche eseguiti i lavori di sostituzione dei serramenti esterni, di installazione delle recinzioni esterne con cancelli, nonché la sistemazione dell'area per un costo complessivo di euro 316.000,00 circa interamente a carico di Acer Ferrara.

Buona parte degli alloggi ultimati sono stati consegnati agli aventi diritto nel corso del 2016.

#### **Ferrara – Via Trotti Mosti, 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 della sistemazione esterna e rifacimento dei

proservizi lesionati dal sisma 2012 per un importo di euro 40.000,00 finanziato dal Comune di Ferrara.

### **Comacchio – Piazza Roma, 19**

Ultimati i lavori di ristrutturazione di una palazzina per n. 4 alloggi al costo di euro 425.000,00 circa, finanziato in parte con i fondi ex art. 21 D.L. 159/2007 ed in parte con fondi di Bilancio Acer.

### **NUOVE COSTRUZIONI**

#### **Bondeno – Via Torricelli**

Intervento di nuova costruzione di numero tre fabbricati per complessivi n. 27 alloggi di e.r.p., di cui uno ultimato nel 2016 e gli altri due in corso di esecuzione.

Il costo totale dell'intervento di euro finanziato dallo Stato, dalla Regione Emilia-Romagna e dal Comune di Bondeno ammonta ad euro 3.000.000 circa.

### **INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE POST SISMA 2012**

La Regione Emilia-Romagna, 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 325 alloggi con danno "B" e "C" si sono attivati un totale di n. 34 interventi edilizi: mancano gli ultimi tre interventi che sono in avanzato stato di lavorazione, molto prossimi alla conclusione.

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 o in corso di conclusione n. 9 e uno in corso.

In particolare l'ultimo condominio misto da ristrutturare con lavorazioni complesse, è stato recentemente ammesso a finanziamento pubblico su piattaforma MUDE, e tale finanziamento è necessario per l'espletamento della gara d'appalto e successivi lavori.

## 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 561.000** e si presenta in linea con quello dell'esercizio precedente (- €uro 3.000; - **0,5%**).

Per quanto concerne le **competenze tecniche derivanti dall'attività edilizia e.r.p.** finanziata con risorse pubbliche, il decremento rispetto all'esercizio precedente è di circa €uro 73.000 (- **19%**).

La contrazione del ricavo è dovuta all'ultimazione dell'importante cantiere di nuova costruzione di n. 43 alloggi e.r.s. a Ferrara – Via G. Bianchi.

I 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, al contrario, un incremento di **€uro 71.000 (+ 42%)** rispetto all'anno precedente ed hanno, pertanto, consentito di compensare quasi integralmente i minori ricavi delle prestazioni tecniche istituzionali.

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

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

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" pubblicitica dell'ACER.

I ricavi complessivi ammontano ad **€ 620.000** ed evidenziano una flessione rispetto all'esercizio precedente (- **€uro 32.000; - 5%**), 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.

Come già anticipato all'inizio della Relazione, nella prima parte del 2016 è continuato il turn-over negli alloggi e si sono registrati circa 27 alloggi vuoti. La politica commerciale dell'Azienda ha comunque saputo mettere in campo opportune azioni di reazione, che tra la seconda parte del 2016 ed i primi mesi del 2017, hanno consentito di ridurre il vuoto a 12 alloggi. E' stato ovviamente necessario l'impiego di risorse per il ripristino degli alloggi vuotati (+ €uro 130.000); ciò ha avuto indubbi effetti sul risultato dell'esercizio, anche se la spesa deve essere considerata d'investimento, visto il beneficio che conferirà al futuro livello dei ricavi

La gestione degli immobili non di e.r.p. chiude comunque con un utile di €uro 20.000.

### **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. 99 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. 26 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 diminuzione di circa 6.000 €uro rispetto all'esercizio precedente (- 11%), a causa della cessazione della gestione di diversi immobili decise dai Comuni per esigenze di carattere finanziario.

#### **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 31/12/2016 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, Voghiera e Mesola.

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

L'attività chiude con un utile di €uro 12.000.

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 31/12/2016 i fabbricati in gestione erano 212.*

Come già riferito nella Relazione dello scorso anno, ormai può dirsi completato il processo dell'acquisizione in gestione dei servizi comuni di tutti i fabbricati interamente in locazione.

I ricavi di competenza dell'esercizio 2016 per le gestioni condominiali dirette sono stati complessivamente di €uro 183.000 circa, contro i circa €uro 177.000 dell'esercizio precedente (+ €uro 6.000; + 3%).

#### **Conclusioni**

Il bilancio consuntivo 2016, ha sostanzialmente confermato gli importi inferiori, ampiamente previsti, nell'incasso dei canoni di Erp e nei ricavi delle attività edilizie; queste minori entrate derivate sostanzialmente dalle incertezze nella determinazione dei nuovi canoni (lungo tutto l'anno) e dalle nuove Isee, nonché dalla minore attività edilizia, rispetto alla mancata edificazione di nuovi fabbricati, non hanno impedito un risultato positivo per circa 11.000 euro.

Nel 2017 possiamo già affermare che, con la determinazione dei nuovi canoni provvisori, in attesa dell'entrata in vigore dei definitivi (nel mese di ottobre) avremo una situazione migliore con il consolidamento di aumenti (la cui gran parte non dovrebbe tradursi in maggiore morosità) che tendano a dare maggiori risorse per la manutenzione degli alloggi pubblici rispetto al 2016.

E' chiaro che la situazione di crisi di questi ultimi 8/9 anni non è ancora stata superata e i redditi dei nostri utenti tendono a non crescere, e in qualche caso a calare, ma la revisione complessiva nella determinazione dei nuovi canoni dovrebbe portare, oltre che ad una maggiore equità nei trattamenti, anche a maggiori introiti da destinare alla manutenzione, dopo oltre 10 anni di mancati aumenti dei canoni stessi.

I costi in leggero aumento sono largamente compensati dai maggiori servizi offerti ai comuni e agli utenti e come sappiamo, una parte di questi rientreranno a partire dal 2018, perché frutto di anticipazioni pensionistiche, che hanno consentito di ringiovanire la macchina dei servizi rendendola più efficiente e più pronta per affrontare i futuri sviluppi dell'attività aziendale.

Sarà necessario mantenere alta la guardia per quanto riguarda il recupero alloggi e il contenimento dei costi degli alloggi vuoti, che dovranno necessariamente diminuire.

Già nel 2017 si sono aperti spazi per nuove attività edilizie, ma chiediamo ai Comuni di richiamare l'attenzione della Regione sulla necessità di un fondo dedicato alla manutenzione di alloggi e fabbricati sempre più vetusti, che richiedono quindi maggiori risorse per la loro efficienza e tenuta. Così come si pone sempre più la necessità di un patrimonio più efficiente da un punto di vista energetico su cui Acer Ferrara sta investendo, ma non saranno le sole risorse aziendali quelle in grado di far fare un salto nella qualità delle prestazioni dell'intero patrimonio.

I servizi non erp continuano a consolidare il nostro bilancio e a dare un significativo contributo, in termini di risorse, anche per la manutenzione dell'Erp, ma non si potrà continuare all'infinito sullo sviluppo di queste attività.

Ecco perché, come abbiamo già fatto un anno fa, vogliamo stimolare un confronto con i Comuni e la Regione sul tema delle scelte riguardo alle politiche abitative pubbliche da implementare nei prossimi anni, con quali obiettivi e con quali risorse; ci pare ci siano all'orizzonte una nuova legge urbanistica e forse una rivisitazione della legge 24: crediamo che queste siano ottime occasioni per dare stabilità al sistema della casa pubblica in Emilia-Romagna, senza ulteriori rinvii, ed in un'ottica davvero europea.

Ferrara, 28 aprile 2017

IL PRESIDENTE ACER

Daniela Palombi





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

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

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

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

Aderente Federcasa

---

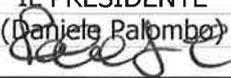
# **STATO PATRIMONIALE AL 31/12/2016 (schema art. 2424 Codice Civile)**



ATTIVO (importi in Euro)	STATO PATRIMONIALE AL 31/12/16	STATO PATRIMONIALE AL 31/12/15
<b>A) Crediti verso Enti di riferimento</b>		
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
<i>I) Immobilizzazioni immateriali:</i>	<i>80.714</i>	<i>68.187</i>
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili;	29.752	18.969
5) avviamento;	0	0
6) immobilizzazioni in corso ed acconti;	0	0
7) altre.	50.961	49.218
<i>II) Immobilizzazioni materiali:</i>	<i>1.427.812</i>	<i>1.434.476</i>
1) terreni e fabbricati;	1.230.767	1.275.062
4) altri beni;	197.045	159.415
5) immobilizzazioni in corso ed acconti.		
<i>III) Immobilizzazioni finanziarie:</i>	<i>1.378.412</i>	<i>1.372.142</i>
1) partecipazioni in:	1.753	1.753
d-bis) altre imprese.	1.753	1.753
2) crediti:	925.784	919.514
d-bis) verso altri (di cui € 25.141 esigibili entro l'esercizio successivo)	925.784	919.514
3) altri titoli;	450.875	450.875
4) strumenti finanziari derivati attivi.		
<b>Totale delle immobilizzazioni (B)</b>	<b>2.886.938</b>	<b>2.874.805</b>
<b>C) Attivo circolante:</b>		
<i>I) Rimanenze:</i>		
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.		
<i>II) Crediti:</i>	<i>13.964.181</i>	<i>11.952.447</i>
1) verso clienti (di cui € 0 esigibili oltre l'esercizio successivo)	8.386.456	7.527.509
2) verso imprese controllate;		
3) verso imprese collegate;		
4) verso controllanti;		
5) verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti;		
5-bis) crediti tributari;	74.962	71.811
5-ter) imposte anticipate;	22.938	44.524
5-quater) verso altri (di cui € 0 esigibili oltre l'esercizio successivo)	5.479.825	4.308.603
<i>III) Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni:</i>		
5) ... ..	49.607	49.607

