



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 9001:2015

Aderente Federcasa

BILANCIO DI ESERCIZIO 2018

Elenco documenti:

- Relazione del Presidente
- Stato Patrimoniale al 31/12/2018 (schema art. 2424 C.C)
- Conto Economico al 31/12/2018 (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)

ISO 9001
BUREAU VERITAS
Certification





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 9001:2015

Aderente Federcasa

RELAZIONE DEL PRESIDENTE



QUADRO GENERALE

Il Bilancio dell'esercizio 2018 dell'ACER Ferrara si chiude con un **utile di Euro 16.267** (contro Euro 38.944 dell'esercizio 2017).

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

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

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

- Gestione immobili non di e.r.p. di proprietà, utile di Euro 84.223;
- Prestazioni tecniche a terzi: perdita di Euro 98.739;
- Gestione immobili non di e.r.p. di proprietà di terzi (Agenzia), perdita di Euro 18.780;
- Prestazioni amministrative a terzi, utile di Euro 17.089;
- Gestioni condominiali: utile di Euro 817;
- Concessioni patrimonio non e.r.p./e.r.s. di proprietà comunale: utile di Euro 10.202;
- Gestione extracaratteristica (finanziaria e straordinaria): utile € 21.455.

Come anticipato, la sommatoria dei diversi risultati di queste ultime attività è pari all'utile dell'esercizio 2018.

I fatti di gestione più rilevanti, in termini di effetti significativi sul bilancio, avvenuti nel corso dell'esercizio 2018 possono sintetizzarsi nei seguenti:

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

- ❖ la sostanziale **invarianza dei canoni di locazione (+ Euro 4.000; + 0,05%)**, al netto dei conguagli relativi agli anni precedenti, calcolati secondo le 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.
- ❖ **l'incremento della svalutazione dei crediti verso l'utenza ed i clienti (+ Euro 184.000; + 87%)**, dovuto ad una leggera crescita della morosità complessiva, ma, soprattutto, alla totale rideterminazione, per motivi civilistici e fiscali, del fondo svalutazione crediti intervenuta nel corso dell'esercizio 2017, per le ragioni di cui si è ampiamente riferito nella Relazione dello scorso anno;
- ❖ **l'ulteriore ridimensionamento dell'attività di controllo delle attestazioni ISE/ISEE**, attività massicciamente eseguita negli anni pregressi e praticamente conclusa, a parte il controllo del pagamento delle sanzioni amministrative ed i procedimenti ancora in corso per ragioni diverse, che determinano **un ulteriore minor accertamento** di conguagli canoni e sanzioni amministrative rispetto all'esercizio precedente di **Euro 246.000 (- 96%)**;
- ❖ la **diminuzione dei costi di gestione ACER (- Euro 37.000; - 1,3%)**; il leggero incremento dei costi del personale diretto ed indiretto per circa 21.000 Euro è stato più che compensato da economie di altri costi di gestione per circa 58.000 Euro;
- ❖ la **diminuzione dei costi dei proprietari degli alloggi, ossia dei Comuni, (- € 24.000; - 1,3%)**, dato che la contrazione di diversi costi (in modo particolare, incarichi legali per contenzioso con l'utenza, mediazione sociale, traslochi, contributi per rotture idriche, costi del personale per agente accertatore e controllo ISEE), ha consentito di controbilanciare un ulteriore incremento delle quote condominiali per alloggi vuoti (+ Euro 81.000; + 34%) (da Euro 236.000 nel 2017 a Euro 317.000 nel 2018) e del pro-rata di indetraibilità dell'IVA sugli acquisti (+ Euro 20.000; + 2%) (da Euro 844.000 nel 2017 a Euro 864.000 nel 2018);
- ❖ il **decremento**, 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., al netto della svalutazione dei crediti (- Euro 365.000; - 8,5%)**. Quest'ultimo risultato corrisponde ad una **destinazione di risorse da canoni al patrimonio di e.r.p. che passa dal 48% del 2017 al 46% del 2018.**

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 2018 è stato di **€uro 409.000 (+ € 30.000; + 8%)**. In particolare, per quanto concerne il "Servizio Casa", nel corso del 2018 sono stati attivati nuovi sportelli ACER nei Comuni di Codigoro e Mesola, mentre nel 2019 si aggiungerà lo sportello del Comune di Poggio Renatico e l'implementazione delle giornate degli sportelli dei Comuni di Cento e Bondeno. Sportelli già attivi sono presenti nei cinque Comuni dell'Unione Terre e Fiumi, nei Comuni di Comacchio, Cento, Jolanda di Savoia, Bondeno e Goro. Si evidenzia che nel corso del 2018 ACER ha provveduto alla gestione delle risorse regionali per il Contributo per l'affitto incaricato dal Comune di Ferrara;
- ❖ **l'ulteriore incremento dei ricavi derivanti dai canoni degli immobili di proprietà (+ € 59.000; + 8%)**. I ricavi complessivi ammontano ad €uro 700.000. 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 4, mentre alla fine del 2018 solo 1. Per raggiungere tale risultato, è stato ovviamente necessario negli anni precedenti, 2016 e 2017, l'impiego di risorse superiori alla media storica annuale per il ripristino degli alloggi vuotati (€uro 131.000 per ciascuno degli anni indicati). Nel 2018 la spesa a tale titolo si è ridotta ad €uro 82.000 e dovrebbe ulteriormente scendere nel corso degli esercizi successivi, dato che il patrimonio libero più vetusto è già stato mantenuto e locato.
- ❖ **l'aumento 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 476.000 (+ €uro 93.000; + 24%). Nel 2018 si registra un marcato incremento dei corrispettivi derivanti dalle attività edilizie finanziate con fondi pubblici (+ €uro 182.000; + 416%), a fronte di una contrazione dei corrispettivi derivanti da prestazioni tecniche extra edilizia residenziale pubblica (- €uro 88.000; - 26%). L'ottima performance è stata in parte contenuta dal trascinarsi di costi dall'anno precedente (+ €uro 109.000; + 56%) per incarichi tecnici esterni conferiti per due importanti cantieri in corso, incarichi relativi ad attività non gestibili all'interno, data la loro particolare specializzazione;
- ❖ **l'ulteriore diminuzione dei proventi finanziari derivanti dai depositi bancari (- €uro 29.000; - 77%)**. Tale risultato deriva sia dalla scadenza di una favorevole convenzione per il servizio di cassa (scaduta lo scorso 31 marzo 2018), ma, soprattutto, da una importante contrazione del livello di liquidità. Abbiamo più volte rappresentato, anche nelle Relazioni al bilancio degli esercizi precedenti, la necessità di anticipare, a partire dal 2012, ingenti 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, oltre alla storica anticipazione costituita dalla morosità dell'utenza. Per quanto appena

rappresentato, risulta agevole prevedere che i proventi finanziari non sono destinati a risalire negli anni a venire; anzi, saremo costretti ad un sistematico ed estenuante controllo del livello di liquidità che, in assenza di variazione delle modalità di concessione dei finanziamenti pubblici per l'e.r.p. o di una maggiore propensione al pagamento da parte dell'utenza, rischia di diventare sempre più uno dei principali elementi di criticità gestionale.

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 31/12/2018 erano n. 6.694.

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

Le risorse dell'e.r.p. dell'esercizio 2018 (al netto della svalutazione dei crediti di €uro 396.000) sono state pari ad €uro 8.579.000 (contro €uro 9.005.000 dell'esercizio 2017; - €uro 426.000; - 5%).

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

1. **i maggiori ricavi da canoni di locazione, compresi i conguagli, per €uro 4.000 circa (+ 0,05%);**
2. **maggiori sanzioni amministrative per controllo ISE/ISEE e sanzioni ex art. 30 L.R. n. 24/2001 e ss.mm.ii. per €uro 45.000 circa (+ 128%) (voce sanzioni amm.ve e quota altri ricavi e proventi)**

per un totale complessivo di **maggiori risorse di € 49.000**, abbondantemente compensato in negativo da:

3. **il minor recupero di canoni di locazione, oltre a conguagli diversi allo stesso titolo relativi ad esercizi precedenti, a seguito del sostanziale esaurimento della verifica dei redditi degli assegnatari degli alloggi di e.r.p., per un totale complessivo di €uro 291.000 (- 100%); (€uro 291.000 nel 2017 a €uro 0 nel 2018)**
4. **l'incremento della svalutazione dei crediti verso l'utenza, per le ragioni precedentemente anticipate, pari ad €uro 184.000 (+ 87%).**

L'utilizzo delle risorse nette dell'e.r.p. dell'esercizio 2018 è avvenuto nel modo seguente:

<u>VOCE DI UTILIZZO RISORSE</u>	parziale (€)	TOTALE (€)	%
Costi di gestione ACER € 34,61 mese/alloggio		2.779.771,00	32,40

Costi inerenti la proprietà degli alloggi:		1.870.430,00	21,80
Spese di amministrazione degli stabili	592.098,00		6,90
Rate mutui alloggi di e.r.p. in gestione	30.983,00		0,36
Rimborso ad ACER costo servizio recupero alloggi, come da concessioni	148.527,00		1,73
Rimborso ad ACER costo servizio controllo ISE/ISEE e Agente accertatore, come da concessioni	105.223,00		1,23
Imposte indirette a carico della proprietà	993.599,00		11,58
TOTALE COSTI DI GESTIONE		4.650.201,00	54,20
RISORSE RESIDUE DESTINATE A:		3.928.318,00	45,80
Manutenzione a guasto alloggi e fabbricati	929.158,00		10,83
Recupero di alloggi vuoti e manut. Programmata	2.646.864,00		30,85
Retrocessione canoni ai Comuni per finanziamento disagio abitativo e morosità	352.296,00		4,12
TOTALE RISORSE DESTINATE ALL'E.R.P. (al netto svalutazione crediti €uro 395.920)		8.578.519,00	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 €uro 3.928.318, risultavano già spese ovvero impegnate in interventi di manutenzione del patrimonio o per copertura della morosità degli assistiti dei Comuni per €uro 3.606.678 (pari all'92% della disponibilità), mentre per i restanti €uro 321.640 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 spendibili secondo la programmazione finanziaria aziendale (abbiamo già accennato alle rilevanti anticipazioni di finanziamenti pubblici in essere e della morosità dell'utenza, con i relativi effetti negativi sul livello della liquidità).

I **costi ACER di gestione** del patrimonio immobiliare di e.r.p. dell'esercizio 2018, riferiti alle attività oggetto degli allegati B e C alle concessioni vigenti con i Comuni e calcolati secondo i criteri e le modalità prescritte dalla deliberazione del Consiglio Regionale n. 391/2002, sono pari ad **€uro 34,61** mese/alloggio (- **€uro 0,46**; - 1,3%), quindi in leggera diminuzione rispetto all'esercizio precedente.

