



AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA

Ente Pubblico Economico ex L.R. 24/2001

Corso Vittorio Veneto, 7 – 44100 Ferrara – C.F. – P.IVA 00051510386
Centralino Tel. 0532 230311 – Servizio Clienti Tel. 0532 230377 – Fax 0532 207854
www.acerferrara.it

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

Aderente Federcasa

BILANCIO D'ESERCIZIO 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

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

Aderente Federcasa

Consiglio di Amministrazione

- Presidente Daniele Palombo
- Componente Dott. Roberta Ziosi

Collegio dei Revisori dei Conti

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

- Direttore Generale Dott. Diego Carrara
- Dirigente Servizio Finanziario Dott. Michele Brandolini





AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA

Ente Pubblico Economico ex L.R. 24/2001

Corso Vittorio Veneto, 7 – 44100 Ferrara – C.F. – P.IVA 00051510386
Centralino Tel. 0532 230311 – Servizio Clienti Tel. 0532 230377 – Fax 0532 207854
www.acerferrara.it

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

Aderente Federcasa

BILANCIO D'ESERCIZIO 2017

Approvato dalla Conferenza degli Enti con delibera n. 1 in data 8/6/2018



AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA

CONFERENZA DEGLI ENTI

DELIBERA N. 1/2018

riportata nel VERBALE n. 62 al punto 1)

OGGETTO: Approvazione del Bilancio d'esercizio 2017.

Seduta in data **8 Giugno 2018** ore **11,00**
convocata con Racc. di prot. **8130** del **24 maggio 2018**

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

ENTE TITOLARE	RAPPRESENTANTE		QUOTE	PRESENTI	QUOTE DI	ASSENTI
				QUOTE DI	TITOLARITA'	
AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE	TIZIANO TAGLIANI	P	20,00	X	20,00	
COMUNE DI ARGENTA			4,97			X
COMUNE DI BERRA			1,11			X
COMUNE DI BONDENO	CRISTINA COLETTI	D	3,34	X	3,34	
COMUNE DI CENTO	GRAZIA BORGATTI	D	8,12	X	8,12	
COMUNE DI CODIGORO			2,73			X
COMUNE DI COMACCHIO	ROBERT BELLOTTI	D	5,14	X	5,14	
COMUNE DI COPPARO			3,77			X
COMUNE DI FERRARA	CHIARA SAPIGNI	D	30,31	X	30,31	
COMUNE DI FISCAGLIA	FAUSTO GRIGATTI	D	2,08	X	2,08	
COMUNE DI FORMIGNANA	MARCO FERRARI	D	0,63	X	0,63	
COMUNE DI GORO			0,87			X
COMUNE DI JOLANDA DI SAVOIA			0,68			X
COMUNE DI LAGOSANTO			1,12			X
COMUNE DI MASI TORELLO			0,53			X
COMUNE DI MESOLA	GIANNI MICHELE PADOVANI	S	1,58	X	1,58	
COMUNE DI OSTELLATO			1,41			X
COMUNE DI POGGIORENATICO			2,24			X
COMUNE DI PORTOMAGGIORE	ALESSANDRO VACCHI	D	2,70	X	2,70	
COMUNE DI RO FERRARESE	MASSIMO MARANINI	D	0,74	X	0,74	
COMUNE DI TERRE DEL RENO	FILIPPO MARVELLI	D	2,30	X	2,30	
COMUNE DI TRESIGALLO	ANDREA BRANCALEONI	S	1,02	X	1,02	
COMUNE DI VIGARANO MAINARDA			1,75			X
COMUNE DI VOGHIERA			0,86			X
TOTALI			100		77,96	

Presiede la seduta Tiziano Tagliani

Assiste in qualità di segretario Diego Carrara – Direttore ACER Ferrara

Delibera approvata: a voti unanimi palesemente espressi

Oggetto: Approvazione del Bilancio d'esercizio 2017.

LA CONFERENZA DEGLI ENTI

- visto l'art. 43 della Legge Regionale 8 agosto 2001, n. 24 e ss.mm.ii;
- visti gli artt. 5, 20 e 21 dello Statuto dell'Azienda Casa Emilia-Romagna (ACER) Ferrara;
- vista la proposta di Bilancio d'esercizio 2017 approvata dal Consiglio di Amministrazione dell'ACER con deliberazione n. 25 del 24 aprile 2018, nel rispetto dei termini e delle modalità di Legge e di Statuto;
- vista la contabilizzazione separata dei proventi e degli oneri derivanti dalle diverse attività svolte dall'ACER ex art. 41, comma 5, della Legge Regionale n. 24/2001 e ss.mm.ii.;
- vista la Relazione del Presidente dell'ACER;
- vista la Relazione del Collegio dei Revisori dei Conti al Bilancio d'esercizio 2017;
- visto l'esito positivo della revisione obbligatoria del Bilancio d'esercizio 2017 ex art. 41, comma 5, della succitata L.R. n. 24/2001 e ss.mm.ii.;
- valutato che la destinazione dei canoni di locazione derivanti dagli alloggi di e.r.p. è avvenuta nel rispetto di quanto previsto dall'art. 36 della succitata L.R. n. 24/2001 e ss.mm.ii.;
- preso atto che le risorse da canoni di locazione derivanti dagli alloggi di e.r.p. di proprietà comunale ancora da destinare sono pari ad € 784.585;
- vista e condivisa la determinazione dei costi di gestione 2017 ex art. 4, comma 3°, lett. c), della Legge Regionale n. 24/2001 e ss.mm.ii., calcolati secondo i criteri stabiliti dalla deliberazione del Consiglio Regionale 30 luglio 2002, n. 391, nonché la determinazione dei costi delle attività aggiuntive;

Su proposta del Presidente, a voti unanimi e palesi espressi dai presenti che rappresentano il 77,96% del valore del patrimonio netto dell'ACER,

DELIBERA

- 1) di approvare, ai sensi del 3° comma, dell'art. 43, della Legge Regionale 8 agosto 2001, n. 24 e ss.mm.ii., il Bilancio d'esercizio 2017 dell'Azienda Casa Emilia-Romagna (ACER) Ferrara, come predisposto dal Consiglio di Amministrazione con deliberazione n. 25 in data 24 aprile 2018 ed allegato alla presente deliberazione;
- 2) di approvare la contabilizzazione separata dei proventi e degli oneri derivanti dalle diverse attività svolte dall'ACER, allegata al Bilancio d'esercizio 2017, ex art. 41, comma 5, della Legge Regionale n. 24/2001 e ss.mm.ii.;
- 3) di destinare le ulteriori risorse residue da canoni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, quantificate in Euro 784.585, alla manutenzione straordinaria del patrimonio di e.r.p. in gestione ad ACER, e di autorizzare il Consiglio di Amministrazione ad adottare piani di intervento in ambito provinciale tenendo conto della localizzazione di dette risorse residue, nel rispetto di quanto previsto dalle vigenti concessioni degli immobili di e.r.p. comunali;
- 4) di determinare in Euro 35,07 mese/alloggio il costo di gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica per l'esercizio 2017, ai sensi della deliberazione del C.R. n. 391/2002 (costo Euro 37,26 mese/alloggio aggiungendo l'ulteriore servizio del recupero degli alloggi vuoti per cessata locazione ed € 38,81 mese/alloggio aggiungendo a quest'ultimo anche i servizi di verifica ISEE e dell'Agente accertatore);
- 5) di accantonare l'utile dell'esercizio 2017 pari ad Euro 38.944, al fondo di riserva straordinario, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 21 dello Statuto.

IL SEGRETARIO
(Diego Carrara)



IL PRESIDENTE
(Tiziano Tagliani)





AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA

Ente Pubblico Economico ex L.R. 24/2001

Corso Vittorio Veneto, 7 – 44100 Ferrara – C.F. – P.IVA 00051510386
Centralino Tel. 0532 230311 – Servizio Clienti Tel. 0532 230377 – Fax 0532 207854
www.acerferrara.it

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

Aderente Federcasa

BILANCIO DI ESERCIZIO 2017

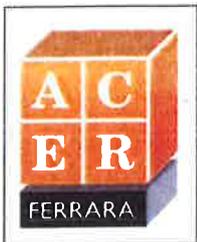
Elenco documenti:

- **Relazione del Presidente**
- **Stato Patrimoniale al 31/12/2017 (schema art. 2424 C.C.)**
- **Conto Economico al 31/12/2017 (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

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

Aderente Federcasa

RELAZIONE DEL PRESIDENTE



QUADRO GENERALE

Il Bilancio dell'esercizio 2017 dell'ACER Ferrara si chiude con un **utile di €uro 38.944** (contro €uro 11.029 dell'esercizio 2016).

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 €uro 58.809;
- Prestazioni tecniche a terzi: perdita di €uro 79.636;
- Gestione immobili non di e.r.p. di proprietà di terzi (Agenzia), perdita di €uro 5.566;
- Prestazioni amministrative a terzi, utile di €uro 10.646;
- Gestioni condominiali: utile di €uro 2.981;
- Concessioni patrimonio non e.r.p./e.r.s. di proprietà comunale: utile di €uro 1.376;
- Gestione extracaratteristica (finanziaria e straordinaria): utile € 50.334.

Come anticipato, la sommatoria dei diversi risultati di queste ultime attività è pari all'utile dell'esercizio 2017.

I fatti di gestione più rilevanti, in termini di effetti significativi sul bilancio, avvenuti nel corso dell'esercizio 2017 possono sintetizzarsi nei seguenti:

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

- ❖ Il rilevante **aumento dei canoni di locazione (+ Euro 706.000; + 8,5%)**, determinato dal ricalcolo degli stessi a partire dal 1° gennaio 2017 con una nuova base-redditi e dalla contemporanea abrogazione del beneficio dell'ulteriore abbattimento del 20% del valore delle ISEE per talune tipologie di redditi, oltre che dall'applicazione delle nuove modalità di determinazione degli stessi a partire dal 1° ottobre 2017, ai sensi di quanto stabilito dalla D.G.R. n. 894/2016, come modificata dalla D.G.R. n. 739/2017;
- ❖ la **diminuzione della svalutazione dei crediti verso l'utenza ed i clienti (- Euro 456.000; - 68,3%)**, purtroppo non legato ad una diminuzione della morosità, che, anzi tende ulteriormente a crescere, ma alla complessiva rideterminazione, per motivi civilistici e fiscali, del fondo svalutazione crediti e di cui si riferirà più in dettaglio nel corso della Relazione;
- ❖ il sostanziale **ridimensionamento dell'attività di controllo delle attestazioni ISE/ISEE**, attività massicciamente eseguita negli anni pregressi, che determinano un **minor accertamento** di conguagli canoni e sanzioni amministrative rispetto all'esercizio precedente di **Euro 422.000 (- 62%)**;
- ❖ l'**incremento dei costi di gestione ACER (+ Euro 166.000; + 6,3%)**, determinato principalmente, come più volte preannunciato nelle Relazioni dei bilanci precedenti, dal maggior livello dei costi del personale, dovuto all'aumento della dotazione organica di n. 3 unità, dall'onere dell'esodo di n. 6 "lavoratori anziani" ex art. 4 della Legge n. 92/2012, oltre all'esigenza di alcune assunzioni a tempo determinato in corso d'anno per implementazioni o internalizzazioni sperimentali di servizi;
- ❖ l'**incremento dei costi dei proprietari degli alloggi, ossia dei Comuni, (+ € 108.000; + 9,3%)**, causato dal forte inasprimento del pro-rata di indetraibilità dell'IVA sugli acquisti (+ Euro 103.000) e dal maggior costo, in quanto sostenuto nel 2017 per un intero anno, del servizio di Agente accertatore (+ Euro 36.000; nel 2016 il costo era stato attribuito solo per 5 mesi), oneri solo parzialmente compensati dalla diminuzione dell'accantonamento del costo per i contributi consortili (- Euro 19.000), dei costi per la predisposizione del servizio di recupero degli alloggi vuoti (- Euro 9.000) e delle spese di amministrazione degli stabili (- Euro 9.000);
- ❖ l'**incremento**, come ovvia sommatoria dei fatti di gestione rappresentati ai paragrafi precedenti, dell'entità delle **risorse complessive derivanti dalla gestione degli alloggi di e.r.p. (+ Euro 466.000; + 12,2%)**. Quest'ultimo risultato corrisponde ad una **destinazione di risorse da canoni al patrimonio di e.r.p. che passa dal 46% del 2016 al 48% del 2017**.

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 2017 è stato di **€uro 379.000 (+ € 12.000; + 3%)**. In particolare, per quanto concerne il "Servizio Casa", nel corso del 2017 sono stati attivati gli sportelli ACER nei Comuni di Bondeno e Goro, mentre nel 2018 si aggiungeranno gli sportelli dei Comuni di Codigoro e Mesola. Questi ultimi si affiancheranno a loro volta a quelli già attivi nei cinque Comuni dell'Unione Terre e Fiumi, nei Comuni di Comacchio, Cento e Jolanda di Savoia;
- ❖ **la buona ripresa dei ricavi derivanti dai canoni degli immobili di proprietà (+ € 22.000; + 3,5%)**. Si rammenterà che fino alla prima parte del 2016 era continuato il turn-over negli alloggi e si erano registrati circa 27 alloggi vuoti. La politica commerciale dell'Azienda ha comunque saputo mettere in campo opportune azioni di reazione e alla fine del 2017 gli alloggi vuoti risultavano solo 4. Per raggiungere tale risultato, è stato ovviamente necessario, anche nel 2017, l'impiego di risorse superiori alla media storica annuale per il ripristino degli alloggi vuotati (€uro 131.000 nel 2017, livello sostanzialmente analogo a quello del 2016); 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 diminuzione 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 383.000 (- €uro 178.000; - 32%). Va rilevato che, nonostante una forte riduzione dei corrispettivi derivanti dalle attività edilizie finanziate con fondi pubblici (- €uro 276.000; - 86%), l'Azienda è riuscita a controbilanciare parzialmente tale drastica contrazione con l'aumento dei corrispettivi derivanti da prestazioni tecniche extra edilizia residenziale pubblica (+ €uro 98.000; + 41%), anche se tale risultato indubbiamente ha ridotto la redditività complessiva dell'attività ed anche questo fatto ha avuto indubbi effetti sul risultato dell'esercizio;
- ❖ **l'ulteriore diminuzione dei proventi finanziari derivanti dai depositi bancari (- €uro 17.000; - 31%)**, nonostante una favorevole convenzione per il servizio di cassa (scaduta lo scorso 31 marzo), 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 il ripristino degli alloggi vuoti, senza ricorrere ad alcuna anticipazione da parte del Cassiere convenzionato. I proventi finanziari non sono destinati a risalire negli anni a venire, considerato che la nuova convenzione per il servizio di cassa presenta tassi di remunerazione delle liquidità molto più contenuti

rispetto alle convenzioni precedenti, in linea con gli andamenti generali del mercato.