<b>ATTIVO (importi in Euro)</b>	<b>STATO PATRIMONIALE AL 31/12/16</b>	<b>STATO PATRIMONIALE AL 31/12/15</b>
6) altri titoli;	49.607	49.607
7) altre.		
<i>IV) Disponibilità liquide:</i>	<i>6.587.277</i>	<i>7.762.742</i>
1a) depositi bancari e postali;	3.104.768	4.279.375
1b) depositi vincolati presso la Banca d'Italia	3.475.309	3.475.309
2) assegni;	0	0
3) danaro e valori in cassa.	7.201	8.058
<b><u>Totale attivo circolante (C)</u></b>	<b>20.601.065</b>	<b>19.764.795</b>
<b>D) Ratei e risconti.</b>		
1) Ratei attivi	2.269	2.158
2) Risconti attivi	240.186	123.441
<b><u>Totale ratei e risconti (D)</u></b>	<b>242.455</b>	<b>125.598</b>
<b><u>TOTALE ATTIVITA'</u></b>	<b>23.730.458</b>	<b>22.765.199</b>

PASSIVO (importi in Euro)	STATO PATRIMONIALE AL 31/12/16	STATO PATRIMONIALE AL 31/12/15
<b>A) Patrimonio netto:</b>	<b>1.709.759</b>	<b>1.698.730</b>
I) Capitale di dotazione.	329.352	329.352
II) ... ..		
III) Riserve di rivalutazione		
IV) ... ..		
V) Riserve statutarie o regolamentari:	1.369.378	1.180.662
a) Fondo di riserva ordinario;	38.309	38.309
b) Fondo di riserva straordinario;	1.331.069	1.142.353
c) Altre.		
VI) ... ..		
VII) Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari at.		
VIII) Utili (perdite) portati a nuovo	0	0
IX) Utile (perdita) dell'esercizio	11.029	188.716
X) ... ..		
<b>B) Fondi per rischi ed oneri:</b>	<b>372.652</b>	<b>464.217</b>
1) per trattamento di quiescenza e obblighi simili;	36.228	27.373
2) per imposte, anche differite;	273.594	273.594
3) strumenti finanziari derivati passivi;		
3) altri.	62.830	163.250
<b>C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>	<b>1.021.855</b>	<b>1.083.645</b>
<b>D) Debiti:</b>	<b>20.595.717</b>	<b>19.511.067</b>
1) ... ..		
2) ... ..		
3) debiti verso soci per finanziamenti		
4) debiti verso banche (di cui € 56.398 esigibili oltre l'esercizio successivo)	81.539	104.840
5) debiti verso altri finanziatori (di cui € 413.645 esigibili oltre l'esercizio successivo)	424.517	434.947
6) acconti;		
7) debiti verso fornitori (di cui € 0 esigibili oltre l'esercizio	1.495.930	1.466.683

<b>PASSIVO (importi in Euro)</b>	<b>STATO PATRIMONIALE AL 31/12/16</b>	<b>STATO PATRIMONIALE AL 31/12/15</b>
<u>successivo</u>		
8) debiti rappresentati da titoli di credito;		
9) debiti verso imprese controllate;		
10) debiti verso imprese collegate;		
11) debiti verso controllanti;		
11-bis) debiti vs impr. sottoposte a controllo delle controllanti		
12) debiti tributari (di cui € 0 esigibili oltre l'esercizio successivo)	182.807	110.007
13) debiti verso Istituti di previdenza e sicurezza sociale (di cui € 0 esigibili oltre l'esercizio successivo)	18.993	1.181
14) altri debiti (di cui € 1.200.943 esigibili oltre l'esercizio successivo)	18.391.929	17.393.410
<b>E) Ratei e risconti.</b>	<b>30.475</b>	<b>7.540</b>
1) Ratei passivi	9.596	360
2) Risconti passivi	20.879	7.180
<b><u>TOTALE PASSIVITA'</u></b>	<b>23.730.458</b>	<b>22.765.199</b>
IL PRESIDENTE (Daniele Palombo) 		



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

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

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

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

Aderente Federcasa

---

# **CONTO ECONOMICO AL 31/12/2016 (schema art. 2425 Codice Civile)**



				Conto Economico 2016 Totale Euro	Conto Economico 2015 Totale Euro
<b>A</b>		<b>VALORE DELLA PRODUZIONE</b>			
	1)	Ricavi delle vendite e delle prestazioni		10.388.944	10.894.378
	5)	Altri ricavi e proventi		1.989.287	1.604.699
		<b>TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	<b>+</b>	<b>12.378.231</b>	<b>12.499.077</b>
<b>B</b>		<b>COSTI DELLA PRODUZIONE:</b>			
	6)	per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci		21.765	24.469
	7)	per servizi		6.152.589	6.583.806
	8)	per godimento di beni di terzi		521.825	537.784
	9)	per il personale		2.844.642	2.639.653
	10)	ammortamenti e svalutazioni		872.566	795.749
		a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali		64.586	47.667
		b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali		137.129	128.290
		c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	-	0	0
		d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide		670.851	619.791
	14)	oneri diversi di gestione		1.893.622	1.657.224
		<b>TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE</b>	<b>+</b>	<b>12.307.008</b>	<b>12.238.686</b>
		<b>DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)</b>	<b>+</b>	<b>71.223</b>	<b>260.392</b>
<b>C</b>		<b>PROVENTI ED ONERI FINANZIARI</b>			
	16)	altri proventi finanziari	+	78.674	92.060
	17)	interessi ed altri oneri finanziari verso:		19.336	12.530
		Altri		19.336	12.530
	17bis)	utili e perdite su cambi	+	0	0
		<b>TOTALE (15+16-17+/-17 bis)</b>	<b>+</b>	<b>59.337</b>	<b>79.530</b>
<b>D</b>		<b>RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE</b>			
	18)	rivalutazioni	+	7.573	7.775
	19)	svalutazioni		0	241
		<b>TOTALE DELLE RETTIFICHE (18-19)</b>	<b>+</b>	<b>7.573</b>	<b>7.533</b>
		<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A - B +/- C +/- D)</b>		<b>138.133</b>	<b>347.455</b>
	20)	imposte sul reddito dell'esercizio		127.104	158.739
	21)	<b>UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO</b>		<b>11.029</b>	<b>188.716</b>

IL PRESIDENTE

(Daniele Palombo)





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

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

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

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

Aderente Federcasa

---

# **RENDICONTO FINANZIARIO**



Acer Ferrara		Valori in €	
	31/12/2016	31/12/2015	
<b>RENDICONTO FINANZIARIO (metodo indiretto)</b>			
<b>A. Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale</b>			
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>11.029</b>	<b>188.714</b>	
Imposte sul reddito	127.104	158.740	
Interessi passivi/ (interessi attivi)	(52.434)	(76.723)	
<b>Utile/(Perdita dell'esercizio) prima delle imposte su reddito, interessi, dividendi, plus/minusvalenze da cessione</b>	<b>85.700</b>	<b>270.732</b>	
<i>Rettifiche per elementi non monetari</i>			
Ammortamenti delle immobilizzazioni	201.715	175.957	
Accantonamenti ai fondi netti	(91.565)	(4.491)	
Accantonamenti TFR netti	(61.790)	(192.440)	
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	0	241	
<i>Totale rettifiche elementi non monetari</i>	<i>48.360</i>	<i>(20.733)</i>	
<b>1. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn</b>	<b>134.060</b>	<b>249.999</b>	
<i>Variazioni del capitale circolante netto</i>			
Decremento/(incremento) dei crediti verso clienti	(858.946)	(780.251)	
Decremento/(incremento) degli altri crediti e dei ratei e risconti attivi	(1.269.644)	(1.092.009)	
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	29.246	186.458	
<b>Incremento/(decremento) degli altri debiti e dei ratei e risconti passivi</b>	<b>1.101.638</b>	<b>(712.353)</b>	
<i>Totale variazioni capitale circolante netto</i>	<i>(997.706)</i>	<i>(2.398.155)</i>	
<b>Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn</b>	<b>(863.646)</b>	<b>(2.148.156)</b>	
<i>Altre rettifiche</i>			
Interessi incassati/(pagati)	52.434	76.723	
(Imposte sul reddito pagate)	(127.104)	(158.740)	
<b>Altri incassi/pagamenti</b>			
<b>Flusso finanziario dell'attività operativa (A)</b>	<b>(938.317)</b>	<b>(2.230.174)</b>	
<b>B. Flussi finanziari derivanti dall'attività di investimento</b>			
(Investimenti) netti in immobilizzazioni materiali	(130.464)	(140.955)	
(Investimenti) netti in immobilizzazioni immateriali	(77.113)	(32.706)	
(Investimenti) netti in immobilizzazioni finanziarie	(6.270)	(356.210)	
<b>Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)</b>	<b>(213.847)</b>	<b>(529.871)</b>	
<b>C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento</b>			
<i>Mezzi di terzi</i>			
Incremento/(decremento) debiti a breve verso le banche	1.840	1,706	
Variazione finanziamenti	(25.141)	(23.300)	
<i>Mezzi propri</i>			
Variazione capitale di dotazione	0	0	
<b>Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)</b>	<b>(23.301)</b>	<b>(21.595)</b>	
<b>Incremento delle disponibilità liquide (A ± B ± C)</b>	<b>(1.175.464)</b>	<b>(2.781.639)</b>	
<b>Effetto cambi sulle disponibilità liquide, perdite/(utili) su cambi</b>			
<b>Disponibilità liquide e mezzi equivalenti iniziali</b>	<b>7.812.349</b>	<b>10.593.988</b>	
<i>di cui depositi bancari:</i>	<i>7.754.684</i>	<i>10.536.319</i>	
<i>di cui denaro in cassa:</i>	<i>8.058</i>	<i>8.062</i>	
<b>Disponibilità liquide e mezzi equivalenti finali</b>	<b>6.636.884</b>	<b>7.812.349</b>	
<i>di cui depositi bancari:</i>	<i>6.580.077</i>	<i>7.754.684</i>	
<i>di cui denaro in cassa:</i>	<i>7.201</i>	<i>8.058</i>	
<b>Altre informazioni: variazione della PFN a breve termine</b>			
Posizione finanziaria netta a breve iniziale	7.789.048	10.572.393	
Posizione finanziaria netta a breve finale	6.611.743	7.789.048	
<b>Variazione della Posizione Finanziaria Netta</b>	<b>(1.177.305)</b>	<b>(2.783.345)</b>	