Le ragioni di tale positivo risultato sono già state anticipate in apertura di Relazione: il leggero incremento dei costi del personale diretto ed indiretto per circa 21.000 €uro è stato più che compensato da economie di altri costi di gestione per circa 58.000 €uro;

In particolare, il **costo complessivo del personale del 2018 è stato pari ad €uro 3.050.000 (+ €uro 54.000; + 1,8%)**. L'aumento rispetto all'anno precedente deriva in misura trascurabile dalle retribuzioni (+ €uro 4.000; + 0,2%), ma piuttosto dallo straordinario (+ €uro 9.000; + 28%), legato ad esigenze di formazione di tutto il personale dipendente in materia informatica e dai contributi previdenziali ed assistenziali (+ €uro 28.000; + 5%), dato che nel 2018 è terminato il bonus sulle assunzioni a tempo indeterminato relative a 3 dipendenti avviate nel 2015.

La quota-parte di costo del personale attribuita alla gestione e.r.p., €uro 1.868.000, è incrementata di €uro 22.000 rispetto all'esercizio precedente (+ 1,2%). Tale quota parte costituisce circa il 61% del totale del costo del personale (nel 2017 tale quota era pari al 62%).

Si rammenta che il massimale di costo di gestione fissato dalla Regione per la nostra classe di numero di alloggi in gestione è fissato in €uro 44 mese/alloggio (e non è mai stato oggetto di provvedimenti di adeguamento alla perdita del potere d'acquisto monetario che, nel periodo 1/1/2005 – 31/12/2018, è stata del 21%).

La diminuzione dei costi di gestione di €uro 0,46 mese/alloggio rispetto all'esercizio precedente può essere suddiviso nelle seguenti componenti:

- + €uro 0,26 incremento dei costi del personale diretto ed indiretto per le ragioni già in precedenza indicate;
- - €uro 0,72 decremento dei costi di gestione diversi da quelli del personale. In particolare sono diminuite le spese generali sono diminuite di circa €uro 24.000 rispetto all'esercizio precedente; inoltre un rapporto tra ricavi e.r.p. e non e.r.p. variato rispetto al 2017 (82% contro 18% nel 2018; 83% contro 17% nel 2017), ha consentito un'attribuzione di costi generali più favorevole alle attività di e.r.p.

La diminuzione dei costi di gestione ha comportato, di conseguenza, la riduzione 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 passano €uro 38,81 mese/alloggio del 2017 ad €uro 37,76 del 2018 (- €uro 1,05; -2,7%)**. Il livello dei costi complessivi delegati ad ACER, oltre alla riduzione del costo di gestione ACER, ha beneficiato della diminuzione del costo di predisposizione del servizio

di recupero degli alloggi vuoti (- €uro 28.000; - 16%), dato il minor numero di alloggi lavorati rispetto all'esercizio precedente finanziati con le risorse da canoni e.r.p., nonché della riduzione del costo del servizio di controllo ISE/ISEE (- €uro 19.000; - 15%), per le ragioni indicate nei paragrafi precedenti della Relazione.

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 4.711.324 del 2017** (di cui €uro 2.816.504 costi ACER ed €uro 1.894.820 costi dei Comuni) ad **€uro 4.650.201 del 2018** (di cui €uro 2.779.771 costi ACER ed €uro 1.870.430 costi dei Comuni). Il **decremento** è pari ad **€uro 61.123 (- 1,3%)**. In termini di costo mese/alloggio, la variazione di costo passa da **€ 58,66 mese/alloggio del 2017 ad €uro 57,89 mese/alloggio del 2018 (- €uro 0,77; - 1,3%)**.

I fatti gestionali descritti in precedenza danno conto del perché vi sia stato una **diminuzione circa €uro 445.000 (- 11%) di risorse e.r.p. da destinare a manutenzione del patrimonio rispetto all'esercizio 2017**. 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 2017	4.021
Maggiori canoni e.r.p. (compresi conguagli) fatturati 2018	+4
Minori risorse controllo redditi e sanzioni amministrative	-246
Maggiore svalutazione dei crediti verso l'utenza ed i clienti	-184
Decremento spese amministrazione degli stabili	+29
Incremento delle imposte indirette	-5
Decremento costi di gestione ACER	+37
Incremento utilizzo canoni e.r.p. Comuni (disagio abitativo e morosità assistiti)	-80
RISORSE DESTINATE A MANUTENZIONE DEL PATRIMONIO E.R.P. ESERCIZIO 2018	3.576

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 2018, al netto del saldo dei conguagli relativi agli anni precedenti, sono stati pari ad **€uro 8.964.672**.

La differenza positiva rispetto all'esercizio 2017 è pari ad appena Euro 4.217 (+ 0,05%).

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

Codice	Comune	Canoni netti 2018 (€)	Canoni netti 2017 (€)	Differenza 2018/2017	%
001	Argenta	595.382,08	637.519,12	-42.137,04	-6,61%
002	Berra	194.257,35	207.520,14	-13.262,79	-6,39%
003	Bondeno	238.123,65	229.879,99	8.243,66	3,59%
004	Cento	389.788,26	410.093,98	-20.305,72	-4,95%
005	Codigoro	201.930,65	186.483,62	15.447,03	8,28%
006	Comacchio	751.281,82	722.932,21	28.349,61	3,92%
007	Copparo	285.121,04	283.098,29	2.022,75	0,71%
008	Ferrara	4.392.911,35	4.392.511,77	399,58	0,01%
009	Formignana	59.896,36	70.752,65	-10.856,29	-15,34%
010	Jolanda di Savoia	116.307,85	118.139,47	-1.831,62	-1,55%
011	Lagosanto	77.184,50	74.055,26	3.129,24	4,23%
012	Masi Torello	15.161,46	16.241,64	-1.080,18	-6,65%
014	Mesola	209.272,52	200.634,54	8.637,98	4,31%
017	Ostellato	140.853,34	139.708,00	1.145,34	0,82%
018	Poggio Renatico	129.694,60	129.454,87	239,73	0,19%
019	Portomaggiore	383.011,73	367.541,43	15.470,30	4,21%
020	Ro	148.329,02	141.654,27	6.674,75	4,71%
022	Vigarano Mainarda	59.968,96	57.728,01	2.240,95	3,88%
023	Voghiera	53.734,86	63.666,30	-9.931,44	-15,60%
024	Tresigallo	122.798,92	126.191,66	-3.392,74	-2,69%
025	Goro	86.398,12	81.682,47	4.715,65	5,77%
027	Fiscaglia	213.963,61	202.366,46	11.597,15	5,73%
028	Terre del Reno	99.300,30	100.598,73	-1.298,43	-1,29%
	TOTALE	8.964.672,35	8.960.454,88	4.217,47	0,05%

A parte i Comuni di Argenta, Berra, Cento, Formignana, Jolanda di Savoia, Masi Torello, Voghiera, Tresigallo, 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 2018 (€)	Canone medio 2017 (€)	Differenza 2018/2017	%
001	Argenta	132,78	138,89	-6,11	-4,40%
002	Berra	138,87	146,51	-7,64	-5,21%

003	Bondeno	124,16	132,82	-8,66	-6,52%
004	Cento	128,41	141,12	-12,71	-9,01%
005	Codigoro	137,86	136,51	1,35	0,99%
006	Comacchio	126,60	128,11	-1,51	-1,18%
007	Copparo	128,38	123,78	4,60	3,72%
008	Ferrara	135,40	137,46	-2,06	-1,50%
009	Formignana	126,74	136,80	-10,06	-7,35%
010	Jolanda di Savoia	156,65	158,35	-1,70	-1,07%
011	Lagosanto	141,97	138,19	3,78	2,74%
012	Masi Torello	208,68	150,76	57,92	38,42%
014	Mesola	128,94	130,81	-1,87	-1,43%
017	Ostellato	148,90	147,05	1,85	1,26%
018	Poggio Renatico	128,72	134,64	-5,92	-4,40%
019	Portomaggiore	149,99	140,95	9,04	6,41%
020	Ro	140,68	135,29	5,39	3,98%
022	Vigarano Mainarda	167,43	167,48	-0,05	-0,03%
023	Voghiera	149,03	158,56	-9,53	-6,01%
024	Tresigallo	136,09	135,38	0,71	0,52%
025	Goro	139,13	133,97	5,16	3,85%
027	Fiscaglia	134,70	128,64	6,06	4,71%
028	Terre del Reno	178,57	190,42	-11,85	-6,22%
	TOTALE	135,23	137,24	-2,01	-1,46%

Il canone medio mensile, nell'arco di 12 mesi, diminuisce dunque di €uro 2,01 (- 1,46%); nel passaggio dal 2016 al 2017 vi era stato un aumento di 23,13 €uro (+20,27%).

Il 2018 è stato il primo anno intero di applicazione delle nuove modalità di determinazione dei canoni di locazione e.r.p., ai sensi di quanto stabilito dalla D.G.R. n. 894/2016, come modificata dalla D.G.R. n. 739/2017. Si rammenta che tali nuove modalità sono entrate in vigore con decorrenza dal 1° ottobre 2017.

Siamo, pertanto, ora in grado di tracciare le prime valutazioni su quali siano stati gli effetti dell'applicazione delle nuove modalità di determinazione dei canoni, in termini di livello degli stessi, della variazione o meno della tendenza all'erosione, della rivalutazione intervenuta a seguito del cambio della base-redditi di riferimento del calcolo ad ottobre 2018.

Una parte di tali risultati sono stati di recente illustrati anche al Tavolo territoriale di concertazione delle politiche abitative.

Le valutazioni cui si faceva riferimento sono utili anche per confermare le previsioni che sono state adottate in sede di Bilancio di Previsione del 2019 e per gli anni successivi.