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 31/12/2017 erano n. 6.693.

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

Le risorse dell'e.r.p. dell'esercizio 2017 (al netto della svalutazione dei crediti di Euro 212.000) sono state pari ad Euro 9.005.000 (contro Euro 8.265.000 dell'esercizio 2016; + Euro 740.000; + 9%).

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

1. i **maggiori ricavi da canoni di locazione**, compresi i conguagli, per **Euro 706.000** circa (+ **8,5%**);
2. la **minore svalutazione dei crediti** per **Euro 456.000** circa (- **68,3%**)

per un totale complessivo di **maggiori risorse di € 1.162.000**, parzialmente compensato in negativo da:

3. il **minor recupero di canoni di locazione, maggiorato delle sanzioni amministrative previsto dalla legge**, oltre a conguagli diversi allo stesso titolo relativi ad esercizi precedenti, a seguito della verifica di una parte dei redditi relativi all'anno 2013 degli assegnatari degli alloggi di e.r.p., per un totale complessivo di **Euro 422.000 (- 62,2%)**.

L'utilizzo delle risorse nette dell'e.r.p. dell'esercizio 2017 è avvenuto nel modo seguente:

<u>VOCE DI UTILIZZO RISORSE</u>	parziale (€)	TOTALE (€)	%
Costi di gestione ACER € 35,07 mese/alloggio		2.816.504,00	31,28
Costi inerenti la proprietà degli alloggi:		1.894.820,00	21,04
Spese di amministrazione degli stabili	573.751,00		6,37
Rate mutui alloggi di e.r.p. in gestione	30.983,00		0,34
Rimborso ad ACER costo servizio recupero alloggi, come da concessioni	176.285,00		1,96

Rimborso ad ACER costo servizio controllo ISE/ISEE e Agente accertatore, come da concessioni	124.361,00		1,38
Imposte indirette a carico della proprietà	989.440,00		10,99
TOTALE COSTI DI GESTIONE		4.711.324,00	52,32
RISORSE RESIDUE DESTINATE A:		4.293.357,00	47,68
Manutenzione a guasto alloggi e fabbricati	759.497,00		8,43
Recupero di alloggi vuoti e manut. Programmata	3.261.854,00		36,23
Retrocessione canoni ai Comuni per finanziamento disagio abitativo e morosità	272.006,00		3,02
TOTALE RISORSE DESTINATE ALL'E.R.P. (al netto svalutazione crediti di € 211.822)		9.004.681,00	100,00

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

Alla data di chiusura del bilancio d'esercizio, le risorse destinate ad interventi nell'e.r.p., pari ad Euro 4.293.357, risultavano già spese ovvero impegnate in interventi di manutenzione del patrimonio o per copertura della morosità degli assistiti dei Comuni per Euro 3.508.772 (pari all'82% della disponibilità), mentre per i restanti Euro 784.585 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 ACER di gestione del patrimonio immobiliare di e.r.p. dell'esercizio 2017, 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 35,07 mese/alloggio (+ Euro 2,03; + 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, dall'onere dell'esodo di n. 6 "lavoratori anziani" ex art. 4 della Legge n. 92/2012, oltre all'esigenza

di alcune assunzioni a tempo determinato in corso d'anno per implementazioni o internalizzazioni sperimentali di servizi.

In particolare, **il costo complessivo del personale del 2017 è stato pari ad Euro 2.996.000 (+ Euro 151.000; + 5,3%)**. L'aumento, come già indicato nella Relazione al Bilancio di previsione, è determinato, "oltre oltre che dall'erogazione dell'indennità di vacanza contrattuale per tutto l'anno, dato che il CCNL del personale non dirigenziale è stato rinnovato solo a fine 2017, dall'inserimento in organico di nove nuove figure professionali per necessità legate ai nuovi compiti attribuiti dalle concessioni del patrimonio di e.r.p. comunale, 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 tratta di decisioni già condivise con la Conferenza degli Enti in sede di approvazione dei Bilanci di previsione 2016, 2017 e 2018.

Va evidenziato che dell'incremento del costo del personale di Euro 151.000, Euro 55.000 circa sono costituiti dal saldo negativo risultante dall'accantonamento del costo per ferie non fruite nell'esercizio 2017 sommato allo storno, con segno positivo, del costo delle ferie residue 2016 fruite nel medesimo periodo, relativi soprattutto al personale con qualifica dirigenziale.

Va altresì evidenziato che l'incremento della dotazione organica del personale ha consentito la reinternalizzazione di taluni servizi, quali la predisposizione delle APE degli alloggi, la mediazione sociale, l'attività di portierato delle residenze per studenti, determinando la registrazione di *economie di costo medie annuali pari all'incremento complessivo del costo del personale*.

La quota-parte di costo del personale attribuita alla gestione e.r.p., € 1.846.000, è incrementata di € 135.000 rispetto all'esercizio precedente (+ 7,9%). Tale quota parte costituisce circa il 62% del totale del costo del personale.

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 – 31/12/2017, è stata del 20%).

I costi di gestione ACER stimati a preventivo 2017 ammontavano ad Euro 34,93 mese/alloggio e, pertanto, sostanzialmente in linea con il dato di consuntivo di Euro 35,07 mese/alloggio: il maggior costo annuale complessivo, pari a circa 11.000 Euro, è dovuto al già rappresentato incremento del costo del personale, parzialmente compensato dalla riduzione di altri costi di gestione.

L'aumento dei costi di gestione di €uro 2,03 mese/alloggio rispetto all'esercizio precedente può essere suddiviso nelle seguenti componenti:

- + €uro 1,17 incremento dei costi del personale diretto per la ragioni già in precedenza indicate;
- + €uro 0,86 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 2017 si è registrato un incremento "una tantum" di tali spese per via di campagne informative sui servizi erogati dall'Azienda e sulle modalità di fruizione degli stessi rivolte a tutta la cittadinanza.

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 €uro 36,46 mese/alloggio del 2016 ad €uro 38,81 del 2016 (+ €uro 2,35; + 6%)**. Come anticipato in precedenza, il costo del servizio di Agente accertatore, attivato nel corso del mese di agosto 2016, nell'esercizio 2017 ha gravato per l'intero anno. Pertanto, la riduzione del costo della predisposizione del servizio di recupero degli alloggi vuoti (- €uro 9.000), ha compensato solo in parte i maggiori costi del servizio di Agente accertatore (+ €uro 36.000).

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 4.437.503 del 2016** (di cui €uro 2.650.143 costi ACER ed €uro 1.787.360 costi dei Comuni) ad **€uro 4.711.324 del 2017** (di cui €uro 2.816.504 costi ACER ed €uro 1.894.820 costi dei Comuni). L'**incremento** è pari ad **€uro 273.821 (+ 6,2%)**. In termini di costo mese/alloggio, la variazione di costo passa da **€ 55,32 mese/alloggio del 2016 ad €uro 58,66 mese/alloggio del 2017 (+ €uro 3,34; + 6%)**.

I fatti gestionali descritti in precedenza danno conto del perché vi sia stato un **aumento circa €uro 488.000 (+ 13,8%) di risorse e.r.p. da destinare a manutenzione del patrimonio rispetto all'esercizio 2016**. 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 2016	3.533
Maggiori canoni e.r.p. (compresi conguagli) fatturati 2017	+706
Minori risorse controllo redditi e sanzioni amministrative	-422
Minore svalutazione dei crediti verso l'utenza ed i clienti	+456
Decremento spese amministrazione degli stabili	+2
Incremento delle imposte indirette	-110
Incremento costi di gestione ACER	-166
Decremento utilizzo canoni e.r.p. Comuni (disagio abitativo e morosità assistiti)	+22
RISORSE DESTINATE A MANUTENZIONE DEL PATRIMONIO E.R.P. ESERCIZIO 2017	4.021

La tabella che precede conferma le affermazioni già esplicitate nella Relazione.

1. Canoni di locazione e.r.p.

I ricavi da canoni di locazione degli immobili di e.r.p. di competenza dell'esercizio 2017, al netto del saldo dei conguagli relativi agli anni precedenti, sono stati pari ad **€uro 8.960.455**.

La differenza positiva rispetto all'esercizio 2016 è pari €uro 705.644 (+ 8,5%).

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

Codice	Comune	Canoni netti 2017 (€)	Canoni netti 2016 (€)	Differenza 2017/2016	%
001	Argenta	637.519,12	602.207,54	35.311,58	5,86%
002	Berra	207.520,14	176.141,42	31.378,72	17,81%
003	Bondeno	229.879,99	228.069,27	1.810,72	0,79%
004	Cento	410.093,98	362.823,01	47.270,97	13,03%
005	Codigoro	186.483,62	168.755,44	17.728,18	10,51%
006	Comacchio	722.932,21	677.489,50	45.442,71	6,71%
007	Copparo	283.098,29	302.453,34	-19.355,05	-6,40%
008	Ferrara	4.392.511,77	3.980.670,92	411.840,85	10,35%
009	Formignana	70.752,65	69.579,17	1.173,48	1,69%
010	Jolanda di Savoia	118.139,47	104.715,67	13.423,80	12,82%
011	Lagosanto	74.055,26	69.690,03	4.365,23	6,26%
012	Masi Torello	16.241,64	11.213,76	5.027,88	44,84%
014	Mesola	200.634,54	188.548,95	12.085,59	6,41%
017	Ostellato	139.708,00	120.619,73	19.088,27	15,83%

018	Poggio Renatico	129.454,87	119.180,51	10.274,36	8,62%
019	Portomaggiore	367.541,43	337.727,56	29.813,87	8,83%
020	Ro	141.654,27	133.393,77	8.260,50	6,19%
022	Vigarano Mainarda	57.728,01	63.380,10	-5.652,09	-8,92%
023	Voghiera	63.666,30	53.603,69	10.062,61	18,77%
024	Tresigallo	126.191,66	109.501,14	16.690,52	15,24%
025	Goro	81.682,47	77.715,13	3.967,34	5,10%
027	Fiscaglia:	202.366,46	194.765,26	7.601,20	3,90%
	- Massafiscaglia	116.152,76	104.495,49	11.657,27	11,16%
	- Migliarino	38.834,83	38.977,03	-142,20	-0,36%
	- Migliaro	47.378,87	51.292,74	-3.913,87	-7,63%
028	Terre del Reno:	100.598,73	102.566,26	-1.967,53	-1,92%
	- Mirabello	35.391,83	32.094,48	3.297,35	10,27%
	- Sant'Agostino	65.206,90	70.471,78	-5.264,88	-7,47%
	TOTALE	8.960.454,88	8.254.811,17	705.643,71	8,55%

A parte pochissimi Comuni (Copparo, Vigarano Mainarda e Terre del Reno), i dati risultano positivi 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 2017 (€)	Canone medio 2016 (€)	Differenza 2017/2016	%
001	Argenta	138,89	123,73	15,16	12,25%
002	Berra	146,51	113,21	33,30	29,41%
003	Bondeno	132,82	113,06	19,76	17,48%
004	Cento	141,12	109,51	31,61	28,86%
005	Codigoro	136,51	107,92	28,59	26,49%
006	Comacchio	128,11	111,00	17,11	15,41%
007	Copparo	123,78	108,88	14,90	13,68%
008	Ferrara	137,46	112,40	25,06	22,30%
009	Formignana	136,80	147,53	-10,73	-7,27%
010	Jolanda di Savoia	158,35	117,86	40,49	34,35%
011	Lagosanto	138,19	121,36	16,83	13,87%
012	Masi Torello	150,76	116,81	33,95	29,06%
014	Mesola	130,81	110,47	20,34	18,41%
017	Ostellato	147,05	117,60	29,45	25,04%
018	Poggio Renatico	134,64	113,27	21,37	18,87%
019	Portomaggiore	140,95	115,27	25,68	22,28%
020	Ro	135,29	115,48	19,81	17,15%

022	Vigarano Mainarda	167,48	159,87	7,61	4,76%
023	Voghiera	158,56	144,83	13,73	9,48%
024	Tresigallo	135,38	97,92	37,46	38,26%
025	Goro	133,97	126,96	7,01	5,52%
027	Fiscaglia:	128,64	111,10	17,54	15,79%
	- Massafiscaglia	134,78	111,29	23,49	21,11%
	- Migliarino	114,65	107,38	7,27	6,77%
	- Migliaro	127,25	113,79	13,46	11,83%
028	Terre del Reno:	190,42	170,70	19,72	11,55%
	- Mirabello	201,46	161,57	39,89	24,69%
	- Sant'Agostino	184,16	175,41	8,75	4,99%
	TOTALE	137,24	114,11	23,13	20,27%

Il canone medio mensile, nell'arco di 12 mesi, aumenta dunque di €uro 23,13 (+ 20,27%); nel passaggio dal 2015 al 2016 vi era stata una diminuzione di 4,01 €uro (- 3,39%).

Per una corretta valutazione dei dati esposti nelle tabelle che precedono, va tenuto presente, come anticipato in altra parte della Relazione, che nel corso dell'esercizio appena chiuso vi sono stati due eventi che hanno inciso sul livello dei canoni di locazione: il ricalcolo degli stessi a partire dal 1° gennaio 2017 con una nuova base-redditi e la contemporanea abrogazione del beneficio dell'ulteriore abbattimento del 20% del valore delle ISEE per talune tipologie di redditi, oltre all'applicazione delle nuove modalità di determinazione degli stessi a partire dal 1° ottobre 2017, ai sensi di quanto stabilito dalla D.G.R. n. 894/2016, come modificata dalla D.G.R. n. 739/2017.

Inoltre, trattandosi del canone di dicembre del biennio di riferimento, il canone di dicembre 2017 risulta quello calcolato in base alle nuove modalità stabilite dalla Regione a partire dal mese di ottobre dello stesso anno e, come fisiologicamente accade nei primi mesi di applicazione, risente di una maggiore rilevanza di situazioni gestionali anomale (come le ISEE non presentate, che prevedono l'applicazione di un canone maggiorato), destinate a rientrare nel corso dei mesi successivi, oltre ad una minore incidenza dei fenomeni di erosione. I risultati evidenziati dovrebbero pertanto tendere alla diminuzione nel corso dei mesi successivi.

Gli effetti reali dell'applicazione dei nuovi canoni potremmo valutarli appieno solo dopo almeno un anno di applicazione, ossia a fine settembre del 2018: solo allora potremo disporre di un quadro completo della situazione, all'interno del quale saremo in grado di misurare l'andamento dei fenomeni di erosione (turn over negli alloggi, variazioni dei nuclei familiari, cali reddito, ecc.), ossia delle principali cause per effetto delle quali il fatturato atteso ad inizio periodo tende inevitabilmente a diminuire.