IL PRESIDENTE

*Daniela Palombi*



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

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

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

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

*Aderente Federcasa*

---

# **NOTA INTEGRATIVA**



## AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA

### NOTA INTEGRATIVA

#### BILANCIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2016

##### Premessa

Recepimento Direttiva 34/2013/U.E. (D.LGS. 18 AGOSTO 2015 N. 139)

Con riferimento ai bilanci relativi agli esercizi aventi inizio a partire dal 01 gennaio 2016, si evidenzia che il D.lgs. 18 agosto 2015 n. 139, pubblicato sulla G.U. 04/09/2015 n. 205, dando attuazione alla direttiva europea 2013/34/UE, ha modificato il codice civile, con lo scopo di allineare le norme ivi contenute sulla disciplina del bilancio d'esercizio delle società di capitali alle nuove disposizioni comunitarie. La suddetta direttiva UE ha sostituito la normativa comunitaria vigente, con l'obiettivo di migliorare la portata informativa del documento contabile e avviare un processo di semplificazione normativa che regola la redazione e la pubblicazione del bilancio. La modifica al bilancio delle società di capitali ha interessato:

- i documenti che compongono il bilancio;
- i principi di redazione del bilancio;
- il contenuto di Stato patrimoniale e Conto economico;
- i criteri di valutazione;
- il contenuto della Nota integrativa.

Poiché il bilancio dell'Acer è redatto secondo le prescrizioni dell'art. 2423 e ss del Codice Civile, si recepiscono le novità introdotte del D.lgs. citato.

In particolare la nuova formulazione degli art. 2424 e 2425 c.c., così come modificata dal D.lgs. n. 139/2015 ha riguardato:

- a. l'eliminazione dall'attivo immobilizzato dei costi di ricerca e pubblicità. Tali costi costituiscono costi di periodo e vengono rilevati a Conto economico nell'esercizio di sostenimento;
- b. l'introduzione di specifiche voci di dettaglio (tra i crediti, le partecipazioni e i debiti) relative ai rapporti con imprese sottoposte al controllo delle controllanti;
- c. la modifica del trattamento contabile delle "azioni proprie", rilevabili in bilancio in diretta riduzione del patrimonio netto mediante iscrizione di una riserva specifica con segno negativo;
- d. l'introduzione di una disciplina civilistica per la rilevazione degli strumenti finanziari derivati e delle operazioni di copertura ispirata alla prassi internazionale;
- e. l'abolizione della separata indicazione del "disaggio" e dell'"aggio su prestiti";
- f. l'eliminazione dei conti d'ordine in calce allo Stato patrimoniale;
- g. l'eliminazione delle voci di ricavo e costo relative alla sezione straordinaria del Conto economico.

Le modifiche di cui alle lettere da a) ad e) non trovano riscontro nel Bilancio dell'Acer di Ferrara, in quanto non applicabili.

In merito al punto g) "Eliminazione della sezione E del Conto economico", il nuovo Principio contabile 12 dedicato alla "Composizione e schemi del Bilancio di esercizio" indica la corretta collocazione dei costi e dei proventi che la precedente versione dell'OIC qualificava come "straordinari", prevedendo la riclassificazione dei componenti positivi e negativi non più straordinari nella macroclassi A, relativa alla gestione caratteristica, o nella macroclasse B.

Si è proceduto, pertanto, a ricollocare le varie voci presenti nel bilancio 2015 come indicato nel prospetto che segue:

ALLOCAZIONE BILANCIO 2015	IMPORTO	NUOVA ALLOCAZIONE	IMPORTO
Conto economico		Conto economico	
A1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	10.587.208	A1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	10.894.378
A5) Altri ricavi e proventi	1.849.989	A5) Altri ricavi e proventi	1.604.699
B7) Costi per servizi	6.542.278	B7) Costi per servizi	6.583.806
B9) Costi per il personale	2.639.627	B9) Costi per il personale	2.639.653
B14) Oneri diversi di gestione	1.660.587	B14) Oneri diversi di gestione	1.657.224
20) Proventi straordinari	61.880		
21) Oneri straordinari	38.191		

### **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, dal rendiconto finanziario e dalla nota integrativa ed è corredato dalla relazione del Presidente sulle risultanze della gestione, come previsto dall'art. 20 dello Statuto.

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 utilizzati nella redazione del bilancio al 31 dicembre 2016 sono conformi a quelli stabiliti dall'art. 2426 c.c. così come modificati dal D.lgs. n. 139/2015.

I principi contabili ed i criteri di valutazione utilizzati per il bilancio d'esercizio 2016 e di seguito riportati, 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.

Si precisa che nell'allegato bilancio non si è proceduto a deroghe ai sensi del 4° comma dell'art. 2423 c.c..

#### 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 e debiti sono generalmente rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale.

Tale criterio non viene applicato nei casi in cui:

- gli effetti sono irrilevanti: cioè quando i costi di transazione, le commissioni pagate tra le parti, la differenza fra tasso nominale e tasso effettivo e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza sono di scarso rilievo;
- la scadenza dei crediti o dei debiti sia a breve termine (ossia inferiore ai 12 mesi);
- l'iscrizione in Bilancio è avvenuta in data anteriore al 01 gennaio 2016.

In questi casi, i debiti sono valutati al valore nominale e i crediti al presumibile valore di realizzo, rettificati dall'apposizione di un fondo svalutazione crediti, ove necessario.

#### 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 2016 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 2016 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 2016 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 2016, iscritte per un valore netto di €uro 80.714, hanno registrato un incremento rispetto al saldo al 31 dicembre 2015 pari ad €uro 12.527. 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 2016.

VOCE	COSTO STORICO 2015	INCREM.	DECREM.	COSTO STORICO 2016	AMMORT.	VALORE AL 31/12/16
Concessioni, licenze, marchi	18.968	36.184	0	55.152	25.400	29.752
Altre	49.219	40.928	0	90.147	39.185	50.962
<b>Totale</b>	<b>68.187</b>	<b>77.112</b>	<b>0</b>	<b>145.299</b>	<b>64.585</b>	<b>80.714</b>

### B.II) Immobilizzazioni materiali

Di seguito sono riportati, per ciascuna voce delle immobilizzazioni materiali, i dati alla conclusione dell'esercizio precedente ed i movimenti verificatisi nell'esercizio 2016:

VOCE	COSTO STORICO 2015	INCREM.	DECREM.	COSTO STORICO 2016	FONDO AMM. 2015	AMM.TI	DISM.	FONDO AMM. 2016	VALORE AL 31/12/16
Terreni e fabbricati	3.023.477	44.322	0	3.067.799	1.748.415	88.616	0	1.837.031	1.230.767
App.elettroniche ed elettromeccaniche	235.352	76.964	36.358	275.958	193.699	21.614	32.403	182.911	93.047
Mobili ed arredi	264.432	13.855	4.703	273.584	183.883	18.922	3.982	198.822	74.761
Autovetture	68.005	0	0	68.005	60.171	5.208	0	65.378	2.627
Immobilizzazioni in corso	0	19.267	19.267	0	0	0	0	0	0
Impianto fotovoltaico	30.763	0		30.763	1.384	2.769	0	4.153	26.610
<b>Totali</b>	<b>3.622.028</b>	<b>154.408</b>	<b>60.328</b>	<b>3.716.108</b>	<b>2.187.551</b>	<b>137.129</b>	<b>36.385</b>	<b>2.288.296</b>	<b>1.427.812</b>

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

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

Le aliquote ordinarie di ammortamento utilizzate sono state le seguenti:

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

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 925.784, sono invece così costituiti:

- 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 accessi per la costruzione o la ristrutturazione di alloggi di e.r.p., per un importo pari ad Euro 81.539 (di cui Euro 25.141 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 per Euro 441 per corrispettivi tenuta Gestione Speciale Legge 513/77;
- Crediti verso INPS per TFR, pari ad Euro 531.689 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 308.994, 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 1.230 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.