La situazione del fatturato dei canoni di locazione e.r.p. nel periodo 1/10/2016-30/9/2017 e 1/10/2017-30/9/2018 risulta:

Codice	Comune	Fatturato canoni da 1/10/2017 a 30/09/2018 (€)	Fatturato canoni da 1/10/2016 a 30/09/2017 (€)	Differenza 2018/2017	%
001	Argenta	462.116,89	426.551,76	35.565,13	8,34%
002	Berra	112.112,97	116.016,69	-3.903,72	-3,36%
003	Bondeno	191.706,35	179.645,45	12.060,90	6,71%
004	Cento	340.455,55	342.554,36	-2.098,81	-0,61%
005	Codigoro	138.237,93	125.206,49	13.031,44	10,41%
006	Comacchio	586.671,65	557.964,95	28.706,70	5,14%
007	Copparo	210.332,60	197.164,77	13.167,83	6,68%
008	Ferrara	4.190.912,67	3.996.728,10	194.184,57	4,86%
009	Formignana	48.009,61	44.660,08	3.343,53	7,50%
010	Jolanda di Savoia	75.052,82	63.825,63	11.227,19	17,59%
011	Lagosanto	54.692,28	47.894,89	6.797,39	14,19%
012	Masi Torello	4.277,48	6.423,35	-2.145,87	-33,41%
014	Mesola	151.613,55	129.367,63	22.245,92	17,20%
017	Ostellato	82.185,26	66.817,97	15.367,29	23,00%
018	Poggio Renatico	91.293,22	80.372,69	10.920,53	13,59%
019	Portomaggiore	243.665,21	205.975,49	37.689,72	18,30%
020	Ro	94.566,05	85.530,75	9.035,30	10,56%
022	Vigarano Mainarda	38.428,43	33.095,71	5.332,72	16,11%
023	Voghiera	38.321,95	36.576,06	1.745,89	4,77%
024	Tresigallo	83.391,66	75.077,05	8.314,61	11,07%
025	Goro	52.726,14	45.296,69	7.429,45	16,40%
027	Fiscaglia	154.487,71	141.757,37	12.730,34	8,98%
028	Terre del Reno	65.562,93	60.037,57	5.525,36	9,20%
	TOTALE	7.510.820,91	7.064.541,50	446.279,41	6,32%

Per valutare la reale tendenza del fatturato da canoni si è considerato solo il campione di nuclei familiari presenti in entrambi i periodi e che non hanno registrato variazioni del canone per fatti previsti dai Regolamenti (es. variazione del nucleo, calo reddito, ecc.).

La situazione del canone medio per la provincia per i periodi 1/10/2016-30/9/2017 e 1/10/2017-30/9/2018, con riferimento al medesimo campione di cui sopra, risulta:

Codice	Comune	Canone medio 30/09/2017 Ante riforma (€)	Canone medio 01/01/2018 (€)	Canone medio 01/01/2019 (€)
001	Argenta	121,57	126,99	126,69
002	Berra	110,85	121,31	126,88

003	Bondeno	100,67	111,43	111,71
004	Cento	110,60	118,13	119,04
005	Codigoro	110,35	125,69	129,86
006	Comacchio	100,09	114,61	109,00
007	Copparo	94,51	107,65	106,11
008	Ferrara	105,39	118,16	116,62
009	Formignana	117,11	129,06	115,42
010	Jolanda di Savoia	108,01	131,14	124,43
011	Lagosanto	107,45	127,24	123,82
012	Masi Torello	143,26	86,70	107,39
014	Mesola	97,22	114,39	114,37
017	Ostellato	106,99	125,13	122,63
018	Poggio Renatico	108,12	123,89	123,13
019	Portomaggiore	106,50	120,77	128,42
020	Ro	113,82	129,18	119,78
022	Vigarano Mainarda	109,23	133,96	140,54
023	Voghiera	144,77	153,21	141,98
024	Tresigallo	104,72	114,03	120,69
025	Goro	106,34	124,38	115,36
027	Fiscaglia	107,94	115,35	121,46
028	Terre del Reno	137,34	150,87	149,92
	TOTALE	106,69	119,18	118,12

La situazione del canone medio, come già evidenziato in precedenza, descrive meglio il suo reale andamento, in quanto elimina la componente del numero degli alloggi vuoti, fatto che negli ultimi anni è andato incrementandosi, data l'improcrastinabile esigenza di effettuare consistenti interventi di manutenzione straordinaria.

I dati del canone medio sono stati misurati a settembre 2017 (ante riforma), a gennaio 2018 (data in cui tutti i Comuni avevano deliberato i nuovi regolamenti dei canoni) e a gennaio 2019 (data in cui, generalmente, i redditi non presentati, che determinano l'applicazione di canoni maggiorati, tendono al numero fisiologico annuale).

Tra settembre 2017 e gennaio 2018 il canone medio si è incrementato di circa il 12%, mentre tra gennaio 2018 e gennaio 2019 si è registrata una diminuzione di circa lo 0,9%.

La base redditi per la provincia per i periodi 1/10/2017-30/9/2018 e 1/10/2018-30/9/2019 risulta:

Codice	Comune	ISEE MEDIA 01/10/2018- 31/03/2019 (a)	ISEE MEDIA 01/10/2017 - 30/09/2018 (b)	Differenza periodi (a-b)	%
001	Argenta	8.487,92	8.022,50	465,43	5,80
002	Berra	8.078,41	7.668,87	409,54	5,34
003	Bondeno	8.024,74	7.589,27	435,48	5,74

004	Cento	7.173,53	6.946,60	226,93	3,27
005	Codigoro	8.834,85	7.356,13	478,72	6,51
006	Comacchio	7.775,24	7.579,10	196,14	2,59
007	Copparo	6.889,05	6.706,56	182,49	2,72
008	Ferrara	7.769,79	7.516,58	253,21	3,37
009	Formignana	7.888,95	7.668,15	220,80	2,88
010	Jolanda di Savoia	8.026,25	7.581,81	444,44	5,86
011	Lagosanto	7.634,26	7.737,28	-103,02	-1,33
012	Masi Torello	9.326,66	8.050,87	1.275,79	15,85
014	Mesola	7.846,59	7.521,88	324,72	4,32
017	Ostellato	8.625,00	8.187,30	437,70	5,35
018	Poggio Renatico	8.381,70	8.324,84	56,86	0,68
019	Portomaggiore	9.352,60	8.346,31	1.600,29	12,06
020	Ro	9.184,09	8.235,37	948,71	11,52
022	Vigarano Mainarda	10.086,93	9.203,74	883,19	9,60
023	Voghiera	8.621,31	8.194,29	427,02	5,21
024	Tresigallo	8.230,94	7.594,14	636,79	8,39
025	Goro	7.027,37	8.959,27	-1.931,90	-21,56
027	Fiscaglia	8.237,23	7.902,17	335,06	4,24
028	Terre del Reno	10.349,10	10.081,54	267,56	2,65
	TOTALE	7.940,66	7.632,64	308,02	4,04

L'ISEE medio registrato nel periodo ottobre 2018 – marzo 2019 (€ 7.941) è leggermente superiore a quello rilevato nell'anno precedente.

A livello extracontabile è stato valutato che il cambio base redditi intervenuto tra settembre 2018 e ottobre 2018, ossia nel momento del ricalcolo annuale dei canoni, avrebbe dovuto portare ad un incremento degli stessi di circa il 3,5% su proiezione annua.

Purtroppo, abbiamo già visto che il canone medio diminuisce di circa lo 0,9% nei primi sei mesi.

Ciò significa che i fenomeni di erosione, nello stesso periodo, hanno già inciso negativamente sui canoni per circa il 4,4%.

Se si valuta che tali fenomeni sono più rilevanti nei primi mesi successivi al ricalcolo generale dei canoni e che poi tendono ad assestarsi, paiono prudentziali le previsioni di erosione calcolate per il preventivo 2019, fissate al 4,7%, senza prevedere alcuna rivalutazione dei canoni per cambio-base redditi ad ottobre 2019.

Se si confermeranno le medesime tendenze di cui sopra, pare anche che avessimo correttamente pronosticato che l'incremento del canone registrato in sede di applicazione della riforma regionale (12%) si sarebbe esaurito in circa un triennio, salvo importanti rivalutazioni dei redditi degli assegnatari, purtroppo al momento non prevedibili.

Queste le valutazioni rispetto alle tendenze reali che derivano dall'analisi del canone medio.

Invece, per quanto concerne il livello del fatturato complessivo da canoni di locazione e.r.p.. abbiamo anticipato che esso è influenzato, oltre che dall'erosione, anche dal numero degli alloggi vuoti, che negli ultimi anni hanno avuto un progressivo incremento, nonché dalla velocità di assegnazione degli alloggi recuperati da parte dei Comuni.

Come abbiamo già evidenziato anche nelle Relazioni degli ultimi bilanci, sia preventivi che consuntivi, la disponibilità di risorse limitate ci costringe a comprimere il recupero degli alloggi vuoti quando le esigenze di manutenzione straordinaria diventano indifferibili. Questo è un tema che, in assenza di ulteriori stanziamenti da parte della Regione o dei Comuni proprietari, ci accompagnerà anche nei prossimi anni.

Per tali ragioni, in occasione della discussione del Bilancio di Previsione 2019 in Conferenza degli Enti, abbiamo chiesto ai Comuni, oltre che alla Regione, di inserire nei loro bilanci del 2019 una quota di fondi per sostenere la manutenzione del patrimonio ovvero per ridurre la morosità degli assistiti che a sua volta riduce la capacità di spesa.

Inoltre, risulta necessario, per non innescare un'ulteriore tendenza al ribasso dei canoni, che i Comuni procedano più speditamente possibile ad assegnare gli alloggi che ACER comunicherà come pronti per la locazione.

Sarà quindi sempre più cruciale monitorare l'andamento dell'erosione in corso d'anno, dato che, nel caso in cui si verificano ulteriori esigenze di manutenzione straordinaria indifferibili, ACER potrebbe essere costretta a limitare il numero degli alloggi vuoti da recuperare a seguito di turnover, subendo gli effetti già descritti: ulteriore decremento del fatturato dei canoni di locazione ed aumento dei costi per alloggi vuoti (quote condominiali).

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.	2018 (€)	%	N.	2017 (€)	%	DIFFERENZA	%
Morosità contabile al 31/12	2.910	7.582.029,86	3,59	2.862	7.367.692,67	3,70	214.337,19	2,91
Crediti già dichiarati inesigibili		3.422.011,67	1,62		2.812.790,63	1,41	609.221,04	21,66
Morosità reale al 31/12		11.004.041,53	5,21		10.180.483,30	5,11	823.558,23	8,09

In termini assoluti, la **morosità complessiva aumenta** rispetto all'anno precedente per un importo di circa **€uro 824.000 (+ 8,09%)**. L'anno precedente, sempre in termini assoluti, la morosità era aumentata di circa €uro 1.178.000 (+ 13%).

Tuttavia, va evidenziato che nel corso del 2018 sono state utilizzate risorse da canoni per €uro 336.000 per la copertura di morosità pregressa di utenti assistiti dai servizi sociali: se si somma tale quota all'incremento della morosità contabile complessiva i risultati dei due anni sostanzialmente coincidono.