A questo proposito si riporta quanto avevamo scritto nella Relazione al Bilancio di Previsione 2018:

“Si evidenzia che sarà necessario monitorare l’andamento dell’erosione in corso d’anno, dato che, trattandosi di primo anno di applicazione dei nuovi meccanismi di calcolo, non sono da escludersi andamenti del fenomeno superiori alla media dei periodi precedenti.

Analogo monitoraggio sarà necessario effettuare sull’andamento della morosità, della quale non si esclude qualche rialzo, ma che, tuttavia, si auspica in misura contenuta.

Le proiezioni dei canoni, su base provinciale, di ottobre 2017 (nuovo canone) su settembre 2017 (vecchio canone), al lordo dell’erosione, evidenziavano un incremento atteso dei canoni su base annuale di circa il 9,8%.

Poiché ad oggi vi sono 80 nuclei familiari che superano i parametri per la permanenza nell’alloggio di e.r.p., si stima che al completamento della fase della loro uscita dagli alloggi e della loro sostituzione con nuclei familiari che verosimilmente corrisponderanno il canone minimo di 44 € mensili, si registrerà, a parità di condizioni socio-reddituali, una perdita di circa il 3,8% del gettito, ossia 290.000 €/anno.

Se i processi di erosione confermeranno il trend dell’anno in corso, il 6% residuo di aumento potrebbe azzerarsi in circa un paio di anni.

Tale processo può essere rallentato solo da rivalutazioni derivanti da ISEE con redditi mediamente più elevati negli anni successivi rispetto a quelli attuali, ovvero dalla rivalutazione ISTAT del canone oggettivo applicato ai nuclei collocati al di fuori della fascia di protezione”.

Con la chiusura di Bilancio d’esercizio 2018 potremo valutare se i fenomeni sopra descritti avranno seguito la tendenza pronosticata.

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.	2017 (€)	%	N.	2016 (€)	%	DIFFERENZA	%
Morosità contabile al 31/12	2.862	7.367.692,67	3,70	2.637	6.527.887,50	3,49	839.805,17	12,86
Crediti già dichiarati inesigibili		2.812.790,63	1,41		2.474.613,76	1,33	338.176,87	13,67
Morosità reale al 31/12		10.180.483,30	5,11		9.002.501,26	4,82	1.177.982,04	13,09

In termini assoluti, la **morosità complessiva** aumenta in maniera piuttosto consistente rispetto all'anno precedente, per un importo di circa **€uro 1.178.000 (+ 13%)**. L'anno precedente, sempre in termini assoluti, la morosità era aumentata di circa €uro 621.000 (+ 7%).

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

Codice	Comune	Morosità 2017 (€)	Morosità 2016 (€)	Differenza 2017/2016	%
001	Argenta	503.599,75	449.116,32	54.483,43	12,13%
002	Berra	236.796,39	182.376,20	54.420,19	29,84%
003	Bondeno	361.684,63	322.693,17	38.991,46	12,08%
004	Cento	454.812,01	400.917,47	53.894,54	13,44%
005	Codigoro	97.807,10	88.226,64	9.580,46	10,86%
006	Comacchio	957.061,89	925.617,04	31.444,85	3,40%
007	Copparo	409.269,87	333.770,77	75.499,10	22,62%
008	Ferrara	5.752.905,67	5.033.258,76	719.646,91	14,30%
009	Formignana	36.490,41	35.071,95	1.418,46	4,04%
010	Jolanda di Savoia	120.619,83	87.690,47	32.929,36	37,55%
011	Lagosanto	37.433,11	35.929,45	1.503,66	4,19%
012	Masi Torello	4.782,69	3.577,22	1.205,47	33,70%
014	Mesola	150.770,65	127.388,30	23.382,35	18,36%
017	Ostellato	101.618,67	91.268,95	10.349,72	11,34%
018	Poggio Renatico	96.823,31	90.669,92	6.153,39	6,79%
019	Portomaggiore	335.215,39	326.744,66	8.470,73	2,59%
020	Ro	101.706,46	87.047,53	14.658,93	16,84%
022	Vigarano Mainarda	7.850,08	10.105,64	-2.255,56	-22,32%
023	Voghiera	20.938,85	13.390,91	7.547,94	56,37%
024	Tresigallo	123.875,87	113.485,91	10.389,96	9,16%
025	Goro	45.909,96	40.138,71	5.771,25	14,38%
027	Fiscaglia:	190.789,98	170.840,54	19.949,44	11,68%
	- Massafiscaglia	90.020,83	78.297,08	11.723,75	14,97%
	- Migliarino	81.500,96	75.482,81	6.018,15	7,97%
	- Migliaro	19.268,19	17.060,65	2.207,54	12,94%
028	Terre del Reno:	31.720,73	33.174,73	-1.454,00	-4,38%
	- Mirabello	1.137,01	546,10	590,91	108,21%
	- Sant'Agostino	30.583,72	32.628,63	-2.044,91	-6,27%
	TOTALE	10.180.483,30	9.002.501,26	1.177.982,04	13,09%

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.	2017 (€)	%	N.	2016 (€)	%	DIFFERENZA	%
Morosità reale al 31/12, di cui:	2.862	10.180.483,30	100%	2.637	9.002.501,26	100%		
- crediti già dichiarati inesigibili		2.812.790,63	27,63%		2.474.613,76	27,49%	338.176,87	13,67%
<u>SUB 1 - INESIGIBILI</u>		<u>2.812.790,63</u>	<u>27,63%</u>		<u>2.474.613,76</u>	<u>27,49%</u>	<u>338.176,87</u>	<u>13,67%</u>
- usciti dall'e.r.p.	785	2.387.443,09	23,45%	670	1.747.777,50	19,41%	639.665,59	36,60%
- utenti con calo reddito	14	19.846,15	0,19%	3	11.991,50	0,13%	7.854,65	65,50%
- utenti in carico ai servizi sociali/particolari	473	1.502.775,40	14,76%	440	1.383.024,04	15,36%	119.751,36	8,66%
<u>SUB 2 - DIFFICILE REALIZZO</u>	<u>1.272</u>	<u>3.910.064,64</u>	<u>38,41%</u>	<u>1.113</u>	<u>3.142.793,04</u>	<u>34,91%</u>	<u>767.271,60</u>	<u>24,41%</u>
<u>SUB 1 + SUB 2</u>	<u>1.272</u>	<u>6.722.855,27</u>	<u>66,04%</u>	<u>1.113</u>	<u>5.617.406,80</u>	<u>62,40%</u>	<u>1.105.448,47</u>	<u>19,68%</u>
- posizioni in fase legale	76	722.009,69	7,09%	77	746.428,12	8,29%	-24.418,43	-3,27%
- posizioni in fase amministrativa	1.514	2.735.618,34	26,87%	1.447	2.638.666,34	29,31%	96.952,00	3,67%
<u>SUB 3 - PRESUNTO REALIZZO</u>	<u>1.590</u>	<u>3.457.628,03</u>	<u>33,96%</u>	<u>1.524</u>	<u>3.385.094,46</u>	<u>37,60%</u>	<u>72.533,57</u>	<u>2,14%</u>
(di cui rateizzata rispetto al sub 2 e 3)	-702	-1.758.874,44	-23,87%	-632	-1.483.771,41	-22,73%	-275.103,03	18,54%

I dati in tabella indicano che, per quanto concerne i crediti ancora attivi (ossia non ancora dichiarati inesigibili), diminuisce del 3,5% il rapporto in merito alle possibilità del loro recupero. Ciò in quanto risulta sensibilmente incrementato il livello della morosità degli usciti (per sfratto, decadenza o per evitare l'esecutività di uno dei due provvedimenti) di circa €uro 640.000 (che molto verosimilmente sarà destinata a diventare nel tempo inesigibile per la stragrande maggioranza), nonché quello relativo agli utenti assistiti di circa € 120.000, seppure non cresciuti in maniera consistente nel numero.

Il dato della morosità evidenzia la presenza di una 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 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 altrettanto 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 4,82% del 2016 al 5,11% del 2017.

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 2017 €uro 163.000), 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. Inoltre, rimangono ancora da attribuire somme allo stesso titolo per circa 300.000 €uro.

Se fossimo riusciti ad utilizzare tutte le somme stanziare, il livello della morosità complessiva in termini relativi sarebbe stato solo leggermente superiore all'anno precedente (4,88% contro 4,82%).

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	2017 (€)	%	2016 (€)	%	DIFFERENZA 2017/2016 VALORE ASSOLUTO (€)	DIFFERENZA %
Canoni di locazione	4.222.287,04	57,31	3.618.546,93	55,43	603.740,11	16,68
Servizi	2.356.863,49	31,99	2.230.435,08	34,17	126.428,41	5,67
Altre voci	788.542,14	10,70	678.905,49	10,40	109.636,65	16,15
TOTALI	7.367.692,67	100,00	6.527.887,50	100,00	839.805,17	12,86

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	2017 (€)	%	2016 (€)	%	DIFFERENZA 2017/2016 VALORE ASSOLUTO (€)	DIFFERENZA %
Morosità consolidata	5.252.127,54	71,29	5.037.129,38	77,16	214.998,16	4,27
Morosità corrente, di cui:	2.115.565,13	28,71	1.490.758,12	22,84	624.807,01	41,91
- canoni	1.297.222,40	61,32	852.552,58	57,19	444.669,82	52,16
- servizi	528.811,32	25,00	538.761,28	36,14	-9.949,96	-1,85
- altro	289.531,41	13,68	99.444,26	6,67	190.087,15	191,15

TOTALE	7.367.692,67	100,00	6.527.887,50	100,00	839.805,17	12,86
--------	--------------	--------	--------------	--------	------------	-------

La lettura congiunta dei dati presenti nelle due tabelle mette in evidenza che vi è, in termini assoluti, un significativo incremento della morosità da canoni, connesso all'incremento del relativo fatturato registrato nel 2017.

L'incremento della morosità corrente da canoni di locazione risulta costituita per il 60% (ossia per € 267.000) dall'incremento della morosità derivante da nuclei familiari ai quali viene fatturato un canone maggiorato (per decadenza, redditi non presentati, rifiuto della mobilità d'ufficio, occupanti senza titolo), notevolmente cresciuti nel corso dell'esercizio 2017. Pertanto, solo € 178.000 dell'incremento della morosità corrente deriva dai nuclei familiari ai quali viene fatturato un canone ordinario.

Si rileva anche un ragguardevole incremento della morosità da voci "altro", dovuto, nella quasi totalità, al conguaglio dei canoni ed alle sanzioni amministrative applicate ai nuclei familiari con ISE/ISEE risultate mendaci a seguito dei controlli esperiti.

Cala leggermente la morosità da servizi, anche se si mantiene, in valore assoluto, su valori significativi.

Si rammenta che 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 2017 € 529.000), con effetti rilevanti sul livello della liquidità aziendale.

Come abbiamo indicato anche nelle Relazioni ai bilanci precedenti, 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.

Concludiamo il paragrafo dedicato alla morosità, affermando che tale fenomeno, nonostante il periodo ancora economicamente non favorevole e l'applicazione delle nuove modalità di calcolo dei canoni, grazie alle nostre faticose politiche di contrasto, è rimasto ampiamente sotto controllo.

Nonostante la lettura del dato relativo alla morosità complessiva in valore assoluto possa far pensare ad un'esplosione della morosità, conferma l'affermazione fatta al paragrafo precedente il dato relativo alla morosità relativa. Infatti, in rapporto al fatturato dell'anno, l'incremento della morosità è stato dello 0,29%.

Ma come abbiamo già affermato in precedenza, sarà necessario attendere almeno la fine dell'anno in corso per delineare una valutazione attendibile dell'impatto dei nuovi canoni sul livello della morosità (oltre che sul livello dei ricavi attesi).

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 212.000** circa (quota riferibile all'e.r.p.; - 456.000 €uro; - 68,3% circa rispetto all'esercizio 2016).

Per spiegare questo dato, apparentemente sorprendente in presenza di incremento di morosità, va rammentato che negli scorsi esercizi la svalutazione dei crediti era stata adottata con modalità che avevano reso possibile l'applicazione di norme fiscali vantaggiose e consentito la detraibilità dei costi della svalutazione dei crediti di minimo importo, permettendoci di conseguire un risparmio in termini di minor IRES corrisposta pari a circa €uro 90.000/anno.

Non è stato possibile proseguire anche nel 2017 con tale meccanismo, in quanto un ulteriore anno di applicazione ci avrebbe portato a rappresentare un valore di presunto realizzo dei crediti non conforme al disposto civilistico: il valore risultante, infatti, avrebbe sovrastimato le perdite su crediti degli esercizi a venire. E' stato, pertanto, necessario procedere ad un accantonamento al Fondo svalutazione crediti inferiore rispetto alla media degli esercizi precedenti.

Tali valutazioni hanno riscontrato il parere positivo da parte del Collegio dei Revisori dei conti e della Ditta incaricata della certificazione del bilancio d'esercizio.

3. Manutenzione a guasto (pronto intervento)

Le risorse da canoni di locazione dell'esercizio 2017 complessivamente destinate alla manutenzione a guasto, sia negli alloggi che nelle parti comuni dei fabbricati in gestione, sono state pari ad €uro 1.212.000 (contro €uro 1.588.000 dell'esercizio 2016; - €uro 376.000; - 24%).

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, nonché gli incentivi per l'installazione di nuove caldaie a risparmio energetico, pari complessivamente ad €uro 453.000, risulta che le **risorse nette** destinate nell'esercizio alla manutenzione a guasto sono state di **€uro 759.000** (contro €uro 1.129.000 dell'esercizio 2016; - €uro 370.000, - 33%).

Come noto, da oltre un decennio 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	2017	2016
Richieste ammissibili anno	3.940	3.968
Richieste eseguite al 31/12	3.560	3.699
% richieste eseguite su ammissibili	90%	93%
Media mensile richieste ammissibili	328	331
Media mensile richieste eseguite	297	308

Come si può notare dalla tabella i dati del biennio di riferimento risultano sostanzialmente in linea, considerando che si è registrata una particolare concentrazione di richieste di intervento nell'ultimo bimestre dell'anno e, pertanto, in maniera del tutto fisiologica, una parte degli interventi si è potuta eseguire solo all'inizio dell'anno successivo.