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. A seguito della decisione del Comune di Ferrara con delibera C.C. prot. gen. n. 115286/15 di assumere a proprio carico tutti i costi relativi alla realizzazione dell'intervento di Via G. Bianchi, alla conseguente richiesta fatta alla Cassa DD.PP. di estinzione anticipata del prestito per la quale è stato richiesto un indennizzo di entità rilevante, il Consiglio di Amministrazione di Acer con delibera n. 74/2016 ha proposto alla Conferenza degli Enti il diverso utilizzo del prestito, per realizzazione di opere di manutenzione straordinaria in Comune di Ferrara. La Conferenza degli Enti ha approvato la proposta con delibera n. 4 in data 19/12/2016.
- 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 31/12/2016, pari ad € 8.386.456, 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 31/12/15	VARIAZIONI (+/-)	VALORE AL 31/12/2016
Crediti v/utenti al 30/06/1997 MR	3.783	0	3.783
Crediti v/utenti dal 1/7/97 BF	8.534.822	533.178	9.068.000
Crediti verso clienti	3.372.026	875.120	4.247.146
- Incassi da attribuire al 31/12	-709.334	-269.966	-979.300
- Fondo svalutazione crediti	-3.673.787	-279.385	-3.953.172
<b>TOTALE</b>	<b>7.527.509</b>	<b>858.946</b>	<b>8.386.456</b>

Come si evince dalla tabella sopra riportata, l'importo dei crediti verso clienti al 31/12/2016, al netto della svalutazione, è aumentato, rispetto alla chiusura precedente, di Euro 858.946. Tale

incremento è la risultante dell'aumento dei crediti nominali al netto degli incassi da attribuire, pari ad Euro 1.138.332, detratto l'incremento del fondo svalutazione crediti, pari ad Euro 279.385.

La svalutazione dei crediti verso clienti in essere al 31/12/2016 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 (3,00%);
- 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 (3,00%);
- per i crediti verso 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 (1,87%), 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 100%;
- 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 31/12/2016.

Nel corso del 2016 il Consiglio di Amministrazione ha deliberato l'inesigibilità di crediti verso l'utenza per Euro 251.338, 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 destinata nel 2016 è stata pari ad € 190.000 circa.

Si è inoltre proceduto, conformemente a quanto deliberato dalla Conferenza degli Enti, alla destinazione per copertura della morosità pregressa degli assistiti, dell'utilizzo di canoni (€ 80.000).

Tali ragioni hanno consentito, al fine di allineare i crediti al loro valore di presumibile realizzazione, di accantonare al 31/12/2016 una quota annua di svalutazione pari ad Euro 670.851. Dopo l'accantonamento di tale quota, il Fondo raggiunge un valore complessivo di Euro 3.953.172, come si evince dalla seguente tabella:

VOCE	VALORE AL 31/12/15	INCREM.	DECREM.	VALORE AL 31/12/16
F.do sval. Crediti	3.673.787	702.190	-422.805	3.953.172

Il fondo svalutazione crediti costituisce ormai circa il 32% 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.

#### 5 bis) Crediti tributari

In dettaglio la situazione risulta la seguente:

VOCE	VALORE AL 31/12/15	VARIAZIONI (+/-)	VALORE AL 31/12/16
Erario c/iva a credito	36.672	-12.932	23.740
Erario c/crediti per imposte dirette	33.256	14.058	47.315
Crediti per imposta di bollo	1.882	2.026	3.908
<b>Totale</b>	<b>71.811</b>	<b>3.151</b>	<b>74.962</b>

I crediti per imposte dirette pari ad Euro 47.315 sono composti nel modo seguente:

- IRAP dell'esercizio a debito per euro 7, risultante dalla somma tra l'importo dovuto per l'anno pari ad Euro 54.472 e gli acconti versati di Euro 54.464;
- IRES dell'esercizio a credito per Euro 47.322, risultante dalla somma dovuta per l'anno pari ad Euro 51.047, decurtato l'acconto versato di Euro 98.369; tale credito verrà compensato con altri versamenti di imposte da effettuarsi nel corso dell'esercizio 2017.

#### 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 2016, 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 31/12/2016 è pari ad Euro 22.938, mentre al 31/12/2015 ammontava ad Euro 44.524. Rispetto a quest'ultimo importo, durante l'esercizio esso si è movimentato in diminuzione per Euro 29.197 (a fronte dell'utilizzo o degli storni dei corrispondenti fondi spese di Euro 201.491) ed in aumento per Euro 7.611 (a fronte di imputazione al conto economico di costi stimati, come sopra specificato, per Euro 54.169).

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

La movimentazione dell'esercizio 2016 rispetto a questa categoria di crediti risulta la seguente:

VOCE	VALORE AL 31/12/2015	VARIAZIONI (+/-)	VALORE AL 31/12/2016
Corrispettivi rientri G.S. L.560	3.904	1.437	5.341
Crediti v/assicurazioni	11.621	1.999	13.620
Antic. a Comuni per lavori	558.256	289.162	847.418
Anticipazioni a Comuni per agenzia	393.171	157.181	550.352
Altre anticipazioni a Comuni	0	122.423	122.423
Anticipazioni Asp	157.555	2.225	159.779
Cr.vs.proprietari Grattacielo	1.763	595	2.357
Cr.vs.proprietari Agenzia Cento	243	38	281
Cr.vs.proprietari all.sisma	926	-130	796
Anticipazioni a diversi	77.287	5.897	83.184
Anticipazioni ad imprese	33.885	0	33.885
Arrotondamenti att.su stipendi	25	6	31
Crediti vs dipendenti	0	2.947	2.947
Crediti vs dipendenti polizze ass.	169	294	462
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	1.814.333	203.494	2.017.827
Crediti vs.Regione contr.sisma lav.	220.104	15.948	236.052
Crediti vs.cond. in amm.ne diretta	910.524	417.965	1.328.488
Crediti vs.Istituti di previdenza	53.076	-50.562	2.514
Crediti vs.Istituti di sicurezza	7	306	314
<b>Totale</b>	<b>4.308.603</b>	<b>1.171.222</b>	<b>5.479.825</b>

L'importo determinato al 31/12/2016 di Euro 5.479.825 rispetto al risultato al 31/12/2015 di Euro 4.308.603 presenta un aumento di Euro 1.171.222. 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 2, per l'intervento di realizzazione di n. 43 alloggi ers in Comune di Ferrara via Bianchi, 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 31/12/2016 di Euro 6.587.277. Si rileva un decremento rispetto alla chiusura del precedente esercizio di Euro 1.175.463.

Nel corso del 2016 è stato aperto il nuovo conto pegno denaro n. 40707 presso Nuova Carife, richiesto per l'ottenimento della fidejussione bancaria a favore dell'INPS, necessaria per il perfezionamento della procedura di esodo del personale ex art. 4 L. n. 92/2012 per l'anno 2016.

Per una più ampia visione della dinamica della liquidità aziendale, si veda altresì il rendiconto finanziario.

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

VOCE	VALORE AL 31/12/2015	VARIAZIONI (+/-)	VALORE AL 31/12/2016
<b>1) depositi bancari e postali</b>	<b>7.754.684</b>	<b>-1.174.607</b>	<b>6.580.077</b>
<i>1a) depositi bancari e postali</i>	4.279.375	-1.174.607	3.104.768
c.c.p n. 25859653	324.269	-38.139	286.130
c.c.p n. 321149 Affitti studenti	16.989	-4.297	12.692
Cassa presso Nuova CA.RI.FE. S.p.A.	3.303.279	-901.621	2.401.658
c.c. 33531/6 CR Fe Carta Amm.ri	2.849	256	3.105
c/c 40707 NUOVA CARIFE conto pegno esodo	0	255.794	255.794
c.c. 64253092 Fideuram invest.	78.155	12.601	90.756
c.c 35794 CR Fe Rid utenze cond.	44.746	-27.404	17.342
c.c 35794 CR Fe Affitti studentato	487.542	-470.519	17.024
c.c. 8843 Carisbo	21.546	-1.279	20.267
<i>1b) depositi vincolati c/o Banca Italia</i>	<i>3.475.309</i>	0	<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	2.724.176	0	2.724.176
<b>3) danaro e valori in cassa</b>	<b>8.058</b>	<b>-857</b>	<b>7.201</b>
Contanti	8.058	-857	7.201
<b>Totale</b>	<b>7.762.741</b>	<b>-1.175.463</b>	<b>6.587.278</b>

#### D) RATEI E RISCOINTI ATTIVI

I *ratei attivi* ammontano ad Euro 2.269 e si riferiscono a cedole di interessi su Buoni del Tesoro pluriennali indicati alla voce *altri titoli*.

I *risconti attivi* ammontano complessivamente ad Euro 240.186 e risultano aumentati di Euro 116.746 rispetto al 31 dicembre 2015. I risconti attivi, per la quota parte di Euro 110.624, 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; per Euro 42.931, si riferiscono principalmente a contratti di assistenza tecnica hardware e programmi informatici, oltre ad abbonamenti a riviste; per Euro 19.066 riguardano spese di pubblicità e promozione relative ai 43 alloggi del fabbricato ers sito in via Bianchi concesso dal Comune di Ferrara con deliberazione G.C. n. 2016-339, in gestione fino al 31/12/2019 rinnovabile eventualmente fino al 31/12/2024; per Euro 20.330 si riferiscono a manutenzione relativa a n. 10 alloggi siti in Corso Porta Mare 98/104 per i quali in Comune di Ferrara ha disposto la concessione gestionale con deliberazione di G.C. n. 2017-177 con decorrenza 01/01/2015 e fino al 31/12/2024.

I risconti attivi al 31 dicembre 2016 risultano così composti:

VOCE	VALORE AL 31/12/15	VARIAZIONI (+/-)	VALORE AL 31/12/16
Risconti attivi diversi	42.931	47.236	90.167
L'asse di registro contratti locaz.	80.510	30.115	110.624
Risconto attivo concessione via Bianchi	0	19.066	19.066
Risconto attivo concessione P.ta Mare	0	20.330	20.330
<b>Totale</b>	<b>123.441</b>	<b>77.350</b>	<b>240.186</b>

## PASSIVO

### A) PATRIMONIO NETTO

In relazione a quanto previsto dal n. 4 e dal n. 7 bis dell'art. 2427 C.C. si precisa che i fondi di riserva ordinario e straordinario derivano 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 2016 è stato destinato a fondo di riserva straordinario l'utile dell'esercizio 2015 di Euro 188.716.