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

Codice	Comune	Morosità 2018(€)	Morosità 2017 (€)	Differenza 2018/2017	%
001	Argenta	553.576,06	503.599,75	49.976,31	9,92%
002	Berra	280.904,26	236.796,39	44.107,87	18,63%
003	Bondeno	405.308,56	361.684,63	43.623,93	12,06%
004	Cento	471.831,02	454.812,01	17.019,01	3,74%
005	Codigoro	110.245,17	97.807,10	12.438,07	12,72%
006	Comacchio	1.043.487,61	957.061,89	86.425,72	9,03%
007	Copparo	458.550,74	409.269,87	49.280,87	12,04%
008	Ferrara	6.095.199,25	5.752.905,67	340.421,28	5,95%
009	Formignana	39.807,00	36.490,41	3.316,59	9,09%
010	Jolanda di Savoia	154.636,58	120.619,83	34.016,75	28,20%
011	Lagosanto	42.151,04	37.433,11	4.717,93	12,60%
012	Masi Torello	6.586,26	4.782,69	1.803,57	37,71%
014	Mesola	176.709,65	150.770,65	25.939,00	17,20%
017	Ostellato	123.167,75	101.618,67	21.549,08	21,21%
018	Poggio Renatico	114.322,53	96.823,31	17.499,22	18,07%
019	Portomaggiore	354.533,07	335.215,39	19.317,68	5,76%
020	Ro	112.231,40	101.706,46	10.524,94	10,35%
022	Vigarano Mainarda	7.414,33	7.850,08	-435,75	-5,55%
023	Voghiera	24.957,26	20.938,85	4.018,41	19,19%
024	Tresigallo	136.059,77	123.875,87	12.183,90	9,84%
025	Goro	47.465,79	45.909,96	1.555,83	3,39%
027	Fiscaglia:	213.001,45	190.789,98	22.211,47	11,64%
028	Terre del Reno:	31.264,83	31.720,73	-455,90	-1,43%
	TOTALE	11.004.041,53	10.180.483,30	821.685,93	8,09%

Nella maggior parte dei Comuni la morosità assoluta purtroppo aumenta.

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

DESCRIZIONE	N.	2018 (€)	%	N.	2017(€)	%	DIFFERENZA	%
Morosità reale al 31/12, di cui:	2.910	11.004.041,53	100%	2.862	10.180.483,30	100%		
- crediti già dichiarati inesigibili		3.422.011,67	31,10%		2.812.790,63	27,63%	609.221,04	21,66%
<u>SUB 1 - INESIGIBILI</u>		<u>3.422.016,67</u>	<u>31,10%</u>		<u>2.812.790,63</u>	<u>27,63%</u>	<u>609.221,04</u>	<u>21,66%</u>
- usciti dall'e.r.p.	799	2.715.181,45	24,67%	785	2.387.443,09	23,45%	327.738,36	13,73%
- utenti con calo reddito	33	62.367,25	0,57%	14	19.846,15	0,19%	42.521,10	214,25%
- utenti in carico ai servizi sociali/particolari	477	1.500.135,63	13,63%	473	1.502.775,40	14,76%	-2.639,77	-0,18%
<u>SUB 2 - DIFFICILE REALIZZO</u>	<u>1.309</u>	<u>4.277.68,33</u>	<u>38,87%</u>	<u>1.272</u>	<u>3.910.064,64</u>	<u>38,41%</u>	<u>367.619,69</u>	<u>9,40%</u>
SUB 1 + SUB 2	1.309	7.699.696,00	69,97%	1.272	6.722.855,27	66,04%	976.840,73	14,53%
- posizioni in fase legale	51	452.739,95	4,11%	76	722.009,69	7,09%	-269.269,74	-37,29%
- posizioni in fase amministrativa	1.550	2.851.605,58	25,91%	1.514	2.735.618,34	26,87%	115.987,24	4,24%
<u>SUB 3 - PRESUNTO REALIZZO</u>	<u>1.601</u>	<u>3.304.345,53</u>	<u>30,03%</u>	<u>1.590</u>	<u>3.457.628,03</u>	<u>33,96%</u>	<u>-153.282,50</u>	<u>-4,43%</u>
(di cui rateizzata rispetto al sub 2 e 3)	-701	-1.662.170,18	-21,92%	-702	-1.758.874,44	-23,87%	96.704,26	-5,50%

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 Euro 328.000 (che molto verosimilmente sarà destinata a diventare nel tempo inesigibile per la stragrande maggioranza).

Si evidenzia, inoltre, che nel corso del 2018 è stata effettuata una importante "pulizia" a livello contabile di crediti inesigibili: gli importi dichiarati come tali ammontano a circa 609.000 Euro (+ 22% rispetto all'anno precedente).

Più indicativo, in termini di tendenza, è l'indice di morosità relativa, che passa dal 5,11% del 2017 al 5,21% del 2018.

In termini relativi la morosità complessiva registra una leggera variazione in aumento. Tale valutazione non cambia nemmeno considerando i 336.000 Euro che sono stati utilizzati per la copertura dei nuclei familiari assistiti dai servizi sociali: in assenza di tale utilizzo la morosità relativa sarebbe stata pari al 5,36%.

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	2018 (€)	%	2017 (€)	%	DIFFERENZA 2018/2017 VALORE ASSOLUTO (€)	DIFFERENZA %
Canoni di locazione	4.254.694,10	56,12	4.222.287,04	57,31	32.407,06	0,77
Servizi	2.239.457,38	29,54	2.356.863,49	31,99	-117.406,11	-4,98
Altre voci	1.087.878,38	14,34	788.542,14	10,70	299.336,24	37,96
TOTALI	7.582.029,86	100,00	7.367.692,67	100,00	214.337,19	2,91

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	2018 (€)	%	2017 (€)	%	DIFFERENZA 2018/2017 VALORE ASSOLUTO (€)	DIFFERENZA %
Morosità consolidata	5.600.244,14	73,86	5.252.127,54	71,29	348.116,60	6,63
Morosità corrente, di cui:	1.981.785,72	26,14	2.115.565,13	28,71	-133.779,41	-6,32
- canoni	1.091.912,95	55,10	1.297.222,40	61,32	-205.309,45	-15,83
- servizi	479.014,34	24,17	528.811,32	25,00	-49.796,98	-9,42
- altro	410.858,43	20,73	289.531,41	13,69	121.327,02	41,90
TOTALE	7.582.029,86	100,00	7.367.692,67	100,00	214.337,19	2,91

La lettura congiunta dei dati presenti nelle due tabelle mette in evidenza che vi è, in termini assoluti, un significativo decremento della morosità da canoni, in controtendenza rispetto all'anno precedente in cui si era data applicazione alle nuove modalità di calcolo degli stessi ed al conseguente significativo aumento.

Si rileva, al contrario, un 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 2018 Euro 479.000), 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.

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 400.000** circa (quota riferibile all'e.r.p.; +184.000 €uro; + 86,86% circa rispetto all'esercizio 2017).

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 2018 complessivamente destinate alla manutenzione a guasto, sia negli alloggi che nelle parti comuni dei fabbricati in gestione, sono state pari ad €uro 1.130.000 (contro €uro 1.212.000 dell'esercizio 2017; - €uro 82.000; - 7%).

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 201.000, risulta che le

risorse nette destinate nell'esercizio alla manutenzione a guasto sono state di **€uro 929.000** (contro €uro 759.000 dell'esercizio 2017; + €uro 170.000, + 22%).

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	2018	2017
Richieste ammissibili anno	3.898	3.940
Richieste eseguite al 31/12	3.367	3.560
% richieste eseguite su ammissibili	86%	90%
Media mensile richieste ammissibili	324	328
Media mensile richieste eseguite	280	297

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 2018, opportunamente raffrontati con quelli dell'anno precedente, sono contenuti nella seguente tabella:

Codice	Comune	N. alloggi recuperati 2018	Spese 2018 (€)	Costo medio per intervento 2018	N. alloggi recuperati 2017	Spese 2017 (€)	Costo medio per intervento 2017
001	Argenta	24	121.959,74	5.081,66	8	77.823,44	6.542,00
002	Berra	6	46.300,35	7.716,73	7	33.851,16	4.835,88
003	Bondeno	12	103.423,42	8.618,62	6	40.047,81	6.674,64
004	Cento	17	151.526,24	8.913,31	20	117.338,53	5.866,93
005	Codigoro	6	39.307,00	6.551,17	5	55.268,51	11.053,70
006	Comacchio	9	66.619,50	7.402,17	15	124.952,47	8.330,16
007	Copparo	16	146.402,30	9.150,14	14	96.026,35	6.859,03
008	Ferrara	77	317.438,59	4.122,58	44	373.037,79	8.478,13
009	Formignana	6	64.024,04	10.670,67	3	16.927,90	5.642,63
010	Jolanda di Savoia	0	0	0	4	39.795,94	9.948,99
011	Lagosanto	2	30.356,53	15.178,27	0	0,00	0,00
012	Masi Torello	0	0	0	0	0,00	0,00
014	Mesola	9	54.981,09	6.109,01	11	55.667,16	5.060,65
017	Ostellato	10	62.212,56	6.221,26	5	35.501,07	7.100,21
018	Poggio Renatico	12	49.149,83	4.095,82	3	49.009,37	16.336,46
019	Portomaggiore	9	67.786,34	7.531,82	3	24.635,85	8.211,95
020	Ro	5	71.635,72	14.327,14	4	24.793,06	6.198,27
022	Vigarano Mainarda	3	23.907,46	7.969,15	3	16.891,87	5.630,62
023	Voghiera	1	14.505,20	14.505,20	1	4.563,04	4.563,04
024	Tresigallo	4	40.819,74	10.204,94	4	18.237,19	4.559,30
025	Goro	1	1.091,33	1.091,33	1	9.135,35	9.135,35
027	Fiscaglia	4	50.352,73	25.176,37	7	31.888,76	4.555,54
028	Terre del Reno	4	32.075,57	16.508,73	2	46.121,10	23.060,55
TOTALE		237	1.555.875,28	6.565,87	170	1.291.513,72	7.597,14

Sono stati recuperati 67 alloggi in più rispetto al 2017 (+39%).

Il maggior numero di alloggi recuperato è stato realizzato anche per l'impiego di risorse riconosciute con le D.G.R. Emilia-Romagna nn. 1318 e 1252/2018.

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, il leggero decremento del costo medio di recupero dell'alloggio vuoto (+ €uro 1.031,27; -14%).

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 2018 per l'attività di recupero degli alloggi vuoti ammonta ad €uro 1.380.000, mentre è stato utilizzato il finanziamento riconosciuto ai comuni con D.G.R. 1318 e 1252/2018 per lavori di recupero per €uro 435.000.

5. Manutenzione programmata

Le risorse di competenza destinate alla manutenzione programmata/straordinaria degli alloggi e dei fabbricati di e.r.p. nel 2018 sono state di € **1.282.000** rispetto ad € 2.110.000 del 2017 (-828.000 €uro; -39,24%). La diminuzione di risorse utilizzate per la manutenzione programmata ha determinato un minor numero di interventi proprio per la mancanza di fondi da destinare all'attività manutentiva.