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 2017, opportunamente raffrontati con quelli dell'anno precedente, sono contenuti nella seguente tabella:

Codice	Comune	N. alloggi recuperati 2017	Spese 2017 (€)	Costo medio per intervento 2017	N. alloggi recuperati 2016	Spese 2016 (€)	Costo medio per intervento 2016
001	Argenta	8	77.823,44	9.727,93	38	248.595,92	6.542,00
002	Berra	7	33.851,16	4.835,88	1	4.293,88	4.293,88
003	Bondeno	6	40.047,81	6.674,64	6	44.267,76	7.377,96
004	Cento	20	117.338,53	5.866,93	7	46.579,93	6.654,28
005	Codigoro	5	55.268,51	11.053,70	8	53.644,76	6.705,60

006	Comacchio	15	124.952,47	8.330,16	14	102.986,25	7.356,16
007	Copparo	14	96.026,35	6.859,03	10	81.914,32	8.191,43
008	Ferrara	44	373.037,79	8.478,13	133	648.316,33	4.874,56
009	Formignana	3	16.927,90	5.642,63	1	8.124,95	8.124,95
010	Jolanda di Savoia	4	39.795,94	9.948,99	4	23.425,26	5.856,32
011	Lagosanto	0	0,00	0,00	1	12.526,77	12.526,77
012	Masi Torello	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
014	Mesola	11	55.667,16	5.060,65	13	94.369,28	7.259,18
017	Ostellato	5	35.501,07	7.100,21	3	12.852,74	4.284,25
018	Poggio Renatico	3	49.009,37	16.336,46	2	12.350,61	6.175,31
019	Portomaggiore	3	24.635,85	8.211,95	15	76.745,70	5.116,38
020	Ro	4	24.793,06	6.198,27	1	8.361,26	8.361,26
022	Vigarano Mainarda	3	16.891,87	5.630,62	0	0,00	0,00
023	Voghiera	1	4.563,04	4.563,04	0	0,00	0,00
024	Tresigallo	4	18.237,19	4.559,30	4	33.685,02	8.421,26
025	Goro	1	9.135,35	9.135,35	1	3.403,83	3.403,83
027	Fiscaglia:	7	31.888,76	4.555,54	8	37.852,59	4.731,57
	- Massafiscaglia	6	28.033,03	4.672,17	2	10.201,52	5.100,76
	- Migliarino	1	3.855,73	3.855,73	4	16.688,54	4.172,14
	- Migliaro	0	0,00	0,00	2	10.962,53	5.481,27
028	Terre del Reno:	2	46.121,10	23.060,55	0	0,00	0,00
	- Mirabello	1	20.705,02	20.705,02	0	0,00	0,00
	- Sant'Agostino	1	25.416,08	25.416,08	0	0,00	0,00
	TOTALE	170	1.291.513,72	7.597,14	270	1.554.297,16	5.756,66

Sono stati recuperati 100 alloggi in meno rispetto al 2016 (- 37%).

Tale risultato è stato determinato da una precisa e consapevole scelta aziendale, ossia quella di procedere al recupero degli alloggi in relazione alle assegnazioni dei Comuni.

Le crescenti richieste di manutenzione straordinaria, la maggioranza delle quali non più procrastinabili, hanno consigliato di soddisfare tali esigenze per evitare il crearsi di situazioni di pericolo o il procrastinarsi di disagi all'utenza. Pertanto, data la scarsità di risorse, si è ritenuto prioritario, anziché immobilizzare somme in interventi di recupero di alloggi vuoti che non sarebbero stati assegnati a breve termine, con conseguenti rischi di occupazioni abusive, utilizzare tali risorse per soddisfare i più urgenti interventi di manutenzione straordinaria.

Successivamente, sempre in relazione alle esigenze di assegnazione, si provvederà al ripristino degli alloggi nel frattempo accantonati.

Purtroppo le risorse disponibili non consentono di soddisfare tutte le esigenze manutentive. Va evidenziato, anche se sappiamo che il fatto è ben noto a tutti, che la reale disponibilità di risorse è più limitata di quella che risulta iscritta in un bilancio di natura economico-patrimoniale, dato che i risultati economici non coincidono con quelli di cassa. La capacità di ACER di anticipare contemporaneamente la morosità dell'utenza ed i finanziamenti pubblici destinati all'edilizia residenziale pubblica si è notevolmente ridotta, per via della stratificazione di tali anticipazioni nel corso del tempo.

Si evidenzia, infine, l'incremento del costo medio di recupero dell'alloggio vuoto (+ €uro 1.840,48; + 32%), dovuto al recupero di alloggi ad alto costo finanziati dalla Regione, nonché al ripristino di altri con preventivi di intervento più elevati della media, su esplicita richiesta dei Comuni.

Sappiamo bene che anche la durata della locazione degli alloggi che si vuotano contribuisce a rendere variabile di anno in anno tale costo medio.

La quota-parte di risorse da canoni impegnate per l'anno 2017 per l'attività di recupero degli alloggi vuoti ammonta ad €uro 1.152.000.

5. Manutenzione programmata

Le risorse di competenza destinate alla manutenzione programmata/straordinaria degli alloggi e dei fabbricati di e.r.p. nel 2017 sono state di € **2.110.000** rispetto ad € 1.203.000 del 2016 (+ €uro **907.000**; + 75%).

Determinano questo risultato con segno positivo le maggiori risorse a disposizione per le ragioni già ampiamente descritte in precedenza, ossia l'incremento delle risorse da canoni di locazione e la decisione di sostituire l'attività di recupero di alloggi vuoti non assegnabili in tempi brevi con la manutenzione straordinaria.

L'attività di manutenzione programmata e straordinaria effettuata nel corso del 2017 è stata infatti 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 ai Comuni.

Estensione interventi da guasto nell'ambito del Global Service

L'importo complessivo dei lavori realizzati nell'esercizio 2017 per estensione degli interventi da guasto e per le emergenze nell'ambito del Global Service ammonta ad €uro 520.000; di questi gli interventi più rilevanti sono quelli sottoelencati:

Intervento complessivo	Costo
Argenta Via Celletta 8 Oggetto: Rimaneggiamento coperto	18.009,60 euro
Codigoro Via Sacco e V. 16/2 Oggetto: Sostituzione n. 4 caldaie	15.826,16 euro
Ferrara Via Fratti 2 Oggetto: Consolidamento murature interne e riparazione setti d'angolo	8.932,31 euro
Portomaggiore Via V. Veneto 8/1 Oggetto: Rifacimento strutturale del tetto	41.379,28 euro

Bondeno Via Pironi 12 Oggetto: Rifacimento coperto	68.862,29 euro
Ferrara Via Putinati 149/A Oggetto: Rimaneggiamento coperto	22.017,30 euro
Ferrara Via Grosoli 1 Oggetto: Rifacimento coperto	13.444,50 euro
Ferrara Via Verga 23 Oggetto: Rifacimento coperto	23.300,03 euro
Ferrara Via C. Mayr 130 Oggetto: Rifacimento coperto	48.946,09 euro
Portomaggiore Via V. Veneto 1/1 Oggetto: Rifacimento strutturale del tetto	86.846,17 euro
Totale	347.563,73 euro

Interventi di manutenzione straordinaria effettuati con affidamenti al di fuori del Global service

Manutenzione straordinaria coperti anno 2017 (Comuni diversi)	€	109.056,80
Asfalti Via Argante Ferrara	€	50.000,00
Riquilificazione energetica C.T. Via Verga 62/72 Ferrara	€	31.086,46
Impianti riscaldamento Via N. Sauro- Cento	€	7.094,36
Riquilificazione energetica C.T. Via Verga 114 Ferrara	€	43.681,74
Demolizione superfetazione Via Motte 85- Mesola	€	1.488,40
Impianti di riscaldamento Via Fermi 27- Codigoro	€	29.000,00
Rimaneggiamento coperto Via Spina 55-57 Comacchio	€	43.551,24
Lavori di ristrutturazione bagno per disabili Via Fermi 27-Codigoro	€	9.905,77
Riparazione contabilizzatori di energia C.T.-P.zza Roma Comacchio	€	1.072,00
Riparazione centrale termica Via O. Putinati Ferrara e Comacchio	€	6.270,00
Riparazione centrale termica Via Anita 35 Ferrara	€	579,80
Ferrara urbanizzazioni Barco Ferrara	€	20.000,00
Portomaggiore Parti comuni Via Anime 7 Portorotta	€	28.543,68
Consolidamento Garage P.le S. Giovanni Ferrara	€	20.060,74
Linea gas Cento Via Nuova 44	€	13.016,87
	TOTALE	€ 414.407,86

dei quali ancora in corso nel 2018

Comacchio, Via Spina 55-57, coperto
Ferrara Urbanizzazioni Barco
Portomaggiore Parti comuni Via Anime 7 Portorotta
Garage P.le S. Giovanni Ferrara
Linea gas Cento Via Nuova 44
Riscaldamento Codigoro Via Fermi 27
Riscaldamento Cento Via N. Sauro

Interventi di ristrutturazione

Le ristrutturazioni nel corso del 2017 hanno riguardato complessivamente 102 alloggi, finanziati con fondi pubblici destinati all'e.r.p.

Intervento complessivo	Numero nuovi alloggi	Costo
Ferrara Via Carlo Mayr 84	4 alloggi (In corso)	400.000,00 euro
Ferrara Via Centoversuri 35	5 alloggi (In corso)	195.000,00 euro
Ferrara Via Fiume 15-17-19	28 alloggi (Gara d'appalto in corso)	1.844.542,23 euro
Ferrara DGR 1571 Recupero alloggi post sisma 2012	10 alloggi (In corso)	352.000,00 euro
Mesola Recupero "ex osteria gatto nero"	4 alloggi (In corso)	500.000,00 euro
LINEA B <i>Prima annualità</i> Vari Comuni della Provincia	8 alloggi (In corso)	176.873,70 euro
Ferrara Via Sirena 29-35, 37-43	8 alloggi (In corso)	837.760,00 euro
Ferrara Via Casazza 9,12,15-21	12 alloggi (In corso)	924.000,00 euro
Ferrara Via Grosoli 37,38,13-19,14-20	16 alloggi (Progetto)	923.532,79 euro
	TOTALE	6.153.708,72 euro

Nuove costruzioni alloggi di e.r.p.

Finanziamento Contratti di Quartiere II.

Intervento complessivo	Numero nuovi alloggi	Costo
Bondeno Quartiere del Sole	36 alloggi (Secondo lotto concluso, Terzo lotto in corso)	4.670.000,00 euro
	TOTALE	4.670.000,00 euro

Interventi non residenziali (assegnati ad ACER a seguito di convenzione con i Comuni titolari dei finanziamenti)

Sede	Intervento	Costo complessivo
Ferrara	Nuova sede Polizia Municipale e delegazione comunale presso ex Palazzo degli Specchi (Gara d'appalto in corso)	3.990.100,00 euro
Cento	Completamento area Ex Stazione ed intervento di recupero fabbricato Ex Deposito Locomotive (In corso)	2.800.000,00 euro
Voghiera	Ampliamento scuola elementare (In corso)	300.000,00 euro
	TOTALE	7.090.100,00 euro

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 383.000** e si presenta in diminuzione rispetto a quello dell'esercizio precedente (- €uro 178.000; - **31,7%**).

Per quanto concerne le **competenze tecniche derivanti dall'attività edilizia e.r.p.** finanziata con risorse pubbliche, il decremento rispetto all'esercizio precedente è marcato e si attesta a circa €uro 276.0000 (- **86%**). Il ricavo a consuntivo è pari ad **€uro 44.000**.

Il 2017 ha rappresentato un po' un anno di transizione per la gestione di fondi pubblici, caratterizzato dalle fasi di ultimazione di importanti cantieri intervenuta nell'esercizio precedente

e dall'avvio della gestione di nuovi interventi, i quali inizieranno a produrre i relativi ricavi a partire dall'esercizio 2018 che, pertanto, si prevedono in buona ripresa.

I ricavi sopra indicati sono derivati, per la parte preponderante, dall'intervento di ristrutturazione degli alloggi di Via Gatti Casazza – Grosoli a Ferrara e dai diversi interventi di manutenzione straordinaria finanziati con i canoni di locazione e.r.p..

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 98.000 (+ 41%)** rispetto all'anno precedente ed hanno, pertanto, consentito di compensare, purtroppo solo in parte, i minori ricavi delle prestazioni tecniche istituzionali. Il ricavo a consuntivo è pari ad **€uro 339.000**.

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; Ferrara, Nuova sede polizia municipale e delegazione comunale) e da Ferrara Fiere e Congressi (riqualificazione sede fieristica).

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" pubblicitaria dell'ACER.

I ricavi complessivi ammontano ad **€ 641.000** ed evidenziano una buona ripresa rispetto all'esercizio precedente (**+ €uro 22.000; + 3,5%**).

Come già anticipato all'inizio della Relazione, fino alla prima parte del 2016 era continuato il turn-over negli alloggi e si erano registrati circa 27 alloggi vuoti. La politica commerciale dell'Azienda ha comunque saputo mettere in campo opportune azioni di reazione e alla fine del 2017 gli alloggi vuoti risultavano solo 4. Per raggiungere tale risultato, è stato ovviamente necessario, anche nel 2017, l'impiego di risorse superiori alla media storica annuale per il ripristino degli alloggi vuotati (€uro 131.000 nel 2017, livello sostanzialmente analogo a quello del 2016); 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 59.000.

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. 83 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. 24 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 14.000 € rispetto all'esercizio precedente (-26%), a causa della cessazione della gestione di diversi immobili decise dai Comuni e da ASP 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 31/12/2017 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 € 11.000.

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 31/12/2017 i fabbricati in gestione erano 228, contro i 212 alla stessa data del 2016.

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. La differenza da un anno all'altro è costituita dall'assunzione in gestione diretta in qualità di Amministratore dei servizi comuni di autogestioni che, per ragioni diverse, non sono più in grado di funzionare autonomamente e gli stessi residenti richiedono l'intervento di ACER.

I ricavi di competenza dell'esercizio 2017 per le gestioni condominiali dirette sono stati complessivamente di Euro 194.000 circa, contro i circa Euro 183.000 dell'esercizio precedente (+ Euro 11.000; + 6%).

L'attività chiude con un utile di Euro 3.000.

Conclusioni

I numeri del bilancio 2017 confermano un aumento dei ricavi significativo, rispetto al 2016, anche se inferiore a quelli che si erano potuti registrare alcuni bilanci fa. L'aumento è dovuto alle maggiori entrate delle attività non di ERP, che da diversi anni Acer continua a intensificare programmando servizi aggiuntivi, tecnici ma anche amministrativi e sociali per rispondere alle maggiori richieste dei nostri riferimenti istituzionali. Un numero sempre più significativo di Comuni del territorio provinciale, ricorre ad Acer per progettazioni, direzioni lavoro, gare d'appalto, nonché per l'apertura di sportelli per il pubblico sulle gestioni ERP, per la gestione di bandi sulla morosità incolpevole, bandi per il contributo sull'affitto (finanziati dalla regione) nonché offerte di alloggi non erp che rispondano ad emergenze abitative di categorie sociali finora non oggetto dei servizi aziendali.