Nel corso dell'esercizio 2016 si è provveduto, in applicazione a quanto previsto dall'OIC 29 alla rettifica in diminuzione dell'importo del Fondo di riserva straordinario per l'importo di Euro 171.724 per annullo dell'operazione di credito per interessi su crediti di imposta relativa ad esercizi precedenti.

Tale rettifica è stata apposta anche sulle riserve d'apertura a gennaio 2015 ai fini comparativi, come previsto dal citato principio contabile.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016 il patrimonio netto dell'Azienda, ha subito, pertanto, le seguenti variazioni:

VOCE	VALORE AL 31/12/15	INCREM.	DECREM.	VALORE AL 31/12/16
Capitale di dotazione	329.352	0	0	329.352
Fondo di riserva ordinario	38.309	0	0	38.309
Fondo di riserva straordinario	1.142.353	188.716	0	1.331.069
Utile di esercizio corrente	188.716	11.029	-188.716	11.029
<b>Totale</b>	<b>1.698.730</b>	<b>199.745</b>	<b>-188.716</b>	<b>1.709.759</b>

Il risultato di esercizio al netto delle imposte è pari ad Euro 11.029 e registra un decremento rispetto all'esercizio 2015 di Euro 177.687. In base all'art. 21 dello Statuto ed in considerazione che non vi sono perdite di esercizi precedenti da ripianare, il Consiglio di Amministrazione propone di destinare l'utile di esercizio al 31/12/2016 a incremento della riserva straordinaria, avendo il fondo di riserva ordinario già raggiunto l'importo del 5% del capitale di dotazione.

### B) FONDI PER RISCHI ED ONERI

I fondi per rischi ed oneri, esposti in bilancio per un importo complessivo di Euro 372.652, sono così costituiti:

VOCE	VALORE AL 31/12/15	INCREM.	DECREM.	VALORE AL 31/12/16
<i>Trattamento di quiescenza</i>	27.373	8.855	0	36.228
<i>Fondo per imposte, anche differite</i>	273.594	0	0	273.594
<i>Altri fondi, di cui:</i>	163.250	62.830	163.250	62.830
Fondo spese per il personale	163.250	62.830	163.250	62.830
<b>Totale</b>	<b>464.217</b>	<b>71.685</b>	<b>163.250</b>	<b>372.652</b>

Rispetto al saldo al 31 dicembre 2015 i fondi per rischi ed oneri sono diminuiti di Euro 91.565.

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 31/12/2016.

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.

VOCE	VALORE AL 31/12/15	INCREM.	DECREM.	VALORE AL 31/12/16
F.do spese pers.	163.250	62.830	163.250	62.830

### C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato ammonta al 31 dicembre 2016 ad Euro 1.021.855, registrando un decremento rispetto al precedente esercizio di Euro 64.790.

Nel corso dell'anno sono state accantonate in tale voce, a titolo di quota maturata nel 2016 ed a titolo di rivalutazione del saldo dell'anno precedente, Euro 221.287 (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 413.729 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 31/12/15	INCREM.	DECREM.	VALORE AL 31/12/16
Trattamento fine rapporto	598.844	138.694	-230.252	507.287
Trattamento fine rapporto presso I.N.P.S.	484.800	78.604	-48.836	514.568
<b>Totale</b>	<b>1.083.645</b>	<b>217.298</b>	<b>-279.089</b>	<b>1.021.855</b>

### D) DEBITI

I debiti a carico dell'Azienda, rappresentati nella tabella che segue, al 31 dicembre 2016 ammontano complessivamente ad Euro 20.595.717.

VOCE	VALORE AL 31/12/15	VALORE AL 31/12/16	var. +/-	di cui esigibili oltre l'esercizio 2016	di cui con durata residua superiore a 5 anni
Debiti verso banche	104.840	81.539	-23.301	56.398	0
Debiti verso altri finanziatori	434.947	424.517	-10.430	413.645	365.335
Debiti verso fornitori	1.466.683	1.495.930	29.247	0	0
Debiti tributari	110.007	182.807	72.800	0	0
Debiti v/Ist. di prev.e sicurezza soc.	1.181	18.993	17.812	0	0
Altri debiti	17.393.410	18.391.930	998.520	1.200.943	0
<b>Totale</b>	<b>19.511.068</b>	<b>20.595.717</b>	<b>1.084.649</b>	<b>1.298.986</b>	<b>365.335</b>

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 23.301, corrisponde alle quote capitale corrisposte nell'esercizio 2016. Risultano esigibili da parte dell'Ente finanziatore entro l'esercizio successivo Euro 25.141, corrispondenti alla quota capitale netta a carico dell'ACER (da recuperare a carico dei Comuni) relativa alle rate 2016. Il debito evidenziato nello Stato Patrimoniale, pari ad Euro 81.539, 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 originariamente per la costruzione di n. 43 alloggi a Ferrara via Bianchi, per il quale la Conferenza degli Enti ha autorizzato il diverso utilizzo e la Cassa Depositi e Prestiti deve dare comunicazione di concessione. La movimentazione dell'esercizio si riferisce al pagamento della quota capitale di Euro 10.429. Risultano esigibili da parte della Cassa Depositi e Prestiti entro l'esercizio successivo Euro 10.872.

I *debiti verso fornitori* ammontano ad Euro 1.495.930 e, rispetto al bilancio precedente, si rileva una variazione in aumento di Euro 29.247. Tutti i debiti verso fornitori si presumono esigibili entro l'esercizio successivo.

I *debiti tributari* sono iscritti per Euro 182.807 e sono così composti:

VOCE	VALORE AL 31/12/15	VARIAZIONI (+/-)	VALORE AL 31/12/16
Debiti per IVA	0	89.497	89.497
Debiti per IVA differita	29.567	-3.443	26.124
Altri debiti tributari	3.488	-1.245	2.243
Ritenute fiscali dipendenti	70.988	-10.130	60.858
Ritenute fiscali lavoratori autonomi	5.964	-1.879	4.085
<b>Totale</b>	<b>110.007</b>	<b>72.800</b>	<b>182.807</b>

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

I *debiti verso Istituti di previdenza e di sicurezza sociale* sono costituiti da debiti maturati nel corso dell'esercizio 2016 e sono esigibili per il loro intero importo nel successivo esercizio. Nel dettaglio tale voce è così composta.

VOCE	VALORE AL 31/12/15	VAR. +/-	VALORE AL 31/12/16
Debiti per contributi INPS	1.181	17.812	18.993
<b>Totale</b>	<b>1.181</b>	<b>17.812</b>	<b>18.993</b>

Gli *altri debiti* sono pari ad Euro 18.391.929 e registrano un aumento di Euro 998.520 rispetto al 31 dicembre 2015.

In particolare nell'esercizio 2016 risultano diminuiti il finanziamento Fondi pubblici -*Contratti di Quartiere – Bondeno* che è stato utilizzato per Euro 615.000 per lavori di nuova costruzione di alloggi di erp in corso di realizzazione nel Comune di Bondeno; la voce *Debiti Utilizzi canonici 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 2016 sono state accantonate risorse per *Utilizzi canonici es. 2016 art. 36* per Euro 1.603.201 destinate in particolare: per Euro 673.613 a realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria su alloggi erp siti nella intera provincia, per Euro 269.934 a copertura morosità utenti assistiti welfare (Euro 80.000 per morosità ante 2016 ed Euro 189.934 morosità corrente).

Il dettaglio di questa voce è il seguente:

VOCE	VALORE AL 31/12/15	VAR. +/-	VALORE AL 31/12/16
Dep. cauz. acquisto all. Comuni	16.428	-1.230	15.197
Dep. cauz. contratti locazione	868.002	57.429	925.431
Debiti per interessi su depositi cauzionali	250.133	-1.796	248.337
Coop. L. 865 - Coop. Castello	27.672	-497	27.175
Deb. V/GS L. 560/93 ACER	91.487	86.849	178.336
Deb. V/GS L. 560/93 Stato	28.039	8.924	36.963
Deb. V/GS L. 560/93 Comuni	164	0	164
Acconto prezzo alloggi Stato	495	2.205	2.700
Penali occupazione alloggi	0	111.295	111.295
Debiti v/condomini	53.932	-33.185	20.746
Debiti v/assegnatari	478	22	500
Quote gestioni condominiali	1.361.132	272.697	1.633.829
Debiti vs. Regione	11.733	-11.733	0
Debiti vs. Comuni	0	149.176	149.176
Debiti vs. Assicurazioni	0	4.036	4.036
Altri debiti	37.333	-4.270	33.063
Debiti v/OO.SS. Utenza	52.776	8.923	61.699
Cessioni 1/5 stipendio	859	-409	450
Premi assicurativi dipendenti	645	-22	623
Ritenute sindacali dipendenti	903	-188	715
F.di gestione Terremoto ord.25/12 e 26/14	22.362	-22.362	0
L. 513/77 finanziamenti	475.386	26.857	502.243
L. 457/78 finanziamenti	575.138	0	575.138
L. 560/93 finanziamenti	3.127.701	-86.740	3.040.961
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.	121.000	0	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"	849.302	-76.841	772.461
Contratti di Quartiere – Bondeno	615.000	-615.000	0
Fondi sisma ord. 115/2013	916	0	916
Fondi Regione sisma comune di	7.352	0	7.352