L'attività di manutenzione programmata e straordinaria effettuata nel corso del 2018 è stata finanziata con risorse da canoni sia dell'esercizio che degli esercizi precedenti, sia con risorse pubbliche destinate all'e.r.p. assegnate negli anni precedenti ai Comuni.

Estensione interventi da guasto nell'ambito del Global Service

L'importo complessivo dei lavori realizzati nell'esercizio 2018 per estensione degli interventi da guasto e per le emergenze nell'ambito del Global Service ammonta ad €uro 112.000,00.

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

Fornitura con posa in opera di infissi presso scuola d'infanzia sia in Ferrara, Via Isabella d'Este.	€	15.300,00
Opere urgenti di rifacimento coperto immobile e.r.p. sito in Ferrara, Via Belli 5	€	44.452,50
Lavori edili di manutenzione straordinaria presso la centrale termica immobile In Ferrara Via Gatti Casazza	€	1.000,00

Servizi vari per manutenzione della ventilazione meccanica, immobili in Ferrara Via Bianchi 19/29	€	1.610,00
Intervento di manutenzione straordinaria per il recupero del fabbricato sito in Ferrara Via Trotti Mosti 102/108	€	49.994,09
Fornitura di dispositivo scambiatore per il ricambio aria in alloggi e.r.p.	€	520,00
TOTALE	€	112.876,59

Interventi di manutenzione straordinaria: Programma per il miglioramento dell'accessibilità e della fruibilità degli edifici e degli alloggi pubblici di cui alla D.G.R. 516/2018, 743/2018, 1138/2018 e 1252/2018 con cofinanziamenti comunali pari al 20% del costo totale.

Comune di Ferrara – Via Medini, 15 Intervento per il superamento delle barriere all'accessibilità dell'edificio	€	85.500,00
Comune di Ferrara – Via Scalabrini, 16 Intervento per il superamento delle barriere all'accessibilità dell'edificio	€	96.500,00
Comune di Masi Torello – Via Gramsci, 5 Intervento per il superamento delle barriere all'accessibilità dell'edificio	€	25.000,00
Comune di Codigoro – Via Don Gnocchi, 19/A Intervento per il superamento delle barriere all'accessibilità dell'edificio	€	54.375,00
Unione/ Comune di Copparo – Via Verdi, 9 Intervento per il superamento delle barriere all'accessibilità dell'edificio	€	22.687,50
Comune di Ferrara – Via Ripagrande, 10 Intervento per il superamento delle barriere all'accessibilità dell'edificio	€	58.125,00
Comune di Ferrara – P.Le San Giovanni, 2 Intervento per il superamento delle barriere all'accessibilità dell'edificio	€	56.250,00
Comune di Ferrara – Corso Porta Mare, 104 Intervento per il superamento delle barriere all'accessibilità dell'edificio	€	56.250,00
Comune di Ferrara – Via Argante, 11 Intervento per il superamento delle barriere all'accessibilità dell'edificio	€	75.000,00
Comune di Ferrara – Via Argante, 2 Intervento per il superamento delle barriere all'accessibilità dell'edificio	€	75.000,00
Comune di Ferrara – Via Industria, 18 Intervento per il superamento delle barriere all'accessibilità dell'edificio	€	75.000,00
Comune di Poggio Renatico – Via Nenni, 39 Intervento per il superamento delle barriere all'accessibilità dell'edificio	€	85.500,00
Comune di Vigarano Mainarda – Via 2 agosto, 2/1 Intervento per il superamento delle barriere all'accessibilità dell'edificio	€	56.250,00
Comune di Mesola – Via Battisti, 4/1 Intervento per il superamento delle barriere all'accessibilità dell'edificio	€	65.000,00
Comune di Cento – Via Falzoni Gallerani, 24 Intervento per il superamento delle barriere all'accessibilità dell'edificio	€	76.350,00

Comune di Cento – Via Casoni, 14 Intervento per il superamento delle barriere all'accessibilità dell'edificio	€ 64.375,00
Comune di Fiscaglia– Via Buoizzi, 3/10 Intervento per il superamento delle barriere all'accessibilità dell'edificio	€ 85.500,00
TOTALE	€ 1.112.662,50

Interventi di ristrutturazione

Le ristrutturazioni nel corso del 2018 finanziate con fondi pubblici destinati all'e.r.p., sono le seguenti:

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 (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"	2 alloggi (In corso)	260.000,00euro
LINEA B <i>Prima e seconda annualità</i> Vari Comuni della Provincia	15 alloggi (In corso)	322.350,51 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 (Gara di appalto in corso)	923.532,79 euro
TOTALE		6.059.185,53 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 (Ultimo stralcio 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 (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 (Concluso)	300.000,00 euro
Argenta	Nuove scuole elementari (In corso di progettazione)	3.018.090,00 euro
TOTALE		10.108.190 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 476.000** e si presenta in aumento rispetto a quello dell'esercizio precedente (+ €uro 93.000; + **24%**).

Per quanto concerne le **competenze tecniche derivanti dall'attività edilizia e.r.p.** finanziata con risorse pubbliche, l'incremento rispetto all'esercizio precedente è marcato e si attesta a circa €uro 182.000 (**+416%**). Il ricavo a consuntivo è pari ad **€uro 225.000**.

I ricavi sopra indicati sono derivati, per la parte preponderante, dagli interventi di ristrutturazione – Grosoli, - Sirena a Ferrara, dagli interventi di recupero alloggi finanziati con D.G.R. 1138/2018 e 1252/18 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 decremento di **€uro 88.000 (- 26%)** rispetto all'anno precedente. Il ricavo a consuntivo risulta comunque ragguardevole ed è pari ad **€uro 251.000**.

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 **€ 700.000** ed evidenziano una ulteriore eccellente ripresa rispetto all'esercizio precedente (**+ €uro 59.000; + 9,2%**).

Come già anticipato all'inizio della Relazione, 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 4, mentre alla fine del 2018 solo 1. Per raggiungere tale risultato, è stato ovviamente necessario negli anni precedenti, 2016 e 2017, l'impiego di risorse superiori alla media storica annuale per il ripristino degli alloggi vuotati (€uro 131.000 per ciascuno degli anni indicati). Nel 2018 la spesa a tale titolo si è ridotta ad €uro 82.000 e dovrebbe ulteriormente scendere nel corso degli esercizi successivi, dato che il patrimonio libero più vetusto è già stato mantenuto e locato.

La gestione degli immobili non di e.r.p. chiude comunque con un utile di €uro 84.000.

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 e ss.mm.ii. dell'e.r.p..

Attualmente si tratta della gestione, ormai storica, 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. 78 alloggi che compongono il modulo del servizio Gestione Associata Servizi Socio-Sanitari dell'Alto Ferrarese con il Comune di Cento capofila, dei n. 3 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.

L'erogazione dei servizi sopra illustrati, che essendo svolta a favore di enti pubblici potremmo definire "istituzionale", non è quindi sicuramente improntato a criteri di redditività, a causa delle tariffe piuttosto 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.

A partire da ottobre 2018 ACER ha avviato la gestione, incaricata dal fondo immobiliare Ferrara Social Housing, di n. 45 alloggi per studenti (per un totale di n. 153 posti letto) all'interno del complesso "Le Corti di Medoro" di Ferrara (zona di riqualificazione ex Palaspecchi).

I ricavi conseguiti, pari ad €uro 37.000, derivanti dalle attività di property e facility management ordinarie del complesso, oltre che dalle attività straordinarie di promozione e gestione sociale dello stesso, hanno fortemente contribuito a conferire maggiore redditività all'attività.

I ricavi risultano infatti in aumento di circa 35.000 €uro rispetto all'esercizio precedente (+ 93%).

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 31/12/2018 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 era attiva la convenzione con il Comune di Ferrara, mentre per i Comuni di Poggio Renatico, Codigoro, Massafiscaglia, Portomaggiore, Voghiera e Mesola era attiva una gestione residuale del servizio.

I ricavi sono rinvenibili dal conto economico e risultano in aumento rispetto all'esercizio precedente per circa €uro 30.000 (+ 13%), grazie all'apertura di nuovi sportelli dell'utenza sul territorio provinciale ed alla gestione delle risorse destinate al Contributo per l'affitto incaricata dal Comune di Ferrara, come anticipato in altra parte della Relazione.

L'attività chiude con un utile di €uro 17.000.

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 31/12/2018 i fabbricati in gestione erano 229, contro i 228 alla stessa data del 2017.

Come già riferito nelle Relazioni degli anni precedenti, 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 2018 per le gestioni condominiali dirette sono stati complessivamente di Euro 195.000 circa, esattamente lo stesso livello dell'esercizio precedente.

L'attività chiude con un utile di Euro 1.000.

Conclusioni

Il risultato dell'anno 2018, prodotto dal settore del Non ERP, del nostro bilancio si dimezza rispetto a quelli del 2017 ma resta positivo per 16.000 euro. Questo dimostra ancora una volta come l'azienda continui ad essere in grado, oltre a destinare tutte le risorse ricavate in proprio a compensare i cali sostanziali dovuti ai fenomeni di diminuzione del valore dei canoni ERP (rispetto all'anno precedente) di contenere i costi e di riuscire (non sappiamo per quanto) a costruire nuovi progetti per il sistema abitativo Ferrarese. In questo anno sono venute meno le importanti risorse derivanti dai controlli redditi degli anni precedenti e si sono confermate le previsioni, di erosione dei canoni, secondo le quali dopo un primo aumento degli incassi dei canoni nel primo anno di applicazione della riforma regionale, già in questo secondo anno il loro calo è stato significativo facendo venire meno quelle disponibilità aggiuntive, necessarie, soprattutto, per adottare un efficace programma di manutenzione straordinaria.