Tutto questo ha fatto sì che Acer si sia consolidato come azienda di servizio ai Comuni che porta con sé, però, anche la necessità di aumentare, il proprio personale da dedicare a queste nuove e maggiori attività. L'aumento dei costi presentato in questo bilancio è riferibile soprattutto a questa necessità di implementazione dei servizi mantenendo al contempo, una elevata produttività.

Nei prossimi due anni possiamo pensare di aumentare ancora alcuni servizi di Non Erp (pur contendo al massimo i costi), ma questa capacità, di incamerare altre risorse da destinare al patrimonio di Erp, è destinata a saturarsi poiché il numero di Comuni su cui puntare non è infinito (come era già stato evidenziato lo scorso anno). L'importante patrimonio pubblico abitativo della

nostra provincia (il secondo dopo quello di Bologna) ha bisogno di un processo di efficientamento e di una manutenzione costante che impieghi risorse in tendente crescita, visto il suo invecchiamento e la mancanza di interventi per una adeguata sostituzione.

L'aumento dei canoni, che avevamo previsto, di 700.000 euro, è stato importante e ci consentirà maggiori risorse per il recupero alloggi e la manutenzione programmata degli immobili. Allo stesso tempo (come ricordato in precedenza) l'aumento della morosità e la sostituzione in graduatoria di nuclei a maggiore reddito, con nuclei più poveri riduce le entrate fino ad annullare gli aumenti dovuti proprio ai nuovi canoni. I fenomeni di erosione sono, se qualcosa non cambierà nei livelli di reddito dei nostri utenti, nell'arco di un biennio, destinati a riprendere. Riproponiamo, a questo proposito, la necessità di politiche abitative pubbliche che interrompano questa spirale, siano esse in termini di contributi per la manutenzione programmata o interventi sociali a sostegno dei redditi degli utenti.

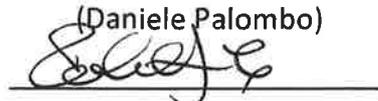
Infine, sappiamo come in questo ultimo anno sono state stanziare risorse rilevanti per programmi di intervento urbanistico ed edilizio, nell'intero paese (Piano periferie) e nella nostra Regione (Programma di rigenerazione urbana), che vanno sotto la denominazione di interventi di rigenerazione-riqualificazione urbana.

Ci siamo proposti per sostenere i Comuni nella predisposizione dei progetti da candidare in questi bandi. All'interno dei piani si prevede che possano essere realizzati anche interventi di riqualificazione del patrimonio abitativo di Erp.

Crediamo che questa sarebbe una occasione importante per consolidare la collaborazione fra il nostro Ente ed i Comuni, oltre ad un contributo per migliorare, con risorse aggiuntive, l'edilizia residenziale pubblica del nostro territorio, così come diventerebbe fondamentale spingere la Regione a prolungare nel tempo l'utilizzo di questi strumenti per migliorare l'assetto urbanistico del territorio della nostra provincia.

Ferrara, 24 aprile 2018

IL PRESIDENTE ACER
(Daniele Palombo)





AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA

Ente Pubblico Economico ex L.R. 24/2001

Corso Vittorio Veneto, 7 – 44100 Ferrara – C.F. – P.IVA 00051510386
Centralino Tel. 0532 230311 – Servizio Clienti Tel. 0532 230377 – Fax 0532 207854
www.acerferrara.it

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

Aderente Federcasa

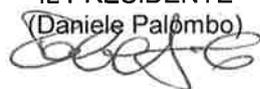
STATO PATRIMONIALE AL 31/12/2017 (schema art. 2424 Codice Civile)

		ATTIVO (importi in Euro)	STATO PATRIMONIALE AL 31/12/2017	STATO PATRIMONIALE AL 31/12/2016
A)		Crediti verso Enti di riferimento		
B)		Immobilizzazioni		
I)		<i>Immobilizzazioni immateriali:</i>	68.663	80.714
	1)	costi di impianto ed ampliamento	0	0
	2)	costi di sviluppo	0	0
	3)	diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione di opere dell'ingegno	0	0
	4)	concessioni, licenze d'uso programmi informatici, marchi e diritti simili	27.528	29.752
	5)	avviamento	0	0
	6)	immobilizzazioni in corso ed acconti	0	0
	7)	altre	41.135	50.961
II)		<i>Immobilizzazioni materiali:</i>	1.349.587	1.427.812
	1)	terreni e fabbricati	1.142.151	1.230.767
	2)	impianti e macchinario	0	0
	3)	attrezzature industriali e commerciali	0	0
	4)	altri beni	207.436	197.045
	5)	immobilizzazioni in corso ed acconti	0	0
III)		<i>Immobilizzazioni finanziarie:</i>	3.089.341	1.378.412
	1)	partecipazioni in:	1.753	1.753
	a.	imprese controllate	0	0
	b.	imprese collegate	0	0
	c.	imprese controllanti	0	0
	d.	imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0
	d-bis)	altre imprese	1.753	1.753
	2)	crediti:	936.713	925.784
	a.	verso imprese controllate	0	0
	b.	verso imprese collegate	0	0
	c.	verso imprese controllanti	0	0
	d.	verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0
	d-bis)	verso altri (di cui € 27.127 esigibili entro l'esercizio successivo)	936.713	925.784
	3)	altri titoli	2.150.875	450.875
	4)	...		
		Totale delle immobilizzazioni (B)	4.507.591	2.886.938
C)		Attivo circolante		
I)		<i>Rimanenze:</i>	0	0
	1)	materie prime, sussidiarie e di consumo	0	0
	2)	prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	0	0
	3)	lavori in corso su ordinazione	0	0
	4)	prodotti finiti e merci	0	0
	5)	acconti	0	0
II)		<i>Crediti:</i>	13.732.895	13.964.181
	1)	verso clienti (di cui € 0 esigibili oltre l'esercizio successivo)	9.458.594	8.386.456
	2)	verso imprese controllate	0	0
	3)	verso imprese collegate	0	0
	4)	verso imprese controllanti	0	0
	5)	verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0
	5-bis)	crediti tributari	27.191	74.962

		ATTIVO (importi in Euro)	STATO PATRIMONIALE AL 31/12/2017	STATO PATRIMONIALE AL 31/12/2016
	5-ter)	imposte anticipate	18.547	22.938
	5-quater)	verso altri (di cui € 0 esigibili oltre l'esercizio successivo)	4.228.562	5.479.825
III)		<i>Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni:</i>	49.607	49.607
	1)	partecipazioni in imprese controllate	0	0
	2)	partecipazioni in imprese collegate	0	0
	3)	partecipazioni in imprese controllanti	0	0
	4)	altre partecipazioni	0	0
	5)		
	6)	altri titoli	49.607	49.607
	7)	altre	0	0
VI)		<i>Disponibilità liquide:</i>	5.538.328	6.587.277
	1) a.	depositi bancari e postali	2.056.413	3.104.768
	1) b.	depositi vincolati presso la Banca d'Italia	3.475.309	3.475.309
	2)	assegni		
	3)	danaro e valori in cassa	6.606	7.201
		Totale attivo circolante (C)	19.320.829	20.601.065
D)		Ratei e risconti		
	1)	Ratei attivi	2.560	2.269
	2)	Risconti attivi	202.163	240.186
		Totale ratei e risconti (D)	204.723	242.455
		TOTALE ATTIVITA'	24.033.143	23.730.458

			STATO PATRIMONIALE AL 31/12/2017	STATO PATRIMONIALE AL 31/12/2016
PASSIVO (importi in Euro)				
A)		Patrimonio netto	1.748.704	1.709.759
I)		Capitale di dotazione	329.352	329.352
II)		...		
III)		Riserve di rivalutazione	0	0
IV)		...		
V)		Riserve statutarie o regolamentari:	1.380.407	1.369.378
	a)	Fondo di riserva ordinario	38.309	38.309
	b)	Fondo di riserva straordinario	1.342.098	1.331.069
	c)	Altre	0	0
VI)		...		
VII)		Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari at.	0	0
VIII)		Utili (perdite) portati a nuovo	0	0
IX)		Utile (perdita) dell'esercizio	38.944	11.029
X)		...		
B)		Fondi per rischi ed oneri	323.378	372.652
	1)	per trattamento di quiescenza e obblighi simili	39.609	36.228
	2)	per imposte, anche differite	273.594	273.594
	3)	...		
	4)	altri	10.175	62.830
C)		Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	1.006.292	1.021.855
D)		Debiti	20.913.086	20.595.717
	1)	...		
	2)	...		
	3)	debiti verso soci per finanziamenti	0	0
	4)	debiti verso banche (di cui € 29.271 esigibili oltre l'esercizio successivo)	56.398	81.539
	5)	debiti verso altri finanziatori (di cui € 402.311 esigibili oltre l'esercizio successivo)	413.645	424.517
	6)	acconti;	0	0
	7)	debiti verso fornitori (di cui € 0 esigibili oltre l'esercizio successivo)	1.445.994	1.495.930
	8)	debiti rappresentati da titoli di credito;	0	0
	9)	debiti verso imprese controllate;	0	0
	10)	debiti verso imprese collegate;	0	0
	11)	debiti verso controllanti;	0	0
	11-bis)	...		
	12)	debiti tributari (di cui € 0 esigibili oltre l'esercizio successivo)	120.591	182.807
	13)	debiti verso Istituti di previdenza e sicurezza sociale (di cui € 0 esigibili oltre l'esercizio successivo)	39.129	18.993
	14)	altri debiti (di cui € 1.192.473 esigibili oltre l'esercizio successivo)	18.837.329	18.391.929
E)		Ratei e risconti	41.684	30.475
	1)	Ratei passivi	7.454	9.596
	2)	Risconti passivi	34.230	20.879
		TOTALE PASSIVITA'	24.033.143	23.730.458

IL PRESIDENTE

(Daniele Palombo)




AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA

Ente Pubblico Economico ex L.R. 24/2001

Corso Vittorio Veneto, 7 - 44100 Ferrara - C.F. - P.IVA 00051510386
Centralino Tel. 0532 230311 - Servizio Clienti Tel. 0532 230377 - Fax 0532 207854
www.acerferrara.it

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

Aderente Federcasa

CONTO ECONOMICO AL 31/12/2017 (schema art. 2425 Codice Civile)

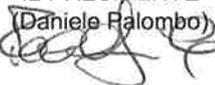


				Conto Economico 2017 Totale Euro	Conto Economico 2016 Totale Euro
A		VALORE DELLA PRODUZIONE	+		
	1)	<u>Ricavi delle vendite e delle prestazioni</u>		11.028.890	10.388.944
	2)	<u>Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti</u>	+	0	0
	3)	<u>Variazione dei lavori in corso su ordinazione</u>	+	0	0
	4)	<u>Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni</u>	+	0	0
	5)	<u>Altri ricavi e proventi</u>		1.970.343	1.989.287
		TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	+	12.999.233	12.378.231
B		COSTI DELLA PRODUZIONE	-		
	6)	<u>per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci</u>		21.102	21.765
	7)	<u>per servizi</u>		6.544.860	6.152.589
	8)	<u>per godimento di beni di terzi</u>		448.228	521.825
	9)	<u>per il personale</u>		2.995.800	2.844.642
	a)	Salari e stipendi	-	2.249.449	2.133.286
	b)	Oneri Sociali	-	590.610	562.294
	c)	Trattamento di fine rapporto	-	144.054	137.119
	d)	Trattamento di quiescenza e simili	-	6.599	6.856
	e)	Altri costi per il personale	-	5.088	5.088
	10)	<u>ammortamenti e svalutazioni</u>		426.664	872.566
	a)	Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	-	68.039	64.586
	b)	Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	-	144.620	137.129
	c)	Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	-	0	0
	d)	Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	-	214.005	670.851
	11)	<u>variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci</u>	-	0	0
	12)	<u>accantonamenti per rischi</u>	-	0	0
	13)	<u>altri accantonamenti</u>	-	0	0
	14)	<u>oneri diversi di gestione</u>		2.448.791	1.893.622
		TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	+	12.885.445	12.307.008
		DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	+	113.788	71.223
C		PROVENTI ED ONERI FINANZIARI			

	15)	<u>proventi da partecipazioni</u>	+		0	0
	16)	<u>altri proventi finanziari</u>	+		69.197	78.674
	17)	<u>interessi ed altri oneri finanziari</u>	-		18.417	19.336
	17bis)	<u>utili e perdite su cambi</u>	+		0	0
		TOTALE (15+16-17+/-17 bis)	+		50.780	59.337
D		RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE				
	18)	<u>rivalutazioni</u>	+		7.281	7.573
	a)	di partecipazioni			0	0
	b)	di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni			7.281	7.573
	c)	di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni			0	0
	d)	di strumenti finanziari derivati			0	0
	19)	<u>svalutazioni</u>	-		0	0
	a)	di partecipazioni			0	0
	b)	di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni			0	0
	c)	di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni			0	0
	d)	di strumenti finanziari derivati			0	0
		TOTALE DELLE RETTIFICHE (18-19)	+		7.281	7.573
		RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A - B +/- C +/- D)			171.849	138.133
	20)	<u>imposte sul reddito dell'esercizio</u>			132.905	127.104
	21)	<u>UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO</u>			38.944	11.029

IL PRESIDENTE

(Daniele Falombo)





AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA

Ente Pubblico Economico ex L.R. 24/2001

Corso Vittorio Veneto, 7 – 44100 Ferrara – C.F. – P.IVA 00051510386
Centralino Tel. 0532 230311 – Servizio Clienti Tel. 0532 230377 – Fax 0532 207854
www.acerferrara.it