Bondeno			
Fondi Regione sisma comune di Cento	5.027	0	5.027
Fondi Regione sisma comune di Ferrara	218.972	-107.589	111.383
Fondi Regione sisma comune di Poggio Renatico	0	36.072	36.072
Fondi Regione Rec.alloggi DGR 1571/2014	0	719.243	719.243
Deb. Utilizzi canonici es. 04 art. 36	14.902	-158.151	-143.250
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	850.370	-7.598	842.771
Deb. Utilizzi canonici es. 08 art.36	61.055	-1.222	59.833
Deb. Utilizzi canonici es. 09 art.36	484.698	91.533	576.231
Deb. Utilizzi canonici es. 10 art.36	22.571	0	22.571
Deb. Utilizzi canonici es. 11 art.36	266.423	0	266.423
Deb. Utilizzi canonici es. 12 art.36	0	-226.825	-226.825
Deb. Utilizzi canonici es. 13 art.36	1.531.561	-362.000	1.169.561
Deb. Utilizzi canonici es. 14 art.36	2.022.879	-403.365	1.619.515
Deb. Utilizzi canonici es. 15 art.36	2.105.354	-732.418	1.372.936
Deb. Utilizzi canonici es. 16 art.36	0	1.603.201	1.603.201
Deb. Utilizzi canonici es. 16 art.36 crs Comune di Ferrara	0	10.321	10.321
Debiti v/Poste servizio bollettazione	11.784	-321	11.463
Deb. V/Regione campagna pubbl.	14.213	0	14.213
Convenzione Cento- all. Zanandrea	51.110	3.007	54.117
Convenzione Formignana canonici	1.256	1	1.257
Convenzione Formignana F.do gest.	9.291	-1.006	8.286
Conv. Massafiscaglia – F.do servizi	12.316	940	13.256
Conv. Massafiscaglia – F.do gestione	2.010	2.648	4.658
Conv. Massafiscaglia – Deb. V/Prov.	11.968	-2.859	9.110
Conv. Massafiscaglia- canonici serv.alloggi	1.847	2.584	4.432
Convenzione Migliarino	13.808	11.504	25.312
Convenzione Fondazione Navarra canonici alloggi	2.440	2.011	4.451
Convenzione Fondazione Navarra fondo gestione	2.761	7.623	10.384
Convenzione grattacielo canonici	163.543	1.751	165.294
Convenzione grattacielo servizi	105.792	-5.560	100.233
Convenzione locali grattacielo canonici	808	-808	0
Convenzione locali grattacielo servizi	2.046	-2.046	0
Convenzione ASP canonici da incass.	51.891	-2.625	49.266
Convenzione ASP servizi da incass.	13.205	-530	12.675
Convenzione Agenzia Casa Fe Fondo Gestione	26.388	0	26.388
Convenzione Agenzia Fe canonici da incassare	3.300	1.800	5.100
Conv. Ag. Casa Cento canonici da inc.	77.899	57.499	135.398
Convenzione Ag.Casa Cento serv.	13.195	2.708	15.903
Conv. Agenzia casa Fe zona grigia	102.204	-62.204	40.000
Conv. Agenzia morosità incolpevole Comune di Ferrara	286.944	-16.128	270.816
Conv. Agenzia morosità incolpevole Provincia	31.014	-10.000	21.014
Conv. Agenzia morosità incolpevole Comune di Cento	0	43.609	43.609
Fondo sociale Ferrara	0	553.601	553.601
Fondo sociale Zona sud-est	0	3.312	3.312
Debiti v/ Amministratori ACFER	321	-321	0
Debiti v/dipendenti	4.932	64.068	69.000
Ferie residue personale	68.172	6.857	75.029
Contributi su ferie residue	17.193	2.059	19.252
<b>Totale</b>	<b>17.393.410</b>	<b>998.520</b>	<b>18.391.929</b>

Tutti i debiti sopra evidenziati, ad eccezione dei debiti dell'esercizio verso la gestione speciale, dei debiti verso utenti per depositi cauzionali sui contratti di locazione e per gli interessi maturati sugli stessi per un totale complessivo di Euro 1.200.943 sono da considerare esigibili entro l'esercizio successivo.

## E) RATEI E RISCONTI PASSIVI

I *ratei e risconti passivi* al 31 dicembre 2016 ammontano complessivamente ad Euro 30.475 e risultano aumentati di Euro 22.935 rispetto al 31 dicembre 2015. Gli stessi risultano così composti:

VOCE	VALORE AL 31/12/15	VAR.+/-	VALORE AL 31/12/16
<i>Ratei passivi</i>	360	9.236	9.596
<i>Risconti passivi</i>	7.180	13.699	20.879
Altri risconti passivi	7.180	13.699	20.879
<b>Totale</b>	<b>7.540</b>	<b>22.935</b>	<b>30.475</b>

I ratei passivi si riferiscono alla quota di contributi Inps su incentivo all'esodo per il personale interessato, relativi a dicembre 2016 e da pagare nel 2017.

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.

### Passività potenziali

Acer Ferrara non ha assunto passività potenziali che non siano state rilevate in bilancio.

## ALTRE INFORMAZIONI

### Impegni, garanzie prestate e passività potenziali non risultanti dallo Stato Patrimoniale

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2427, comma 9 del Codice Civile, si evidenziano i seguenti impegni, garanzie prestate e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale.

Fidejussioni e garanzie reali

- n. 1 fideiussione bancaria a favore della Cassa Depositi e Prestiti spa rilasciata da Carisbo a garanzia degli obblighi derivanti dalla contrazione del prestito chirografario di Euro 440.000 originariamente assunto per l'intervento costruttivo dei 43 alloggi in Ferrara via Bianchi ed ora in attesa di conferma della Cassa Depositi e Prestiti di accettazione di variazione di destinazione;

- n. 1 ipoteca immobiliare 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;

- n. 1 fideiussione bancaria n. 04103/8200/01038219 rilasciata da Carisbo in data 26 ottobre 2015 a favore di Istituto Nazionale della Previdenza Sociale in relazione all'accordo sottoscritto tra Azienda Casa Emilia-Romagna Ferrara e le organizzazioni sindacali CGIL Funzione Pubblica, CISL Funzione Pubblica, RSU aziendali in data 27 luglio 2015 relativamente all'esodo di n. 6 dipendenti previsto all'art. 4 della legge 28 giugno 2012 n. 92. Gli obblighi garantiti dalla presente fideiussione sorgono con l'adozione da parte di INPS dei singoli provvedimenti di liquidazione delle prestazioni in favore di n. 3 lavoratori interessati e l'accredito della contribuzione correlata da parte dell'INPS in favore dei lavoratori. L'importo massimo garantito da Carisbo è costituito da una parte fissa pari ad Euro 428.468,87 e da una parte variabile, in aumento o in diminuzione della parte fissa e comunque non superiore al 15% dell'importo complessivo della stessa, in funzione delle successive determinazioni adottate dall'INPS.

- n. 1 fideiussione bancaria n. 126 rilasciata da Nuova Cassa di Risparmio di Ferrara in data 03 giugno 2016 a favore di INPS, per le medesime motivazioni della fideiussione rilasciata da Carisbo, per gli obblighi derivanti dall'esodo di n. 2 lavoratori. L'importo massimo garantito da Nuova Cassa di Risparmio di Ferrara ammonta ad Euro 342.470,28 ed è costituito da una parte fissa pari ad Euro 297.800,24 e da una parte variabile, in aumento o in diminuzione della parte fissa e comunque non superiore al 15% dell'importo complessivo della stessa di Euro 44.607,04, in funzione delle successive determinazioni adottate dall'INPS.

- n. 1 fideiussione bancaria n. 216/2016 rilasciata da Nuova Cassa di Risparmio di Ferrara in data 3 novembre 2016 sempre a favore di INPS per gli obblighi relativi all'esodo di un ulteriore dipendente. L'importo massimo garantito ammonta ad Euro 167.064,41 (Euro 145.273,40 parte fissa ed Euro 21.791,01 parte variabile).

#### Beni di terzi presso Acer

Acer Ferrara gestisce in convenzione per conto dei Comuni della Provincia, per il periodo dal 01 gennaio 2015 al 31 dicembre 2019, periodo rinnovabile per altri 5 anni, il patrimonio di Edilizia residenziale pubblica di loro proprietà. Gli alloggi di erp in gestione al 31 dicembre 2016 erano n.6685 per un valore stimato secondo le indicazioni previste al comma 10 dell'articolo 1 della Legge 560 del 24 dicembre 1993 di Euro 297.658.778.

#### Impegni

La Società non ha assunto impegni che non siano stati rilevati in bilancio.