Questi dati del consuntivo 2018 sono anticipati nel bilancio di previsione del 2019, con margini di errore quasi inesistenti, tanto il fenomeno era stato annunciato da condizioni economiche degli utenti di ERP che non sono sembrano destinate a migliorare nel prossimo futuro. La produzione di attività del NON ERP nel 2019 pur prevista in aumento non potrà incrementare le disponibilità di risorse da destinare agli alloggi popolari; anzi, si è dovuto, già nel 2018 giocare su un difficile equilibrio tra le disponibilità economiche da destinare al recupero degli alloggi vuoti e quelle da destinare alla manutenzione programmata. La Regione sollecitata sulle risorse per l'edilizia pubblica ha messo a disposizione risorse aggiuntive fondamentali per non fare aumentare gli

alloggi vuoti ad alto costo e per aumentare il numero dei (pochi) immobili provvisti di ascensore, con un significativo provvedimento per finanziare questi interventi. Insieme ai Comuni abbiamo richiesto la conferma di questo provvedimento anche nel 2019, affinché il patrimonio di ERP non subisca un rapido degrado e si riesca a provvedere al recupero proprio degli alloggi ad alto costo, che sono la vera spina nel fianco delle ACER della nostra regione. Solo in questo modo, con un sistematico e programmato intervento regionale e/o dei Comuni (in assenza di quello nazionale) potremo nei prossimi anni rendere efficiente un patrimonio abitativo, in gran parte, molto datato. La morosità corrente aumenta di poco, ma aumenta, e passa dal 5,11% (del 2017) al 5,21% (del 2018), ma quello che importa di più è il peso della morosità da servizi, cui Acer è costretta ad intervenire, facendosene carico, attraverso i subentri per non interrompere le forniture al fabbricato. Insieme ai Comuni sarà necessario programmare interventi che ancora più di oggi, siano efficaci nel limitare questo fenomeno che per le dimensioni che ha assunto rischia di diventare sempre più difficile da gestire, come dimostrano i numeri a pagina 16 e 17.

L'azienda al proprio interno ha contenuto i costi complessivi, aumentando il livello di efficienza aziendale; La diminuzione dei costi di gestione ha comportato, di conseguenza, la riduzione dei **costi complessivi di gestione dei servizi delegati ad ACER che passano da €uro 38,81 mese/alloggio del 2017 ad €uro 37,76 del 2018 (- €uro 1,05; -2,7%).**

Sul versante dei servizi e delle attività terze da sviluppare, l'impegno è stato importante e si sono conseguiti progetti da implementare in numero maggiore rispetto al 2017. Ricordiamo tra questi la start-up dello studentato delle Corti di Medoro, inaugurato nell'ottobre del 2018, e immediatamente prenotato e occupato in tutti i posti letto disponibili dagli studenti universitari giunti a Ferrara un po' da tutto il paese. Questo ha prodotto i primi incassi per la gestione del comparto dell'ex Palaspecchi, che dovrebbe prevedere nel 2019 la sua ultimazione e il suo pieno impiego per rispondere ai fabbisogni abitativi della città e del territorio di Ferrara.

L'impegno di Acer Ferrara, sui vari fronti delle politiche abitative e urbanistiche nella nostra Provincia, si manterrà ad un livello più alto possibile, ma senza ulteriori politiche di intervento sul patrimonio pubblico, nazionali regionali o locali, sarà sempre più difficile confermare e attuare gli interventi di manutenzione di cui il nostro patrimonio, ormai centenario, ha assoluta necessità. E' per questo che abbiamo proposto (anche come Coordinamento Regionale), ai Comuni, ma soprattutto alla Regione, così come hanno già fatto in altre Regioni, di definire all'interno dei propri bilanci pluriennali dei budget destinati all'ERP che conferiscano certezze alla sua messa in sicurezza e al suo pieno utilizzo. Tutto questo al netto di quello che si potrebbe e si dovrebbe fare sul piano dell'efficientamento energetico; un capitolo questo che vorremmo rilanciare anche oltre il progetto di estensione del teleriscaldamento agli alloggi popolari del Quartiere Barco che vedrà la luce entro la fine del 2019.

Ferrara, 19 aprile 2019

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 9001:2015

Aderente Federcasa

STATO PATRIMONIALE AL 31/12/2018 (schema art. 2424 Codice Civile)



	ATTIVO (importi in Euro)	STATO PATRIMONIALE AL 31/12/2018	STATO PATRIMONIALE AL 31/12/2017
	Crediti verso Enti di riferimento		
	Immobilizzazioni		
	<i>Immobilizzazioni immateriali:</i>	54.671	68.663
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'ing	0	0
4)	concessioni, licenze d'uso programmi informatici, marchi e diritti s	34.547	27.528
5)	avviamento	0	0
6)	immobilizzazioni in corso ed acconti	0	0
7)	altre	20.124	41.135
	<i>Immobilizzazioni materiali:</i>	1.224.225	1.349.587
1)	terreni e fabbricati	1.055.412	1.142.151
2)	impianti e macchinario	0	0
3)	attrezzature industriali e commerciali	0	0
4)	altri beni	168.813	207.436
5)	immobilizzazioni in corso ed acconti	0	0
	<i>Immobilizzazioni finanziarie:</i>	4.115.608	3.089.341
1)	partecipazioni in:	2.753	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	2.753	1.753
2)	crediti:	961.980	936.713
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 € 29.271 esigibili entro l'esercizio successivo)	961.980	936.713
3)	altri titoli	3.150.875	2.150.875
4)	...		
	Totale delle immobilizzazioni (B)	5.394.504	4.507.591
	Attivo circolante		
	<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
	<i>Crediti:</i>	13.857.648	13.732.894
1)	verso clienti (di cui € 0 esigibili oltre l'esercizio successivo)	9.182.913	9.458.594
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	3.732	27.191
5-ter)	imposte anticipate	17.326	18.547
5-quater)	verso altri (di cui € 0 esigibili oltre l'esercizio successivo)	4.653.677	4.228.562
	<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
	<i>Disponibilità liquide:</i>	6.155.016	5.538.328
1) a.	depositi bancari e postali	2.675.802	2.056.413
1) b.	depositi vincolati presso la Banca d'Italia	3.475.309	3.475.309
2)	assegni	0	0
3)	danaro e valori in cassa	3.905	6.606
	Totale attivo circolante (C)	20.062.271	19.320.829
	Ratei e risconti		
1)	Ratei attivi	1.262	2.560
2)	Risconti attivi	167.590	202.163
	Totale ratei e risconti (D)	168.852	204.723
	TOTALE ATTIVITA'	25.625.627	24.033.143

			STATO PATRIMONIALE AL 31/12/2018	STATO PATRIMONIALE AL 31/12/2017
		PASSIVO (importi in Euro)		
A)		Patrimonio netto	1.764.971	1.748.703
	I)	Capitale di dotazione	329.352	329.352
	II)	....	
	III)	Riserve di rivalutazione	0	0
	IV)	....	
	V)	Riserve statutarie o regolamentari:	1.419.351	1.380.407
	a)	Fondo di riserva ordinario	38.309	38.309
	b)	Fondo di riserva straordinario	1.381.043	1.342.098
	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	16.267	38.944
	X)	....	
B)		Fondi per rischi ed oneri	306.827	323.378
	1)	per trattamento di quiescenza e obblighi simili	33.233	39.609
	2)	per imposte, anche differite	273.594	273.594
	3)	....	0	0
	4)	altri	0	10.175
C)		Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	1.047.735	1.006.292
D)		Debiti	22.463.888	20.913.086
	1)	....	
	2)	....	
	3)	debiti verso soci per finanziamenti	0	0
	4)	debiti verso banche (di cui € 29.271 esigibili entro l'esercizio successivo)	29.271	56.398
	5)	debiti verso altri finanziatori (di cui € 390.495 esigibili oltre l'esercizio successivo)	402.311	413.645
	6)	acconti;	0	0
	7)	debiti verso fornitori (di cui € 0 esigibili oltre l'esercizio successivo)	1.632.185	1.445.994
	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)	194.760	120.591
	13)	debiti verso Istituti di previdenza e sicurezza sociale (di cui € 0 esigibili oltre l'esercizio successivo)	57.817	39.129
	14)	altri debiti (di cui € 1.177.076 esigibili oltre l'esercizio successivo)	20.147.545	18.837.329
E)		Ratei e risconti	42.206	41.684
	1)	Ratei passivi	3.061	7.454
	2)	Risconti passivi	39.145	34.230
		TOTALE PASSIVITA'	25.625.627	24.033.143

IL PRESIDENTE
(Daniele Palombo)


			STATO PATRIMONIALE AL 31/12/2018	STATO PATRIMONIALE AL 31/12/2017
		PASSIVO (importi in Euro)		
A)		Patrimonio netto	1.764.971	1.748.703
	I)	Capitale di dotazione	329.352	329.352
	II)	...		
	III)	Riserve di rivalutazione	0	0
	IV)	...		
	V)	Riserve statutarie o regolamentari:	1.419.351	1.380.407
	a)	Fondo di riserva ordinario	38.309	38.309
	b)	Fondo di riserva straordinario	1.381.043	1.342.098
	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	16.267	38.944
	X)	...		
B)		Fondi per rischi ed oneri	306.827	323.378
	1)	per trattamento di quiescenza e obblighi simili	33.233	39.609
	2)	per imposte, anche differite	273.594	273.594
	3)	...	0	0
	4)	altri	0	10.175
C)		Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	1.047.735	1.006.292
D)		Debiti	22.463.888	20.913.086
	1)	...		
	2)	...		
	3)	debiti verso soci per finanziamenti	0	0
	4)	debiti verso banche (di cui € 29.271 esigibili entro l'esercizio successivo)	29.271	56.398
	5)	debiti verso altri finanziatori (di cui € 390.495 esigibili oltre l'esercizio successivo)	402.311	413.645
	6)	acconti;	0	0
	7)	debiti verso fornitori (di cui € 0 esigibili oltre l'esercizio successivo)	1.632.185	1.445.994
	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)	194.760	120.591
	13)	debiti verso Istituti di previdenza e sicurezza sociale (di cui € 0 esigibili oltre l'esercizio successivo)	57.817	39.129
	14)	altri debiti (di cui € 1.177.076 esigibili oltre l'esercizio successivo)	20.147.545	18.837.329
E)		Ratei e risconti	42.206	41.684
	1)	Ratei passivi	3.061	7.454
	2)	Risconti passivi	39.145	34.230
		TOTALE PASSIVITA'	25.625.627	24.033.143

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 9001:2015

Aderente Federcasa

CONTO ECONOMICO AL 31/12/2018 (schema art. 2425 Codice Civile)

ISO 9001
BUREAU VERITAS
Certification



				Conto Economico 2018 Totale Euro	Conto Economico 2017 Totale Euro
A	VALORE DELLA PRODUZIONE				
1)	Ricavi delle vendite e delle prestazioni			10.952.646	11.028.890
5)	Altri ricavi e proventi			1.873.377	1.970.343
	TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	+		12.826.023	12.999.233
B	COSTI DELLA PRODUZIONE:				
6)	per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci			22.613	21.102
7)	per servizi			6.332.625	6.544.860
8)	per godimento di beni di terzi			372.266	448.228
9)	per il personale			3.049.715	2.995.800
10)	ammortamenti e svalutazioni			605.387	426.664
	a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali			65.440	68.039
	b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali			139.946	144.620
	c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	-		0	0
	d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide			400.000	214.005
14)	oneri diversi di gestione			2.282.255	2.448.791
	TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	+		12.664.860	12.885.445
	DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	+		161.163	113.788
C	PROVENTI ED ONERI FINANZIARI				
16)	altri proventi finanziari	+		29.133	69.197
17)	interessi ed altri oneri finanziari verso: Altri			19.082	18.417
17bis)	utili e perdite su cambi	+		0	0
	TOTALE (15+16-17+/-17 bis)	+		10.051	50.780
D	RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE				
18)	rivalutazioni	+		6.120	7.281
19)	svalutazioni			0	0
	TOTALE DELLE RETTIFICHE (18-19)	+		6.120	7.281
	RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A - B +/- C +/- D)			177.334	171.849
20)	imposte sul reddito dell'esercizio			161.067	132.905
21)	UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO			16.267	38.944