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

Aderente Federcasa

RENDICONTO FINANZIARIO



Acer Ferrara		Valori in €	
	31/12/2017	31/12/2016	
RENDICONTO FINANZIARIO (metodo indiretto)	31/12/2017	31/12/2016	
A. Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale			
Utile (perdita) dell'esercizio	38.944	11.029	
Imposte sul reddito	132.905	127.104	
Interessi passivi/ (interessi attivi)	(43.293)	(52.434)	
Utile/(Perdita dell'esercizio) prima delle imposte su reddito, interessi, dividendi, plus/minusvalenze da cessione	128.556	85.700	
<i>Rettifiche per elementi non monetari</i>			
Ammortamenti delle immobilizzazioni	212.659	201.715	
Accantonamenti ai fondi netti	(49.275)	(91.565)	
Accantonamenti TFR netti	(15.563)	(61.790)	
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	0	0	
<i>Totale rettifiche elementi non monetari</i>	<i>147.822</i>	<i>48.360</i>	
1. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn	276.378	134.060	
<i>Variazioni del capitale circolante netto</i>			
Decremento/(incremento) dei crediti verso clienti	(1.072.138)	(858.946)	
Decremento/(incremento) degli altri crediti e dei ratei e risconti attivi	1.341.156	(1.269.644)	
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	(49.935)	29.246	
Incremento/(decremento) degli altri debiti e dei ratei e risconti passivi	403.655	1.101.638	
<i>Totale variazioni capitale circolante netto</i>	<i>622.738</i>	<i>(997.706)</i>	
Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn	899.116	(863.646)	
<i>Altre rettifiche</i>			
Interessi incassati/(pagati)	43.293	52.434	
(Imposte sul reddito pagate)	(132.905)	(127.104)	
Altri incassi/pagamenti	809.504	(938.317)	
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	809.504	(938.317)	
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività di investimento			
(Investimenti) netti in immobilizzazioni materiali	(66.395)	(130.464)	
(Investimenti) netti in immobilizzazioni immateriali	(55.988)	(77.113)	
(Investimenti) netti in immobilizzazioni finanziarie	(1.710.929)	165.454	
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(1.833.312)	(42.123)	
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento			
<i>Mezzi di terzi</i>			
Incremento/(decremento) debiti a breve verso le banche	1.986	1.840	
Variazione finanziamenti	(27.127)	(25.141)	
<i>Mezzi propri</i>			
Variazione capitale di dotazione	(0)	0	
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(25.142)	(195.025)	
Incremento delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(1.048.950)	(1.175.464)	
Effetto cambi sulle disponibilità liquide, perdite/(utili) su cambi			
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti iniziali	6.636.884	0	
di cui depositi bancari:		0	
di cui denaro in cassa:		0	
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti finali	5.587.935	6.636.884	
di cui depositi bancari:	5.531.722	6.580.077	
di cui denaro in cassa:	6.606	7.201	
Altre informazioni: variazione della PFN a breve termine			
Posizione finanziaria netta a breve iniziale	6.611.743	7.789.048	
Posizione finanziaria netta a breve finale	5.560.808	6.611.743	
Variazione della Posizione Finanziaria Netta	(1.050.935)	(1.177.305)	



AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA

Ente Pubblico Economico ex L.R. 24/2001

Corso Vittorio Veneto, 7 - 44100 Ferrara - C.F. - P.IVA 00051510386
Centralino Tel. 0532 230311 - Servizio Clienti Tel. 0532 230377 - Fax 0532 207854
www.acerferrara.it

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

Aderente Federcasa

NOTA INTEGRATIVA

AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA

NOTA INTEGRATIVA

BILANCIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2017

Premessa

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

Il bilancio d'esercizio 2017 risulta conforme alle prescrizioni del D. Lgs. 18 agosto 2015 n. 139, pubblicato sulla G.U. 04/09/2015 n. 205, che ha dato attuazione alla Direttiva Europea 2013/34/UE, modificando 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.

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 2017 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 2017 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 2017 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 2017 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 2017 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 e/o incentivi per funzioni tecniche, 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 2017, iscritte per un valore netto di € 68.663, hanno registrato un incremento rispetto al saldo al 31 dicembre 2016 pari ad € 55.988. 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 2017.

VOCE	COSTO STORICO 2016	INCREM.	DECREM.	COSTO STORICO 2017	AMMORT.	VALORE AL 31/12/17
Concessioni, licenze, marchi	29.752	28.190	0	57.943	30.415	27.528
Altre	50.961	27.798	0	78.759	37.624	41.135
Totale	80.714	55.988	0	136.702	68.039	68.663

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 2017:

VOCE	COSTO STORICO 2016	INCREM.	DECREM.	COSTO STORICO 2017	FONDO AMM. 2016	AMM.TI	DISM.	FONDO AMM. 2017	VALORE AL 31/12/17
Terreni e fabbricati	3.067.798	0	0	3.067.798	1.837.031	88.616	0	1.925.647	1.142.151
App.elettroniche ed elettromeccaniche	275.958	6.619	3.104	279.474	182.911	27.082	3.104	206.889	72.584
Mobili ed arredi	273.584	28.552	1.030	301.105	198.822	20.221	927	218.116	82.989
Autovetture	68.005	19.370	0	87.375	65.378	5.036	0	70.415	16.961
Immobilizzazioni in corso	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impianto fotovoltaico	30.763	0		30.763	4.153	2.769	0	6.922	23.841
Altri beni mobili	0	11.957		11.957	0	897		897	11.060
Totali	3.716.108	66.498	4.134	3.778.472	2.288.296	144.620	4.031	2.428.885	1.349.587

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%
Altri beni mobili	15%

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 936.713, 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 accesi per la costruzione o la ristrutturazione di alloggi di e.r.p., per un importo pari ad Euro 56.398 (di cui Euro 27.127 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 408 per corrispettivi tenuta Gestione Speciale Legge 513/77;
- Crediti verso INPS per TFR, pari ad Euro 561.455 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 316.276, 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 287 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 specializzandi, aggiudicato ad ACER a seguito di procedura ad evidenza pubblica.

La voce *altri titoli* evidenzia un importo di Euro 2.150.875. 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 su alloggi e.r.p. 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, da Carisbo 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.

- Euro 1.700.000 relativi a quote acquistate nel corso del 2017 del Fondo immobiliare chiuso “Ferrara Social Housing”, istituito ai sensi del sistema integrato di fondi di cui all'art. 11 del D.P.C.M. 16 luglio 2009, ai fini della realizzazione e gestione di immobili a prevalente destinazione di edilizia residenziale sociale in Ferrara, zona ex Direzionale pubblico di via Beethoven come approvato dalla Conferenza degli Enti in data 16 dicembre 2015 con deliberazione n. 5.

C) ATTIVO CIRCOLANTE

C.II) Crediti

1) verso clienti

L'importo evidenziato nello stato patrimoniale al 31/12/2017, pari ad € 9.458.594, 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 31/12/16	VARIAZIONI (+/-)	VALORE AL 31/12/2017
Crediti v/utenti al 30/06/1997 MR	3.783	0	3.783
Crediti v/utenti dal 1/7/97 BF	9.068.000	1.055.483	10.123.482
Crediti verso clienti	4.247.146	83.607	4.330.752
- Incassi da attribuire al 31/12	-979.300	-116.376	-1.095.676
- Fondo svalutazione crediti	-3.953.172	49.425	-3.903.747
TOTALE	8.386.456	1.072.138	9.458.594

Come si evince dalla tabella sopra riportata, l'importo dei crediti verso clienti al 31/12/2017, al netto della svalutazione, è aumentato, rispetto alla chiusura precedente, di Euro 1.072.138. Tale incremento è la risultante dell'aumento dei crediti nominali al netto degli incassi da attribuire, pari ad Euro 1.022.712 e dal decremento del fondo svalutazione crediti, pari ad Euro 49.425.

La svalutazione dei crediti verso clienti in essere al 31/12/2017 è stata calcolata nel modo seguente:

- Svalutazione analitica di tutti i crediti verso l'utenza ed i clienti di importo superiore o uguale ad Euro 10.000;

- Svalutazione generica dell'11% di tutti i crediti verso l'utenza ed i clienti di importo inferiore ad Euro 10.000; la percentuale è determinata sulla base dell'andamento statistico dei crediti dichiarati inesigibili negli ultimi 10 anni.

Deve essere evidenziato che per gli esercizi 2013 – 2016, la determinazione del fondo è stata effettuata adottando un criterio misto:

- per i crediti fino al 31/12/2012 si sono applicati sostanzialmente i criteri di svalutazione sopra riportati;
- per i crediti dal 01/01/2013 al 31/12/2016, per ragioni di vantaggio fiscale come previsto dalla legge, si sono svalutati al 100% tutti i crediti contenuti in fatture di importo inferiore ad Euro 2.500, scaduti da più di sei mesi; in tale periodo sono stati risparmiati circa 360.000 Euro di imposte a vantaggio della gestione.

Lo sfruttamento del vantaggio fiscale relativo alla determinazione del fondo svalutazione crediti fino al 31/12/2016 è stata ritenuta pienamente conforme al disposto civilistico che impone l'obbligo di rappresentare i crediti al presumibile valore di realizzo.

Al contrario, al 31/12/2017, a causa del sensibile aumento dei crediti per le ragioni esplicitate nella Relazione del Presidente, l'applicazione del criterio fiscale di determinazione del fondo svalutazione dei crediti avrebbe comportato la rappresentazione in bilancio di un valore di presunto realizzo dei crediti non veritiero.

Per tali ragioni, al 31/12/2017 la determinazione del fondo svalutazione crediti ha ripreso i criteri applicati fino al 31/12/2012; ciò ha comportato la rinuncia al vantaggio fiscale.

Nel corso del 2017 il Consiglio di Amministrazione ed il Direttore Generale hanno deliberato/determinato l'inesigibilità di crediti verso l'utenza per Euro 407.719, che sono stati conseguentemente stralciati con utilizzo del Fondo: Euro 369.136 nello stesso esercizio 2017 ed Euro 38.583 all'inizio dell'esercizio 2018.

Il costo di competenza dell'esercizio 2017 per accantonamento della quota annuale al fondo svalutazione crediti è pari ad Euro 214.000 circa.

Dopo l'accantonamento di tale quota, il Fondo raggiunge un valore complessivo di Euro 3.903.747.

Il fondo svalutazione crediti costituisce ormai circa il 30% 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 31/12/16	VARIAZIONI (+/-)	VALORE AL 31/12/17
Erario c/iva a credito	23.740	-7.645	16.095
Erario c/crediti per imposte dirette	47.315	-36.219	11.097
Crediti per imposta di bollo	3.908	-3.908	0
Totale	74.962	-47.771	27.191

Il credito per imposte dirette pari ad Euro 11.097 si riferisce all'importo a credito di Euro 47.315 relativo all'esercizio 2016, già utilizzato in compensazione per Euro 36.219 nel versamento degli accanti IRAP IRES 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 2017, 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 31/12/2017 è pari ad Euro 18.547, mentre al 31/12/2016 ammontava ad Euro 22.938. Rispetto a quest'ultimo importo, durante l'esercizio esso si è movimentato in diminuzione per Euro 6.875 (a fronte dell'utilizzo o degli storni dei corrispondenti fondi spese di Euro 50.000) ed in aumento per Euro 2.484 (a fronte di imputazione al conto economico di costi stimati, come sopra specificato, per Euro 17.330).

5) Crediti verso altri (attivo circolante)

La movimentazione dell'esercizio 2017 rispetto a questa categoria di crediti risulta la seguente:

VOCE	VALORE AL 31/12/2016	VARIAZIONI (+/-)	VALORE AL 31/12/2017
Corrispettivi rientri G.S. L.560	5.341	2.415	7.756
Crediti v/assicurazioni	13.620	13.894	27.514
Antic. a Comuni per lavori	847.418	23.314	870.732
Anticipazioni a Comuni per agenzia	550.352	-301.597	248.756
Altre anticipazioni a Comuni	122.423	-119.648	2.775
Anticipazioni a Comuni per welfare	0	7.944	7.944
Anticipazioni a Provincia mor.incolp.	0	38.893	38.893
Anticipazioni Asp	159.779	-60.724	99.055
Cr.vs.proprietari Grattacielo	2.357	0	2.357
Cr.vs.proprietari Agenzia Cento	281	-261	20
Cr.vs.proprietari all.sisma	796	-343	453
Anticipazioni a diversi	83.184	86.179	169.363
Anticipazioni ad imprese	33.885	0	33.885
Arrotondamenti att.su stipendi	31	3	35
Crediti vs dipendenti	2.947	-2.798	149
Crediti vs dipendenti polizze ass.	462	-462	0
Crediti vs/GS L.513/77	21.931	0	21.931
Crediti vs/CER L. 457/78	49.823	0	49.823
Crediti v/Regione contr.Edilizia	2.017.827	-1.486.433	531.393
Crediti vs.Regione contr.sisma lav.	236.052	428.657	664.709
Crediti vs.cond. in amm.ne diretta	1.328.488	122.531	1.451.019
Crediti vs.Istituti di previdenza	2.514	-2.514	0
Crediti vs.Istituti di sicurezza	314	-314	0
Totale	5.479.825	-1.251.263	4.228.562

L'importo determinato al 31/12/2017 di Euro 4.228.562 rispetto al risultato al 31/12/2016 di Euro 5.479.562 presenta un decremento di Euro 1.251.263. In particolare il decremento è dovuto

all'incasso dalla Regione Emilia-Romagna di somme anticipate 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. Si è rilevato un incremento per i lavori di recupero alloggi danneggiati dal sisma 2012, oltre ai 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 31/12/2017 di Euro 5.538.328. Si rileva un decremento rispetto alla chiusura del precedente esercizio di Euro 1.048.950.

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 31/12/2016	VARIAZIONI (+/-)	VALORE AL 31/12/2017
1) depositi bancari e postali	6.580.077	-1.048.355	5.531.722
<i>1a) depositi bancari e postali</i>	3.104.768	-1.048.355	2.056.413
c.c.p n. 25859653	286.130	272.517	558.648
c.c.p n. 321149 Affitti studenti	12.692	1.441	14.133
Cassa presso Bper Banca	2.401.658	-1.355.999	1.045.659
c.c. 33531 Bper Banca Carta Amm.ri	3.105	-1.397	1.708
c/c 40707 Bper Banca conto pegno csodo	255.794	2.338	258.132
c.c. 64253092 Fidcuram invest.	90.756	8.401	99.158
c.c 35794 Bper Banca Rid utenze cond.	17.342	-44.724	-27.383
c.c 35794 Bper Banca Affitti studentato	17.024	69.870	86.894
c.c. 8843 Carisbo	20.267	-803	19.464
<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
3) danaro e valori in cassa	7.201	-595	6.606
Contanti	7.201	-595	6.606
Totale	6.587.278	-1.048.951	5.538.328

Nel corso dell'esercizio 2017 c'è stata la fusione per incorporazione di Nuova Carife, aggiudicataria del Servizio di Cassa di Acer per il periodo 01 aprile 2014 – 31 marzo 2018, in Bper Banca Spa. Con decorrenza 20 novembre il gruppo incorporante è conseguentemente subentrato nella gestione dei rapporti che intrattenuti anteriormente con Nuova Carife.

Il Direttore Generale in data 26 febbraio 2018 con determinazione n. 34 ha disposto l'attivazione della procedura per l'affidamento del Servizio di Cassa in scadenza, mediante aggiudicazione diretta, ai sensi dell' art. 36, comma 2, lettera a), del D.Lgs. n. 50/2016 previa

consultazione di più operatori economici. Bper Banca Spa è risultata aggiudicataria dell'affidamento del Servizio per il triennio 1/4/2018-31/03/2020, eventualmente prorogabile per un ulteriore anno.