### **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 79% 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 31/12/2016	%	Canoni di locazione alloggi di e.r.p. esercizio 2016	%
001	Argenta	470	7,03%	600.680	7,31%
002	Berra	138	2,06%	176.124	2,14%
003	Bondeno	182	2,72%	223.132	2,72%
004	Cento	286	4,28%	361.850	4,40%
005	Codigoro	129	1,94%	168.798	2,05%
006	Comacchio	530	7,93%	674.519	8,20%
007	Copparo	226	3,38%	259.576	3,16%
008	Ferrara	3.394	50,77%	4.000.910	48,66%
009	Formignana	43	0,64%	69.579	0,85%
010	Jolanda di Savoia	78	1,17%	104.726	1,27%
011	Lagosanto	48	0,72%	69.690	0,85%
012	Masi Torello	8	0,12%	11.214	0,14%
014	Mesola	155	2,32%	188.549	2,29%
016	Mirabello	17	0,25%	32.094	0,39%
017	Ostellato	94	1,41%	123.943	1,51%
018	Poggio Renatico	98	1,47%	119.029	1,45%
019	Portomaggiore	271	4,06%	337.728	4,11%
020	Ro	110	1,65%	133.094	1,62%
021	Sant'Agostino	33	0,49%	67.772	0,82%
022	Vigarano Mainarda	32	0,48%	63380	0,77%
023	Voghiera	33	0,49%	53.604	0,65%
024	Tresigallo	96	1,43%	108.858	1,32%
025	Goro	53	0,79%	77.824	0,95%
027	Fiscaglia	161	2,40%	201.790	2,37%
	Massafiscaglia	87	1,30%	104.495	1,27%
	Migliaro	37	0,55%	51.293	0,62%
	Migliarino	37	0,55%	39.089	0,48%
	<b>TOTALI</b>	<b>6.685</b>	<b>100,00%</b>	<b>8.221.550</b>	<b>100%</b>

### Interessi ed altri oneri finanziari

Il totale degli *oneri finanziari* di competenza dell'esercizio 2016 è pari ad Euro 19.336. La composizione di tali costi è la seguente:

- interessi sui depositi cauzionali degli utenti per contratti di locazione in essere maturati nell'esercizio 2016, Euro 1.118;

- altri interessi passivi, riferibili ad interessi per ritardati versamenti di imposte (imposta di registro su contratti di locazione), Euro 33.
- interessi su prestito Cassa Depositi e Prestiti contratto per la costruzione di n. 43 alloggi di edilizia residenziale sociale in Ferrara via Bianchi, Euro 18.185.

### 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:

<b>Personale</b>	<b>A tempo indeterminato</b>	<b>A tempo determinato</b>	<b>Totale</b>
Dirigenti	3	1	4
Livello Q.1	1	0	1
Livello Q.2	1	0	1
Livello A.1	5	0	5
Livello A.2	5	0	5
Livello A.3	7	0	7
Livello B.1	9	0	9
Livello B.2	3	0	3
Livello B.3	19	2	21
<b>Totale</b>	<b>53</b>	<b>3</b>	<b>56</b>

Il numero dei dipendenti a tempo indeterminato al 31/12/2016 risulta variato rispetto alla chiusura dell'esercizio precedente di numero 6 unità, a seguito:

- 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 A1, n. 1 di livello A2 e n. 1 di livello B1;
- dell'assunzione di n. 9 dipendenti di livello B3 come segue:

Numero dipendenti	Decorrenza assunzione
1	18/07/2016
6	01/08/2016
1	16/08/2016
1	22/08/2016

Al 31 dicembre 2016 erano in corso contratti di lavoro a tempo determinato con n. 3 dipendenti, di cui n. 1 dirigente (Direttore Tecnico – C.C.N.L. Confservizi) e n. 2 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 € 106.263, 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. Oltre tali compensi sono stati erogati Euro 5.478 a titolo di rimborsi chilometrici, accantonati a titolo di trattamento di fine mandato Euro 8.855, liquidati i relativi oneri riflessi per un totale di Euro 11.238.

I compensi annui lordi complessivamente liquidati ai membri del Collegio dei Revisori dei Conti sono pari ad € 23.320 di cui Euro 445 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.

### **Importo e natura dei singoli elementi di ricavo/costo di entità o incidenza eccezionali**

Nel corso dell'esercizio non si sono realizzati ricavi che per entità o per natura possano essere considerati eccezionali.

### **Imposte sul reddito di esercizio**

L'importo complessivo delle imposte correnti sul reddito dell'esercizio ammonta ad Euro 105.519.

In particolare:

IRES Euro 51.047;

IRAP Euro 54.472.

### **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.

### **Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio**

Non sono intervenuti fatti di rilievo dopo la chiusura dell'esercizio.

Ferrara, 28/04/2017

Per IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE  
IL PRESIDENTE ACER

  
Daniele Palombo

---



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

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

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

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

*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 2016**

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.

Con riferimento ai bilanci relativi agli esercizi aventi inizio a partire dal 01 gennaio 2016, si evidenzia che il D. Lgs. 18 agosto 2015 n. 139, pubblicato sulla G.U. 04/09/2015 n. 205, dando attuazione alla direttiva europea 2013/34/UE, ha modificato il Codice Civile con lo scopo di allineare le norme ivi contenute sulla disciplina del bilancio d'esercizio delle società di capitali alle nuove disposizioni comunitarie. La suddetta direttiva UE ha sostituito la normativa comunitaria vigente, con l'obiettivo di migliorare la portata informativa del documento contabile e avviare un processo di semplificazione normativa che regola la redazione e la pubblicazione del bilancio. La modifica al bilancio delle società di capitali ha interessato:

- i documenti che compongono il bilancio;
- i principi di redazione del bilancio;
- il contenuto di Stato patrimoniale e Conto economico;
- i criteri di valutazione;
- il contenuto della Nota integrativa.

Poiché il bilancio dell'Acer è redatto secondo le prescrizioni dell'art. 2423 e ss del Codice Civile, il Collegio dei Revisori dà atto che gli Amministratori di ACER Ferrara hanno correttamente recepito le novità introdotte dal D. Lgs. citato.

In particolare, per quanto concerne il contenuto dei documenti contabili, tenuto conto delle modifiche succitate applicabili ad ACER, sono stati eliminati i conti d'ordine dallo Stato Patrimoniale, nonché la sezione E del Conto economico, nel rispetto di quanto indicato dal nuovo Principio contabile 12 dedicato alla "Composizione e schemi del Bilancio di esercizio" che indica la corretta collocazione dei costi e dei proventi che la precedente versione dell'OIC qualificava come "straordinari", prevedendo la riclassificazione dei componenti positivi e negativi non più straordinari

nella macroclasse A, relativa alla gestione caratteristica, o nella macroclasse B. In base a tale Principio è stato riclassificato, per motivi di comparabilità, anche il Conto Economico 2015.

Inoltre, gli Amministratori hanno evidenziato che nel corso dell'esercizio 2016 si è provveduto, in applicazione di quanto previsto dall'OIC 29, alla rettifica in diminuzione dell'importo del Fondo di riserva straordinario per l'importo di Euro 171.724 per annullo dell'operazione di credito per interessi su crediti di imposta relativa ad esercizi precedenti.

Tale rettifica è stata apposta sulle riserve d'apertura a gennaio 2015 ai fini comparativi, come previsto dal citato principio contabile.

Tutto ciò premesso, il Bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2016, redatto dagli Amministratori e regolarmente trasmesso al Collegio dei Revisori dei Conti nei termini statutari, si riassume, nella forma modificata per le ragioni sopra indicate, nei seguenti dati:

<b>Stato Patrimoniale</b>	<b>al 31/12/2016</b>	<b>al 31/12/2015</b>	<b>differenza</b>
<b>TOTALE ATTIVO (€)</b>	<b>23.730.458</b>	<b>22.765.198</b>	<b>965.260</b>
Crediti verso Enti di riferimento	0	0	0
Immobilizzazioni	2.886.938	2.874.805	12.133
Attivo circolante	20.601.065	19.764.795	836.270
Ratei e risconti attivi	242.455	125.598	116.857
<b>TOTALE PASSIVO (€)</b>	<b>23.730.458</b>	<b>22.765.198</b>	<b>965.260</b>
Patrimonio netto	1.709.759	1.698.730	11.029
Fondi per rischi ed oneri	372.652	464.217	-91.565
Fondo T.F.R.	1.021.855	1.083.645	-61.790
Debiti	20.595.717	19.511.066	1.084.651
Ratei e risconti passivi	30.475	7.540	22.935
<b>Conto economico</b>	<b>al 31/12/2016</b>	<b>al 31/12/2015</b>	<b>differenza</b>
<b>Valore della produzione A</b>	<b>12.378.231</b>	<b>12.499.077</b>	<b>-120.846</b>
<b>Costi della produzione B</b>	<b>-12.307.008</b>	<b>-12.238.685</b>	<b>-68.323</b>
<b>Differenza valore-costi della produzione</b>	<b><u>71.223</u></b>	<b><u>260.392</u></b>	<b><u>-189.169</u></b>
Proventi ed oneri finanziari C	59.337	79.530	-20.193
Rettifiche valore attività finanziarie D	7.573	7.533	40
Imposte sul reddito dell'esercizio	-127.104	-158.739	31.635
<b>UTILE DELL'ESERCIZIO (€)</b>	<b><u>11.029</u></b>	<b><u>188.716</u></b>	<b><u>-177.687</u></b>

Sulla base dei controlli espletati e degli accertamenti eseguiti, rileviamo che il Bilancio d'esercizio che verrà sottoposto all'approvazione della Conferenza degli Enti, corrisponde alle risultanze della contabilità generale e che, per quanto riguarda la forma ed il contenuto, come già anticipato, 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  
con la precisazione, sia per i crediti che per i debiti, che non ricorrono i presupposti per la loro attualizzazione;
- *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, 5° 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 ss.mm.ii., nonché 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 e ss.mm.ii., 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 e ss.mm.ii., 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 e ss.mm.ii., 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, €uro 44 mese/alloggio). In particolare, per l'esercizio 2016, essi sono risultati pari ad € 33,04 mese/alloggio.

Infine, si evidenzia che i canoni di locazione derivanti dagli alloggi di e.r.p. in gestione sono stati interamente utilizzati nel rispetto di quanto previsto dall'art. 36 della succitata L.R. n. 24/01 e ss.mm.ii.; le risorse residue da canoni di locazione e.r.p., al netto dei costi di gestione come definiti dalle vigenti concessioni 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 2016 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 2017.

L'utile dell'esercizio, pari ad Euro 11.029, 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 1.380.407, 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 2016 così come proposto dal Consiglio di Amministrazione dell'ACER Ferrara.