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 9001:2015

Aderente Federcasa

RENDICONTO FINANZIARIO



Rendiconto finanziario a variazioni di liquidità

	31/12/2018	31/12/2017
A. Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	16.267	38.944
Imposte sul reddito	161.067	132.905
Interessi passivi/ (interessi attivi)	(10.051)	(50.780)
1. Utile/(perdita) prima delle imposte sul reddito, interessi, dividendi, plus/minusvalenze da cessione	167.283	121.069
<i>Rettifiche per elementi non monetari</i>		
Ammortamenti delle immobilizzazioni	205.386	212.659
Accantonamenti ai fondi netti	(16.550)	(49.275)
Accantonamenti TFR netti	41.443	(15.563)
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	0	0
<i>Totale rettifiche elementi non monetari</i>	<i>230.279</i>	<i>147.822</i>
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn	397.562	268.891
<i>Variazioni del capitale circolante netto</i>		
Decremento/(incremento) dei crediti verso clienti	275.681	(1.072.138)
Decremento/(incremento) degli altri crediti e dei ratei e risconti attivi	(364.564)	1.341.156
Decremento/(incremento) del magazzino	0	0
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	186.191	(49.935)
Incremento/(decremento) degli altri debiti e dei ratei e risconti passivi	1.403.596	414.527
<i>Totale variazioni capitale circolante netto</i>	<i>1.500.903</i>	<i>633.610</i>
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del CCN	1.898.465	902.501
<i>Altre rettifiche</i>		
Interessi incassati/(pagati)	10.051	50.780
(Imposte sul reddito pagate)	(161.067)	(132.905)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	1.747.449	820.376
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività di investimento		
(Investimenti) netti in immobilizzazioni materiali	(14.584)	(66.395)
(Investimenti) netti in immobilizzazioni immateriali	(51.448)	(55.989)
(Investimenti) netti in immobilizzazioni finanziarie	(1.026.268)	(1.710.929)
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(1.092.299)	(1.833.312)
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
<i>Mezzi di terzi</i>		
Incremento/(decremento) debiti a breve verso le banche	(29.271)	4.130
Incremento/(decremento) mutui bancari	2.144	(29.271)
Incremento/(decremento) altri debiti finanziari a lungo	(11.334)	(10.873)
Incremento/(decremento) altri debiti finanziari a breve	0	0
<i>Mezzi propri</i>		
Variazione capitale di dotazione	0	0
Distribuzioni/versamenti ai fondi	0	(0)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(38.462)	(36.015)
Incremento delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	616.688	(1.048.951)
Disponibilità liquide iniziali	5.538.328	6.587.278
<i>di cui depositi bancari:</i>	<i>5.531.722</i>	<i>6.580.077</i>
<i>di cui denaro in cassa:</i>	<i>6.606</i>	<i>7.201</i>
Disponibilità liquide finali	6.155.016	5.538.328
<i>di cui depositi bancari:</i>	<i>6.151.111</i>	<i>5.531.722</i>
<i>di cui denaro in cassa:</i>	<i>3.905</i>	<i>6.606</i>
Altre informazioni: variazione della PFN a breve termine		
Posizione finanziaria netta a breve iniziale	5.509.057	6.562.137
Posizione finanziaria netta a breve finale	6.155.016	5.509.057
Variazione della Posizione Finanziaria Netta	645.959	(1.053.080)



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 9001:2015

Aderente Federcasa

NOTA INTEGRATIVA



AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA

NOTA INTEGRATIVA

BILANCIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2018

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 2018 sono conformi a quelli stabiliti dall'art. 2426 c.c., così come modificati dal D. Lgs. n. 139/2015 e, per quanto applicabili all'Azienda, ai Principi Contabili emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC).

I principi contabili ed i criteri di valutazione utilizzati per il bilancio d'esercizio 2018 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, della prospettiva di continuazione dell'attività e non si discostano da quelli utilizzati per il bilancio dell'esercizio precedente, presentato ai fini comparativi.

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 rettificato 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.)

È 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 2018 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 2018 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 2018 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.

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.

I.) 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 2018, iscritte per un valore netto di Euro 54.671, hanno registrato un decremento rispetto al saldo al 31 dicembre 2017 pari ad Euro 13.992. 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 2018.

VOCE	COSTO STORICO 2017	INCREM.	DECREM.	COSTO STORICO 2018	AMMORT.	VALORE AL 31/12/18
Concessioni, licenze, marchi	27.528	37.719	0	65.246	30.699	34.547
Altre	41.135	13.729	0	54.865	34.741	20.124
Totale	68.663	51.448	0	120.111	65.440	54.671

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 2018:

VOCE	COSTO STORICO 2017	INCREM.	DECREM.	COSTO STORICO 2018	FONDO AMM. 2017	AMM.TI	DISM.	FONDO AMM. 2018	VALORE AL 31/12/18
Terreni e fabbricati	3.067.798	0	0	3.067.798	1.925.647	86.739	0	2.012.387	1.055.412
App.elettroniche ed elettromeccaniche	279.474	11.019	0	290.493	206.889	25.900	0	232.789	57.704
Mobili ed arredi	301.105	3.785	763	304.127	218.116	17.891	542	235.464	68.663
Autovetture	87.375	0	0	87.375	70.415	4.854	0	75.268	12.106
Impianto fotovoltaico	30.763	0		30.763	6.922	2.769	0	9.690	21.073
Altri beni mobili	11.957	0		11.957	897	1.794		2.690	9.267
Totali	3.778.472	14.805	763	3.792.514	2.428.885	139.946	542	2.568.289	1.224.224

Le variazioni 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 2.753.

Le partecipazioni sono iscritte al costo di acquisto, eventualmente rettificato in caso di perdite durevoli 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.
- Fondazione Istituto Tecnico Superiore, Territorio, Energia, Costruire (ITS TEC). Nel corso del 2018 con Provvedimento d'urgenza n.15 del 11 dicembre 2018, il Presidente ha disposto di formalizzare la richiesta di Acer, in qualità di Fondatore nella fondazione

Istituto Tecnico Superiore, Territorio, Energia Costruire (ITS TEC), fondazione di diritto privato che ha tra le proprie finalità quella di promuovere la diffusione della cultura tecnica e scientifica, di sostenere le misure per lo sviluppo dell'economia e le politiche del lavoro. Le domande di ingresso di nuovi fondatori prevedono, in ottemperanza alla deliberazione del Consiglio di indirizzo della Fondazione, il versamento di Euro 1.000 e sono soggette all'accettazione da parte del Consiglio stesso. In data 21 febbraio 2019 è stata comunicata l'accettazione della richiesta di attribuzione della qualifica di socio fondatore.

I crediti classificati tra le immobilizzazioni finanziarie, pari a complessivi Euro 961.980, 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 29.271 (esigibili entro l'esercizio successivo). 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 238 per corrispettivi tenuta Gestione Speciale Legge 513/77;
- Crediti verso INPS per TFR, pari ad Euro 607.939 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 322.396, 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 247 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 3.150.875. 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 2.700.000 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 31/12/2018, pari ad € 9.182.913, 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 31/12/17	VARIAZIONI (+/-)	VALORE AL 31/12/2018
Crediti v/utenti al 30/06/1997 MR	3.783	0	3.783
Crediti v/utenti dal 1/7/97 BF	10.123.482	647.967	10.771.449
Crediti verso clienti	4.330.752	-1.270.862	3.059.890
- Incassi da attribuire al 31/12	-1.095.676	187.002	-908.674
- Fondo svalutazione crediti	-3.903.747	160.212	-3.743.535
TOTALE	9.458.594	-275.681	9.182.913

Come si evince dalla tabella sopra riportata, l'importo dei crediti verso clienti al 31/12/2018, al netto della svalutazione, è diminuito, rispetto alla chiusura precedente, di Euro 275.681. Tale decremento è la risultante della variazione dei crediti nominali al netto degli incassi da attribuire, pari ad Euro 435.893 e dall'aumento del fondo svalutazione crediti, pari ad Euro 160.212.

La svalutazione dei crediti verso clienti in essere al 31/12/2018 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.

Nel corso del 2018 il Consiglio di Amministrazione ed il Direttore Generale hanno deliberato/determinato l'inesigibilità di crediti verso l'utenza per Euro 524.296, che sono stati conseguentemente stralciati con utilizzo del Fondo: Euro 521.448 nello stesso esercizio 2018 ed Euro 2.848 all'inizio dell'esercizio 2019.

Il costo di competenza dell'esercizio 2018 per accantonamento della quota annuale al fondo svalutazione crediti è pari ad Euro 400.000.

Dopo l'accantonamento di tale quota, il Fondo raggiunge un valore complessivo di Euro 3.743.535.

Il fondo svalutazione crediti costituisce ormai circa il 29% 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 31/12/17	VARIAZIONI (+/-)	VALORE AL 31/12/18
Erario c/iva a credito	16.095	-14.869	1.226
Erario c/crediti per imposte dirette	11.097	-8.590	2.507
Crediti per imposta di bollo	0	0	0
Totale	27.191	-23.459	3.732

Il credito per imposte dirette pari ad Euro 2.507 si riferisce all'importo a credito di Euro 16.249 relativo all'esercizio 2017, già utilizzato in compensazione per Euro 13.742 nel versamento degli acconti IRAP IRES 2018.

4 ter) Imposte anticipate

Le imposte anticipate al 31/12/2018 risultano pari ad Euro 17.326, mentre al 31/12/2017 ammontavano ad Euro 18.547. Il decremento dell'esercizio, pari ad Euro 1.221, è conseguente allo storno dei corrispondenti fondi spese per Euro 10.175.

Per l'anno 2018 non sono state calcolate imposte anticipate in quanto non ci sono stati accantonamenti a fondo spese di oneri stimati per il personale o per note di accredito di canoni da emettere a favore dell'utenza di e.r.p.