D) RATEI E RISCOINTI ATTIVI

I *ratei attivi* ammontano ad Euro 2.560 e si riferiscono a cedole di interessi su Buoni del Tesoro pluriennali indicati alla voce *altri titoli*.

I *risconti attivi* ammontano complessivamente ad Euro 202.163 e risultano diminuiti di Euro 38.024 rispetto al 31 dicembre 2016. I risconti attivi, per la quota parte di Euro 87.665, 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 43.873, si riferiscono principalmente a contratti di assistenza tecnica hardware e programmi informatici, ad abbonamenti a riviste, oltre alla provvista all'INPS per i lavoratori esodati; per Euro 16.682 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 17.788 si riferiscono a manutenzione relativa a n. 10 alloggi siti in Corso Porta Mare 98/104 e per Euro 36.153 a manutenzione di n. 1 alloggio in Via Matteo Maria Boiardo 12. Per questi alloggi il 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 2017 risultano così composti:

VOCE	VALORE AL 31/12/16	VARIAZIONI (+/-)	VALORE AL 31/12/17
Risconti attivi diversi	90.167	-46.293	43.873
Tasse di registro contratti locaz.	110.624	-22.959	87.665
Risconto attivo concess. via Bianchi	19.066	-2.383	16.682
Risconto attivo concess. P.ta Mare	20.330	-2.541	17.788
Risconto attivo concess. V.M.M. Boiardo	0	36.153	36.153
Totale	240.186	-38.024	202.163

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 2017 è stato destinato a fondo di riserva straordinario l'utile dell'esercizio 2016 di Euro 11.029.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017 il patrimonio netto dell'Azienda, ha subito, pertanto, le seguenti variazioni:

VOCE	VALORE AL 31/12/16	INCREM.	DECREM.	VALORE AL 31/12/17
Capitale di dotazione	329.352	0	0	329.352
Fondo di riserva ordinario	38.309	0	0	38.309
Fondo di riserva straordinario	1.331.069	11.029	0	1.342.098
Utile di esercizio corrente	11.029	38.944	-11.029	38.944
Totale	1.709.759	49.973	-11.029	1.748.704

Il risultato di esercizio al netto delle imposte è pari ad Euro 38.944 e registra un incremento rispetto all'esercizio 2016 di Euro 27.915. 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 31/12/2017 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 323.378, sono così costituiti:

VOCE	VALORE AL 31/12/16	INCREM.	DECREM.	VALORE AL 31/12/17
<i>Trattamento di quiescenza</i>	36.228	6.443	3.062	39.609
<i>Fondo per imposte, anche differite</i>	273.594	0	0	273.594
<i>Altri fondi, di cui:</i>	62.830	10.175	62.830	10.175
Fondo spese per il personale	62.830	10.175	62.830	10.175
Totale	372.652	16.618	65.892	323.378

Rispetto al saldo al 31 dicembre 2016 i fondi per rischi ed oneri sono diminuiti di Euro 49.274.

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 31/12/2017 mentre il decremento di Euro 3.062 si riferisce alla somma liquidata ad un amministratore decaduto dall'incarico nel corso del 2017.

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 31/12/16	INCREM.	DECREM.	VALORE AL 31/12/17
F.do spese pers.	62.830	10.175	62.830	10.175

C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato ammonta al 31 dicembre 2017 ad Euro 1.006.292, registrando un decremento rispetto al precedente esercizio di Euro 15.563.

Nel corso dell'anno sono state accantonate in tale voce, a titolo di quota maturata nel 2017 ed a titolo di rivalutazione del saldo dell'anno precedente, Euro 142.271 (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 157.834 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 31/12/16	INCREM.	DECREM.	VALORE AL 31/12/17
Trattamento fine rapporto	507.287	142.271	-191.583	457.976
Trattamento fine rapporto presso I.N.P.S.	514.568	92.003	-58.255	548.317
Totale	1.021.855	234.274	-249.839	1.006.292

D) DEBITI

I debiti a carico dell'Azienda, rappresentati nella tabella che segue, al 31 dicembre 2017 ammontano complessivamente ad Euro 20.913.086.

VOCE	VALORE AL 31/12/16	VALORE AL 31/12/17	var.+/-	di cui esigibili oltre l'esercizio 2018	di cui con durata residua superiore a 5 anni
Debiti verso banche	81.539	56.398	-25.141	29.271	0
Debiti verso altri finanziatori	424.517	413.645	-10.872	402.311	351.948
Debiti verso fornitori	1.495.930	1.445.994	-49.936	0	0
Debiti tributari	182.807	120.591	-62.216	0	0
Debiti v/Ist. di prev.e sicurezza soc.	18.993	39.129	20.136	0	0
Altri debiti	18.391.930	18.837.329	445.399	1.192.473	0
Totale	20.595.716	20.913.086	317.370	1.624.055	351.948

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 25.141, corrisponde alle quote capitale corrisposte nell'esercizio 2017. Risultano esigibili da parte dell'Ente finanziatore entro l'esercizio successivo Euro 27.127, corrispondenti alla quota capitale netta a carico dell'ACER (da recuperare a carico dei Comuni) relativa alle rate 2018. Il debito evidenziato nello Stato Patrimoniale, pari ad Euro 56.398, 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, che deve dare comunicazione di concessione, ha richiesto documentazione tecnica integrativa in corso di acquisizione. La movimentazione dell'esercizio si riferisce al pagamento della quota capitale di Euro 10.872. Risultano esigibili da parte della Cassa Depositi e Prestiti entro l'esercizio successivo Euro 11.334.

I *debiti verso fornitori* ammontano ad Euro 1.445.994 e, rispetto al bilancio precedente, si rileva una variazione in diminuzione di Euro 49.936. Tutti i debiti verso fornitori si presumono esigibili entro l'esercizio successivo.

I *debiti tributari* sono iscritti per Euro 120.591 e sono così composti:

VOCE	VALORE AL 31/12/16	VARIAZIONI (+/-)	VALORE AL 31/12/17
Debiti per imposte dirette	0	16.303	16.303
Debiti per IVA	89.497	-89.497	0
Debiti per IVA differita	26.124	0	26.124
Altri debiti tributari	2.243	6.155	8.398
Ritenute fiscali dipendenti	60.858	3.326	64.184
Ritenute fiscali lavoratori autonomi	4.085	1.497	5.582
Totale	182.807	-62.216	120.591

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 2017 e sono esigibili per il loro intero importo nel successivo esercizio. Nel dettaglio tale voce è così composta.

VOCE	VALORE AL 31/12/16	VAR. +/-	VALORE AL 31/12/17
Debiti per contributi INPS	18.993	20.116	39.110
Debiti per contributi INAIL	0	19	19
Totale	18.993	20.136	39.129

Gli *altri debiti* sono pari ad Euro 18.837.329 e registrano un aumento di Euro 445.399 rispetto al 31 dicembre 2016.

Nell'esercizio 2017 sono state accantonate risorse per *Utilizzi canonici es. 2017 art. 36* per Euro 1.739.378 destinate in particolare: per Euro 1.495.986 a realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria su alloggi erp siti nella intera provincia, per Euro 243.392 a copertura morosità utenti assistiti welfare (Euro 80.000 per morosità pregressa ed Euro 163.392 morosità corrente).

Il dettaglio di questa voce è il seguente:

VOCE	VALORE AL 31/12/16	VAR.+/-	VALORE AL 31/12/17
Dep. cauz. acquisto all. Comuni	15.197	-99	15.099
Dep. cauz. contratti locazione	925.431	-6.196	919.235
Debiti per interessi su depositi cauzionali	248.337	-2.274	246.063
Coop. L. 865 - Coop. Castello	27.175	0	27.175
Deb. V/GS L. 560/93 ACER	178.336	206.537	384.873
Deb. V/GS L. 560/93 Stato	36.963	0	36.963
Deb. V/GS L. 560/93 Comuni	164	0	164
Acconto prezzo alloggi Stato	2.700	-2.205	495
Penali occupazione alloggi	111.295	13.930	125.225
Debiti v/condomini	20.746	77.057	97.804
Quote gestioni condominiali	1.633.829	218.670	1.852.499
Debiti v/assegnatari	500	0	500
Debiti vs. Comuni	149.176	84.187	233.363
Debiti vs. Assicurazioni	4.036	7.670	11.706
Altri debiti	33.063	-6.052	27.011
Debiti v/OO.SS. Utenza	61.699	-6.040	55.659
Cessioni 1/5 stipendio	450	285	735
Premi assicurativi dipendenti	623	2	625
Ritenute sindacali dipendenti	715	-360	355
L. 513/77 finanziamenti	502.243	28.939	531.182
L. 457/78 finanziamenti	575.138	0	575.138
L. 560/93 finanziamenti	3.040.961	-172.560	2.868.401
L.R. 24 art. 37 Fin. Accr	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
L.R. 24 art. 37 Fin. Comacchio da ut.		37.700	37.700
Fondi regionali per l'erp 2003/2004	604	0	604
Fondi regionali "Nessun alloggio pubblico sfritto"	772.461	107.415	879.876
Contratti di Quartiere - Bondeno	0	0	0
Fondi sisma ord. 115/2013	916	-708	208
Fondi Regione sisma comune di Bondeno	7.352	0	7.352
Fondi Regione sisma comune di Cento	5.027	61.237	66.264
Fondi Regione sisma comune di Ferrara	111.383	294.168	405.551
Fondi Regione sisma comune di Poggio Renatico	36.072	0	36.072
Fondi Regione Rec.alloggi DGR 1571/2014	719.243	-41.165	678.078
Fondi Regione int.Pipers via Bianchi		21.437	21.437
Deb. Utilizzi canoni es. 04 art. 36	-143.250	189.867	46.618
Deb. Utilizzi canoni es. 05 art. 36	13.647	0	13.647
Deb. Utilizzi canoni es. 06 art. 36	9.821	0	9.821
Deb. Utilizzi canoni es. 07 art. 36	842.771	-267.396	575.375
Deb. Utilizzi canoni es. 08 art.36	59.833	0	59.833
Deb. Utilizzi canoni es. 09 art.36	576.231	-288.560	287.671
Deb. Utilizzi canoni es. 10 art.36	22.571	76.659	99.230
Deb. Utilizzi canoni es. 11 art.36	266.423	-68.378	198.045
Deb. Utilizzi canoni es. 12 art.36	-226.825	266.620	39.795
Deb. Utilizzi canoni es. 13 art.36	1.169.561	-372.461	797.100
Deb. Utilizzi canoni es. 14 art.36	1.619.515	277.081	1.896.596
Deb. Utilizzi canoni es. 15 art.36	1.372.936	-246.032	1.126.904
Deb. Utilizzi canoni es. 16 art.36	1.603.201	-1.335.998	267.203
Deb. Utilizzi canoni es. 17 art.36	0	1.739.378	1.739.378
Deb. Utilizzi canoni art.36 ers Comune di Ferrara	10.321	20.817	31.139
Debiti v/Poste servizio bollettazione	11.463	36	11.499
Deb. V/Regione campagna pubbl.	14.213	0	14.213
Convenzione Cento- all. Zanandrea	54.117	6.010	60.128
Convenzione Formignana canoni	1.257	254	1.511
Convenzione Formignana l.do gest.	8.286	-1.404	6.882

Conv. Massafiscaglia – F.do servizi	13.256	1.160	14.416
Conv. Massafiscaglia – F.do gestione	4.658	3.132	7.790
Conv. Massafiscaglia – Deb. V/Prov.	9.110	1.567	10.676
Conv. Massafiscaglia- canoni serv.alloggi	4.432	-2.124	2.308
Convenzione Migliarino	25.312	12.349	37.660
Convenzione Fondazione Navarra canoni alloggi	4.451	5.779	10.229
Convenzione Fondazione Navarra fondo gestione	10.384	-8.128	2.257
Convenzione grattacielo canoni	165.294	-75.763	89.531
Convenzione grattacielo servizi	100.233	-29.216	71.017
Convenzione locali grattacielo canoni	0	2.242	2.242
Convenzione locali grattacielo servizi	0	0	0
Convenzione ASP canoni da incass.	49.266	-25.511	23.755
Convenzione ASP servizi da incass.	12.675	-8.987	3.688
Convenzione Agenzia Fe canoni da incassare	5.100	-150	4.950
Convenzione Agenzia Casa Fe Fondo Gestione	26.388	-3.477	22.911
Conv. Ag. Casa Cento canoni da inc.	135.398	19.465	154.863
Convenzione Ag.Casa Cento serv.	15.903	-2.419	13.484
Conv. Agenzia casa Fe zona grigia	40.000	0	40.000
Conv. Agenzia morosità incolpevole Comune di Ferrara	270.816	104.867	375.682
Conv. Agenzia morosità incolpevole Provincia	21.014	-21.014	0
Conv. Agenzia morosità incolpevole Comune di Cento	43.609	0	43.609
Fondo sociale Ferrara	553.601	-549.895	3.706
Fondo sociale Zona sud-est	3.312	-3.312	0
Debiti v/Amministratori ACER	0	0	0
Debiti v/dipendenti	69.000	54.080	123.080
Ferie residue personale	75.029	41.396	30.538
Contributi su ferie residue	19.252	11.286	116.425
Totale	18.391.929	445.399	18.837.329

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 1.192.473 sono da considerare esigibili entro l'esercizio successivo.

E) RATEI E RISCOINTI PASSIVI

I *ratei e risconti passivi* al 31 dicembre 2017 ammontano complessivamente ad Euro 41.684 e risultano aumentati di Euro 11.209 rispetto al 31 dicembre 2017. Gli stessi risultano così composti:

VOCE	VALORE AL 31/12/16	VAR.+/-	VALORE AL 31/12/17
Ratei passivi	9.596	-2.142	7.454
Risconti passivi	20.879	13.350	34.230
Altri risconti passivi	20.879	13.350	34.230
Totale	30.475	11.209	41.684

I ratei passivi si riferiscono alla quota di contributi Inps su incentivo all'esodo per il personale interessato, relativi a dicembre 2017 e da pagare nel 2018.

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 a proprio carico 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 ora Bper Banca S.p.a. 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 ora Bper Banca S.p.a. 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 2017 erano n. 6693 per un valore, stimato secondo le indicazioni previste al comma 10 dell'articolo 1 della Legge 560 del 24 dicembre 1993, di Euro 298.718.734.