Ferrara, 23 maggio 2017

IL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI

PAZI dott. FRANCO

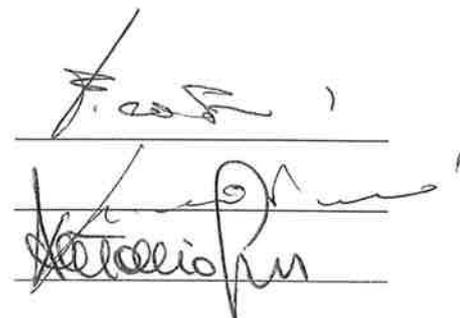
Presidente

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](http://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 2016, dal conto economico, dal rendiconto finanziario 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 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.

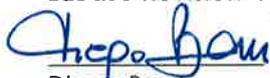
*Giudizio*

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 2016, del risultato economico e dei flussi di cassa 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, 7 giugno 2017



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

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

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

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

*Aderente Federcasa*

---

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

Descrizione voce	GESTIONE E.R.P.				ALTRE GESTIONI NON DI E.R.P.						Servizi generali	Totale
	Amministrazione degli alloggi erp	Manutenzione alloggi erp occupati	Recupero alloggi vuoti (senza competenze tecniche)	Controlli ISEE	Gestione alloggi non erp	Settore edilizio (recuperi, nuove costruzioni) con competenze tecniche	Gestioni patrimoniali c/terzi	Servizi amministrativi c/terzi	Prestazione di servizi agli assegnatari (gestione condomini)	Concessione patrimonio non e.r.p./e.r.s. comunale		
<b>RICAVI</b>												
Valore della produzione	8.932.412,53	0,00	0,00	0,00	623.971,03	560.693,73	51.254,42	293.058,11	187.709,45	148.726,85	73.186,11	0,00
Proventi finanziari	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	78.673,60	0,00
Rivalutazione attività finanziarie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.572,93	0,00
<b>TOTALE RICAVI</b>	<b>8.932.412,53</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>623.971,03</b>	<b>560.693,73</b>	<b>51.254,42</b>	<b>293.058,11</b>	<b>187.709,45</b>	<b>148.726,85</b>	<b>159.432,64</b>	<b>0,00</b>
ripartizione ricavi generali	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Totale complessivo ricavi</b>	<b>8.932.412,53</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>623.971,03</b>	<b>560.693,73</b>	<b>51.254,42</b>	<b>293.058,11</b>	<b>187.709,45</b>	<b>148.726,85</b>	<b>159.432,64</b>	<b>0,00</b>
<b>COSTI</b>												
Costi della produzione	3.344.988,30	1.369.576,84	2.590.375,53	71.926,93	485.549,94	505.070,98	50.632,18	221.205,66	143.594,90	119.886,33	101.716,67	1.795.264,94
Oneri finanziari	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	19.336,14	0,00
Svalutazione attività finanziarie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Imposte sul reddito dell'esercizio	64.367,86	0,00	0,00	3.896,28	23.994,99	0,00	0,00	15.041,87	8.582,28	3.429,27	7.791,66	0,00
<b>TOTALE COSTI</b>	<b>3.409.356,15</b>	<b>1.369.576,84</b>	<b>2.590.375,53</b>	<b>75.823,22</b>	<b>509.544,93</b>	<b>505.070,98</b>	<b>50.632,18</b>	<b>236.247,54</b>	<b>152.177,18</b>	<b>123.315,61</b>	<b>128.844,47</b>	<b>1.795.264,94</b>
ripartizione costi generali	1.474.762,20	0,00	0,00	12.518,59	94.907,55	85.282,91	7.795,92	44.574,87	28.551,07	22.621,72	24.250,10	-1.771.014,84
<b>Totale complessivo costi</b>	<b>4.884.118,36</b>	<b>1.369.576,84</b>	<b>2.590.375,53</b>	<b>88.341,81</b>	<b>604.452,47</b>	<b>590.353,89</b>	<b>58.428,11</b>	<b>280.822,40</b>	<b>180.728,26</b>	<b>145.937,33</b>	<b>153.094,57</b>	<b>24.250,10</b>
<b>RISULTATI PER CENTRI</b>	<b>4.048.294,17</b>	<b>-1.369.576,84</b>	<b>-2.590.375,53</b>	<b>-88.341,81</b>	<b>19.518,56</b>	<b>-29.660,16</b>	<b>-7.173,69</b>	<b>12.235,71</b>	<b>6.981,19</b>	<b>2.789,52</b>	<b>6.338,07</b>	<b>11.029,20</b>
<b>RISULTATI AGGREGATI</b>			<b>0,00</b>						<b>11.029,20</b>			



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

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

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

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

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"	4.884.118,36	
Costi complessivi servizio "Manutenzione alloggi occupati"	1.369.576,84	
Costi complessivi servizio "Recupero alloggi vuoti"	2.590.375,53	
Costi complessivi servizio "Controllo ISE/ISEE"	88.341,81	
<b>TOTALE LORDO</b>		<b>8.932.412,53</b>
<b>A dedurre:</b>		
Costi di amministrazione degli stabili inerenti la proprietà	583.014,86	
Lavori di manutenzione corrente alloggi occupati	1.128.935,21	
Lavori di recupero degli alloggi vuoti e manutenzione straordinaria	2.404.307,38	
Servizio recupero alloggi vuoti	186.068,15	
Servizio controllo ISE/ISEE	88.341,81	
Quota annua al fondo svalutazione crediti	667.333,94	
Utilizzo canoni di locazione per copertura morosità assistiti	269.933,73	
Altre retrocessioni canoni ai Comuni	24.400,00	
Rate mutui alloggi di e.r.p. di proprietà dei Comuni in gestione	30.982,75	
Imposte indirette a carico della proprietà	225.234,69	
Pro-rata di indetraibilità dell'IVA sugli acquisti	673.717,15	
<b>TOTALE DEDUZIONI</b>		<b>6.282.269,66</b>
<b>Totale costi gestione alloggi erp da bilancio esercizio 2016</b>		<b>2.650.142,86</b>
Alloggi erp in gestione nell'esercizio 2016		6.685,00
<b>Costo Euro mese/alloggio 2016 ex Deliberazione C.R. 391/02</b>		<b>33,04</b>
Costi gestione ex deliberazione C.R. 391/02 + costi servizio recupero		2.836.211,01
<b>Costo Euro mese/alloggio 2016 con servizio recupero alloggi</b>		<b>35,36</b>
Costi gestione ex D.C.R. 391/02 + costi servizio recupero + costi controllo ISE/ISEE + Agente acc.		2.924.552,82
<b>Costo Euro mese/alloggio 2016 con recupero, contr. ISE/ISEE e Agente acc.</b>		<b>36,46</b>



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

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

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

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

*Aderente Federcasa*

---

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

<b>RIEPILOGO PROVINCIA DI FERRARA</b>			
<b>Consuntivo 2016</b>			
<b>Alloggi in gestione</b>		<b>6.685</b>	
		<b>Parziale</b>	<b>Totale</b>
			<b>%</b>
<b>Risorse e.r.p.</b>			
Ricavi da canoni di locazione di competenza esercizio 2016	+	8.270.001,76	
Conguagli positivi di canoni esercizi precedenti effettuati nell'esercizio	+	5.058,62	
Conguagli negativi di canoni esercizi precedenti effettuati nell'esercizio	+	-72.880,58	
Ricalcolo canoni di locazione per verifica massiva ISE/ISEE 2011 - 2012	+	382.635,80	
Sanzioni amministrative per ISE/ISEE irregolari 2011 - 2012	+	294.965,56	
Ulteriori variazioni positive canoni	+	52.631,37	
<b>Risorse e.r.p. lorde</b>			<b>8.932.412,53</b>
Accantonamento svalutazione crediti (in proporzione morosità complessiva al 31/12/2016)	-	667.333,94	7,47
<b>Risorse e.r.p. nette (A)</b>	+		<b>8.265.078,59</b>
<b>Costi di gestione ACER</b>			
-Costo ACER € 36,46 mese/all. (compr.recupero alloggi vuoti, controllo ISEE e agente accertatore)	-		2.924.552,82
<b>Totale costi di gestione (B)</b>			<b>2.924.552,82</b>
			<b>35,38</b>
<b>Costi inerenti la proprietà degli alloggi</b>			
- Costi di amministrazione degli stabili (assicurazioni, quote cond.li, ecc.)	-	583.014,86	7,05
- Rate mutui alloggi di e.r.p. trasferiti ai Comuni	-	30.982,74	0,37
- Imposte indirette a carico della proprietà	-	898.951,84	10,88
<b>Totale costi inerenti la proprietà degli alloggi (C)</b>	-		<b>1.512.949,44</b>
			<b>18,31</b>
<b>TOTALE COSTI (B+C)</b>	-		<b>4.437.502,26</b>
			<b>53,69</b>
<b>RISORSE DA DESTINARE AD INTERVENTI NELL'ERP (A-B-C)</b>	+		<b>3.827.576,33</b>
			<b>46,31</b>
<b>Destinazione risorse</b>			
- Interventi di manutenzione a guasto	-	1.128.935,21	29,49
- Interventi di ripristino alloggi vuoti per cessata locazione	-	1.471.406,00	38,44
- Interventi di manutenzione programmata	-	297.647,04	7,78
- Utilizzi canoni per copertura morosità assistiti ed altre retrocessioni canoni ai Comuni	-	294.333,73	7,69
<b>TOTALE RISORSE 2016 GIA' UTILIZZATE O IMPEGNATE</b>			<b>3.192.321,98</b>
			<b>83,40</b>
<b>RISORSE DA UTILIZZARE ESERCIZI SUCCESSIVI</b>	-		<b>635.254,35</b>
			<b>16,60</b>