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 69% 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 31/12/2017	%	Canoni di locazione alloggi di e.r.p. esercizio 2017	%
001	Argenta	470	7,02%	637.720	7,12%
002	Berra	138	2,06%	207.583	2,32%
003	Bondeno	182	2,72%	229.880	2,57%
004	Cento	295	4,41%	411.031	4,59%
005	Codigoro	129	1,93%	186.484	2,08%
006	Comacchio	529	7,90%	723.396	8,08%
007	Copparo	226	3,38%	283.099	3,16%
008	Ferrara	3.393	50,71%	4.378.290	48,88%
009	Formignana	43	0,64%	70.752	0,79%
010	Jolanda di Savoia	79	1,18%	118.139	1,32%
011	Lagosanto	48	0,72%	74.215	0,83%

012	Masi Torello	8	0,12%	16.242	0,18%
014	Mesola	155	2,32%	200.811	2,24%
017	Ostellato	94	1,40%	139.308	1,56%
018	Poggio Renatico	98	1,46%	129.455	1,45%
019	Portomaggiore	271	4,05%	367.541	4,10%
020	Ro	110	1,64%	147.045	1,64%
022	Vigarano Mainarda	32	0,48%	57.728	0,64%
023	Voghiera	33	0,49%	63.666	0,71%
024	Tresigallo	96	1,44%	129.143	1,44%
025	Goro	53	0,79%	81.683	0,91%
027	Fiscaglia	161	2,40%	202.520	2,26%
	Massafiscaglia	87	1,30%	116.153	1,29%
	Migliaro	37	0,55%	47.379	0,53%
	Migliarino	37	0,55%	38.988	0,44%
028	Terre del Reno	50	0,74%	100.599	1,13%
	Mirabello	17	0,25%	35.392	0,40%
	Sant'Agostino	33	0,49%	65.207	0,73%
	TOTALI	6.693	100,00%	8.956.330	100%

Interessi ed altri oneri finanziari

Il totale degli *oneri finanziari* di competenza dell'esercizio 2017 è pari ad Euro 18.417. La composizione di tali costi è la seguente:

- interessi sui depositi cauzionali degli utenti per contratti di locazione in essere maturati nell'esercizio 2017, Euro 613;
- altri interessi passivi, riferibili ad interessi per ritardati versamenti di imposte (imposta di registro su contratti di locazione), Euro 62.
- interessi su prestito Cassa Depositi e Prestiti contratto per la costruzione di n. 43 alloggi di edilizia residenziale sociale in Ferrara via Bianchi, Euro 17.742.

Numero medio dei dipendenti ripartito per categoria

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

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

Personale	A tempo indeterminato	A tempo determinato	Totale
Dirigenti	3	1	4
Livello Q.1	1	0	1
Livello Q.2	1	0	1
Livello A.1	7	0	7
Livello A.2	4	0	4
Livello A.3	6	0	6
Livello B.1	10	0	10
Livello B.2	4	0	4
Livello B.3	18	4	22
Totale	54	5	59

Il numero dei dipendenti al 31/12/2017 risulta variato rispetto alla chiusura dell'esercizio precedente di numero 3 unità, di cui 1 a tempo indeterminato a seguito di:

- a) pensionamento di n. 1 dipendente passato da livello A1 a Q2 nel corso dell'anno 2017;
- b) assunzione di n. 1 dipendente di livello A1 mediante l'istituto del trasferimento ex art. 38 CCNL Federcasa da Acer Bologna;
- c) trasformazione del contratto di lavoro da tempo determinato a tempo indeterminato di n. 1 dipendente di livello B3.

Al 31 dicembre 2017 erano in corso contratti di lavoro a tempo determinato con n. 5 dipendenti, di cui n. 1 dirigente (Direttore Tecnico – C.C.N.L. Confservizi) e n. 4 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 nel corso dell'esercizio 2017 sono pari € 89.246, 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. Si rileva che un nuovo componente del Consiglio di Amministrazione è stato nominato, a seguito della decadenza di n. 2 consiglieri, con deliberazione n. 5 del 3/7/2017 della Conferenza degli Enti, mentre dal 20 giugno 2017 risulta vacante la carica di Vice Presidente. Oltre tali compensi, sono stati erogati Euro 5.294 a titolo di rimborsi chilometrici, accantonati a titolo di trattamento di fine mandato Euro 6.443, liquidati i relativi oneri riflessi per un totale di Euro 26.926.

I compensi annui lordi complessivamente liquidati ai membri del Collegio dei Revisori dei Conti sono pari ad € 21.277 di cui Euro 411 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 stimato delle imposte correnti sul reddito dell'esercizio ammonta ad Euro 128.514.

In particolare:

IRES Euro 90.713;

IRAP Euro 37.801.

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, 24 aprile 2018

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

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 2017**

ΦΦΦΦΦΦΦΦ

Signor Presidente e Signori Membri della Conferenza degli Enti,

la presente Relazione viene redatta in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 20 dello Statuto dell'ACER Ferrara.

Il Bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2017, redatto dagli Amministratori e regolarmente trasmesso al Collegio dei Revisori dei Conti nei termini statutari, si riassume nei seguenti dati:

Stato Patrimoniale	al 31/12/2017	al 31/12/2016	differenza
TOTALE ATTIVO (€)	24.033.143	23.730.458	302.685
Crediti verso Enti di riferimento	0	0	0
Immobilizzazioni	4.507.591	2.886.938	1.620.653
Attivo circolante	19.320.829	20.601.065	-1.280.236
Ratei e risconti attivi	204.723	242.455	-37.732
TOTALE PASSIVO (€)	24.033.143	23.730.458	302.685
Patrimonio netto	1.748.703	1.709.759	38.944
Fondi per rischi ed oneri	323.378	372.652	-49.274
Fondo T.F.R.	1.006.292	1.021.855	-15.563
Debiti	20.913.086	20.595.717	317.369
Ratei e risconti passivi	41.684	30.475	11.209

Conto economico	al 31/12/2016	al 31/12/2016	differenza
Valore della produzione A	12.999.233	12.378.231	621.002
Costi della produzione B	-12.885.445	-12.307.008	-578.437
Differenza valore-costi della produzione	113.788	71.223	42.565
Proventi ed oneri finanziari C	50.780	59.337	-8.557
Rettifiche valore attività finanziarie D	7.281	7.573	-292
Imposte sul reddito dell'esercizio	-132.905	-127.104	-5.801
UTILE DELL'ESERCIZIO (€)	38.944	11.029	27.915

Sulla base dei controlli espletati e degli accertamenti eseguiti, rileviamo che il Bilancio d'esercizio che verrà sottoposto all'approvazione della Conferenza degli Enti, corrisponde alle risultanze della contabilità generale e che, per quanto riguarda la forma ed il contenuto, esso è stato redatto nel rispetto

delle vigenti norme legislative, statutarie e regolamentari, nonché con l'osservanza di corretti principi contabili applicabili ad un'impresa in funzionamento.

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

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

- *le immobilizzazioni immateriali*, sono iscritte al costo storico di acquisizione rettificato in base all'effettivo deperimento economico dei beni e/o alla residua durata del rapporto contrattuale;
- *le immobilizzazioni materiali*, sono iscritte al costo storico di acquisizione aumentato degli eventuali oneri accessori e rettificato in base alla residua possibilità di utilizzo. I costi di manutenzione e riparazione ordinari sono stati imputati al conto economico, mentre i costi di manutenzione straordinaria, di natura incrementativa, sono stati imputati in aumento del valore dei rispettivi beni;
- *i debiti* sono stati valutati al valore nominale;
- *i crediti* sono stati valutati al presumibile valore di realizzo, con modificazione del metodo come indicato in nota integrativa, 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 ex 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, Euro 44 mese/alloggio). In particolare, per l'esercizio 2017, essi sono risultati pari ad € 35,07 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 2017 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 2018.

L'utile dell'esercizio, pari ad Euro 38.944, 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 1.381.043, 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 2017 così come proposto dal Consiglio di Amministrazione dell'ACER Ferrara.

Ferrara, 24 maggio 2018

IL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI

PAZI dott. FRANCO

Presidente

PECORARI dott. LUCIANO

Componente

SUSCA dott. ANTONIO

Componente





AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA

Ente Pubblico Economico ex L.R. 24/2001

Corso Vittorio Veneto, 7 – 44100 Ferrara – C.F. – P.IVA 00051510386
Centralino Tel. 0532 230311 – Servizio Clienti Tel. 0532 230377 – Fax 0532 207854
www.acerferrara.it

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

Aderente Federcasa

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





RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE INDIPENDENTE

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

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile dell'allegato bilancio d'esercizio della ACER – Azienda Casa Emilia-Romagna della Provincia di Ferrara (l'Azienda), costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2017, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria dell'Azienda al 31 dicembre 2017, 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.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto all'Azienda in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

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.

Responsabilità degli amministratori e del collegio dei revisori dei conti 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 e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte di controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità dell'Azienda di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione dell'Azienda o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il collegio dei revisori dei conti ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria dell'Azienda.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per

ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

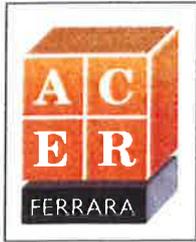
- o abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- o abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno dell'Azienda;
- o abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- o siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità dell'Azienda di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che l'Azienda cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- o abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

LaBase Revisioni Srl


Diego Bassi
(Socio)

Forlì, 4 giugno 2018



AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA

Ente Pubblico Economico ex L.R. 24/2001

Corso Vittorio Veneto, 7 – 44100 Ferrara – C.F. – P.IVA 00051510386
Centralino Tel. 0532 230311 – Servizio Clienti Tel. 0532 230377 – Fax 0532 207854
www.acerferrara.it

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

Aderente Federcasa

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





AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA

Ente Pubblico Economico ex L.R. 24/2001

Corso Vittorio Veneto, 7 – 44100 Ferrara – C.F. – P.IVA 00051510386
Centralino Tel. 0532 230311 – Servizio Clienti Tel. 0532 230377 – Fax 0532 207854
www.acerferrara.it

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

Aderente Federcasa

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



Calcolo costi gestione alloggi erp	Parziale	Totale
Costi complessivi servizio "Amministrazione stabili"	4.648.040,64	
Costi complessivi servizio "Manutenzione alloggi occupati"	1.005.962,78	
Costi complessivi servizio "Recupero alloggi vuoti"	3.438.138,97	
Costi complessivi servizio "Controllo ISE/ISEE" e Agente Accertatore	124.360,90	
TOTALE LORDO		9.216.503,29
A dedurre:		
Costi di amministrazione degli stabili inerenti la proprietà	573.751,27	
Lavori di manutenzione corrente alloggi occupati	759.497,10	
Lavori di recupero degli alloggi vuoti e manutenzione straordinaria	3.261.853,93	
Servizio recupero alloggi vuoti	176.285,04	
Servizio controllo ISE/ISEE e Agente accertatore	124.360,90	
Quota annua al fondo svalutazione crediti	211.822,15	
Utilizzo canoni di locazione per copertura morosità assistiti	243.391,51	
Altre retrocessioni canoni ai Comuni	28.614,20	
Rate mutui alloggi di e.r.p. di proprietà dei Comuni in gestione	30.982,74	
Imposte indirette a carico della proprietà	208.713,72	
Pro-rata di indetraibilità dell'IVA sugli acquisti	780.726,23	
TOTALE DEDUZIONI		6.399.998,79
Totale costi gestione alloggi erp da bilancio esercizio 2017		2.816.504,50
Alloggi erp in gestione nell'esercizio 2017		6.693,00
Costo Euro mese/alloggio 2017 ex Deliberazione C.R. 391/02		35,07
Costi gestione ex deliberazione C.R. 391/02 + costi servizio recupero		2.992.789,54
Costo Euro mese/alloggio 2017 con servizio recupero alloggi		37,26
Costi gestione ex D.C.R. 391/02 + costi servizio recupero + costi controllo ISE/ISEE + Agente acc.		3.117.150,43
Costo Euro mese/alloggio 2017 con recupero, contr. ISE/ISEE e Agente acc.		38,81



AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA

Ente Pubblico Economico ex L.R. 24/2001

Corso Vittorio Veneto, 7 – 44100 Ferrara – C.F. – P.IVA 00051510386
Centralino Tel. 0532 230311 – Servizio Clienti Tel. 0532 230377 – Fax 0532 207854
www.acerferrara.it

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

Aderente Federcasa

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



RIEPILOGO PROVINCIA DI FERRARA			
Consuntivo 2017			
Alloggi in gestione		6.693	
		Parziale	Totale %
Risorse e.r.p.			
Ricavi da canoni di locazione di competenza esercizio 2017	+	8.995.546,00	
Conguagli positivi di canoni esercizi precedenti effettuati nell'esercizio	+	10.247,36	
Conguagli negativi di canoni esercizi precedenti effettuati nell'esercizio	+	-45.338,48	
Ricalcolo canoni di locazione per verifica massiva ISEE	+	291.326,60	
Sanzioni amministrative per ISE/ISEE irregolari	+	-156.441,23	
Sanzioni amministrative art. 30 L.R. 24/01	+	121.163,04	
Risorse e.r.p. lorde			9.216.503,29
Accantonamento svalutazione crediti (in proporzione morosità complessiva al 31/12/2017)	-	211.822,15	2,30
Risorse e.r.p. nette (A)	+		9.004.681,14
Costi di gestione ACER			
Costo ACER € 38,81 mese/all. (compr.recupero alloggi vuoti, controllo ISEE e agente accertatore)	-		3.117.150,43
Totale costi di gestione (B)			3.117.150,43 34,62
Costi inerenti la proprietà degli alloggi			
- Costi di amministrazione degli stabili (assicurazioni, quote cond.li, ecc.)	-	573.751,27	6,37
- Rate mutui alloggi di e.r.p. trasferiti ai Comuni	-	30.982,74	0,34
- Imposte indirette a carico della proprietà	-	989.439,95	10,99
Totale costi inerenti la proprietà degli alloggi (C)	-		1.594.173,96 17,70
TOTALE COSTI (B+C)	-		4.711.324,39 52,32
RISORSE DA DESTINARE AD INTERVENTI NELL'ERP (A-B-C)	+		4.293.356,75 47,68
Destinazione risorse			
- Interventi di manutenzione a guasto	-	759.497,10	17,69
- Interventi di ripristino alloggi vuoti per cessata locazione e manutenzione programmata	-	2.477.268,66	57,70
- Utilizzi canoni per copertura morosità assistiti ed altre retrocessioni canoni ai Comuni	-	272.005,71	6,34
TOTALE RISORSE 2017 GIA' UTILIZZATE O IMPEGNATE	+		3.508.771,47 81,73
RISORSE DA UTILIZZARE ESERCIZI SUCCESSIVI	+		784.585,28 18,27