5) Crediti verso altri (attivo circolante)

La movimentazione dell'esercizio 2018 rispetto a questa categoria di crediti risulta la seguente:

VOCE	VALORE AL 31/12/2017	VARIAZIONI (+/)	VALORE AL 31/12/2018
Corrispettivi rientri G.S. L.560	7.756	0	7.756
Crediti v/assicurazioni	27.514	-10.799	16.715
Antic. a Comuni per lavori	870.732	-90.038	780.694
Anticipazioni a Comuni per agenzia	248.756	-217.170	31.585
Altre anticipazioni a Comuni	2.775	24.710	27.485
Anticipazioni a Comuni per welfare	7.944	39.550	47.494
Anticipazioni a Provincia mor.incolp.	38.893	-28.893	10.000
Anticipazioni Asp	99.055	-18.877	80.178
Cr.vs.proprietari Grattacielo	2.357	60	2.417
Cr.vs.proprietari Agenzia Cento	20	318	337
Cr.vs.proprietari all.sisma	453	360	813
Anticipazioni Corti di Medoro	0	1.132	1.132
Anticipazioni a diversi	169.363	-18.841	150.521
Anticipazioni ad imprese	33.885	21.699	55.585
Arrotondamenti att.su stipendi	35	2	36
Crediti vs dipendenti	149	-143	6
Crediti vs dipendenti polizze ass.	0	350	350
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	531.393	847.756	1.379.150
Crediti vs.Regione contr.sisma lav.	664.709	7.686	672.395
Crediti vs.cond. in amm.ne diretta	1.451.019	-133.745	1.317.274
Totale	4.228.562	425.114	4.653.677

L'importo determinato al 31/12/2018 di Euro 4.653.677 rispetto al risultato al 31/12/2017 di Euro 4.228.562 presenta un incremento di Euro 425.114. In particolare, l'incremento è dovuto all'aumento dei crediti nei confronti della Regione Emilia-Romagna per somme anticipate per opere di recupero alloggi relative al "Programma per il miglioramento dell'accessibilità e della fruibilità e usabilità degli edifici e degli alloggi pubblici di cui alla D.G.R. 516/2018 – DGR n. 743/2018 – DGR n. 1138/2018 e DGR n. 1252/2018 – Tipologia B interventi diretti a migliorare la fruibilità degli alloggi".

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 31/12/2018 di Euro 6.155.016. Si rileva un incremento rispetto alla chiusura del precedente esercizio di Euro 616.687.

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 31/12/2017	VARIAZIONI (+/)	VALORE AL 31/12/2018
1) depositi bancari e postali	5.531.722	619.389	6.151.111
<i>1a) depositi bancari e postali</i>	2.056.413	619.389	2.675.802
c.c.p n. 25859653	558.648	136.466	695.113
c.c.p n. 321149 Affitti studenti	14.133	-5.524	8.609
Cassa presso Bper Banca	1.045.659	340.371	1.386.030
c.c. 33531 Bper Banca Carta Amm.ri	1.708	410	2.118
c/c 40707 Bper Banca conto pegno esodo	258.132	491	258.623
c.c. 64253092 Fideuram invest.	99.158	9.542	108.700
c.c 35794 Bper Banca Rid utenze cond.	-27.383	92.070	64.687
c.c 35794 Bper Banca Affitti studentato	86.894	44.394	131.287
c.c. 8843 Carisbo	19.464	1.170	20.634
<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	6.606	-2.701	3.905
Contanti	6.606	-2.701	3.905
Totale	5.538.329	616.687	6.155.016

D) RATEI E RISCONTI ATTIVI

I *ratei attivi* ammontano ad Euro 1.262 e si riferiscono a cedole di interessi su Buoni del Tesoro pluriennali indicati alla voce *altri titoli*.

I *risconti attivi* ammontano complessivamente ad Euro 167.590 e risultano diminuiti di Euro 34.572 rispetto al 31 dicembre 2017. I risconti attivi, per la quota parte di Euro 77.605, 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 29.450, 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 14.299 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 15.247 si riferiscono a manutenzione relativa a n. 10 alloggi siti in Corso Porta Mare 98/104 e per Euro 30.988 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 2018 risultano così composti:

VOCE	VALORE AL 31/12/17	VARIAZIONI (+/-)	VALORE AL 31/12/18
Risconti attivi diversi	43.873	-14.423	29.450
Tasse di registro contratti locaz.	87.665	-10.060	77.605
Risconto attivo concess. via Bianchi	16.682	-2.383	14.299
Risconto attivo concess. P.ta Mare	17.788	-2.541	15.247
Risconto attivo concess. V.M.M. Boiardo	36.153	-5.165	30.988
Totale	202.163	-34.573	167.590

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 2018 è stato destinato a fondo di riserva straordinario l'utile dell'esercizio 2017 di Euro 38.944.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018 il patrimonio netto dell'Azienda, ha subito, pertanto, le seguenti variazioni:

VOCE	VALORE AL 31/12/17	INCREM.	DECREM.	VALORE AL 31/12/18
Capitale di dotazione	329.352	0	0	329.352
Fondo di riserva ordinario	38.309	0	0	38.309
Fondo di riserva straordinario	1.342.098	38.944	0	1.381.042
Utile di esercizio corrente	38.944	16.267	-38.944	16.267
Totale	1.748.704	55.211	-38.944	1.764.970

Il risultato di esercizio al netto delle imposte è pari ad Euro 16.267 e registra un decremento rispetto all'esercizio 2017 di Euro 22.677

B) FONDI PER RISCHI ED ONERI

I fondi per rischi ed oneri, esposti in bilancio per un importo complessivo di Euro 306.827, sono così costituiti:

VOCE	VALORE AL 31/12/17	INCREM.	DECREM.	VALORE AL 31/12/18
<i>Trattamento di quiescenza</i>	<i>39.609</i>	<i>7.408</i>	<i>13.784</i>	<i>33.233</i>
<i>Fondo per imposte, anche differite</i>	<i>273.594</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>273.594</i>
<i>Altri fondi, di cui:</i>	<i>10.175</i>	<i>0</i>	<i>10.175</i>	<i>0</i>
l'ondo spese per il personale	10.175	0	10.175	0
Totale	323.378	7.408	23.959	306.827

Rispetto al saldo al 31 dicembre 2017 i fondi per rischi ed oneri sono diminuiti di Euro 16.551.

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 31/12/2018 mentre il decremento ammonta ad Euro 10.175 per utilizzi.

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%).

C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato ammonta al 31 dicembre 2018 ad Euro 1.047.736, registrando un incremento rispetto al precedente esercizio di Euro 41.442.

Nel corso dell'anno sono state accantonate in tale voce, a titolo di quota maturata nel 2018 ed a titolo di rivalutazione del saldo dell'anno precedente, Euro 152.993 (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 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 31/12/17	INCREM.	DECREM.	VALORE AL 31/12/18
Trattamento fine rapporto	457.975	152.993	-157.438	453.531
Trattamento fine rapporto presso I.N.P.S.	548.317	94.901	-49.013	594.205
Totale	1.006.292	247.894	-206.452	1.047.736

D) DEBITI

I debiti a carico dell'Azienda, rappresentati nella tabella che segue, al 31 dicembre 2018 ammontano complessivamente ad Euro 22.463.888.

VOCE	VALORE AL 31/12/17	VALORE AL 31/12/18	var. +/-	di cui esigibili oltre l'esercizio 2019	di cui con durata residua superiore a 5 anni
Debiti verso banche	56.398	29.271	-27.127	0	0
Debiti verso altri finanziatori	413.645	402.311	-11.334	390.495	337.991
Debiti verso fornitori	1.445.994	1.632.185	186.191	0	0
Debiti tributari	120.591	194.760	74.169	0	0
Debiti v/Ist. di prev.e sicurezza soc.	39.129	57.817	18.688	0	0
Altri debiti	18.837.329	20.147.545	1.310.216	1.177.076	0
Totale	20.913.086	22.463.888	1.550.802	1.567.571	337.991

I debiti verso banche si riferiscono al mutuo fondiario contratto per il risanamento di fabbricati di e.r.p. contratto con Intesa San Paolo di Torino. La variazione negativa rispetto all'esercizio precedente, pari ad Euro 27.127, corrisponde alle quote capitale corrisposte nell'esercizio 2018. Risultano esigibili da parte dell'Ente finanziatore entro l'esercizio successivo Euro 29.271, corrispondenti alla quota capitale netta a carico dell'ACER (da recuperare a carico dei Comuni) relativa alle rate 2019. Il debito

evidenziato nello Stato Patrimoniale, pari ad Euro 29.271, 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 11.334. Risultano esigibili da parte della Cassa Depositi e Prestiti entro l'esercizio successivo Euro 11.816.

I *debiti verso fornitori* ammontano ad Euro 1.632.185 e, rispetto al bilancio precedente, si rileva una variazione in aumento di Euro 186.191. Tutti i debiti verso fornitori si presumono esigibili entro l'esercizio successivo.

I *debiti tributari* sono iscritti per Euro 194.760 e sono così composti:

VOCE	VALORE AL 31/12/17	VARIAZIONI (+/-)	VALORE AL 31/12/18
Debiti per imposte dirette	16.303	34.358	50.660
Debiti per IVA	0	74.879	74.879
Debiti per IVA differita	26.124	-26.124	0
Conguaglio bollo virtuale	5.798	-4.492	1.306
Altri debiti tributari	2.600	-838	1.762
Ritenute fiscali dipendenti	64.184	662	64.846
Ritenute fiscali lavoratori autonomi	5.582	-4.276	1.306
Totale	120.591	74.168	194.760

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 2018 e sono esigibili per il loro intero importo nel successivo esercizio. Nel dettaglio tale voce è così composta.

VOCE	VALORE AL 31/12/17	VAR. +/-	VALORE AL 31/12/18
Debiti per contributi INPS	39.110	18.707	57.817
Debiti per contributi INAIL	19	-19	0
Totale	39.129	18.688	57.817

Gli *altri debiti* sono pari ad Euro 20.147.545 e registrano un aumento di Euro 1.310.216 rispetto al 31 dicembre 2017.

Nell'esercizio 2018 sono state accantonate risorse per *Utilizzi canonici es. 2018 art. 36* per Euro 759.991 destinate in particolare: per Euro 441.309 a realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria su alloggi erp siti nella intera provincia, per Euro 290.625 a copertura morosità utenti

assistiti welfare (Euro 80.000 per morosità pregressa ed Euro 210.625 morosità corrente), per Euro 28.057 a copertura compensi di gestione di fondi sociale o morosità incolpevole.

Il dettaglio di questa voce è il seguente:

VOCE	VALORE AL 31/12/17	VAR.+/-	VALORE AL 31/12/18
Dep. cauz. acquisto all. Comuni	15.099	-9.000	6.099
Dep. cauz. contratti locazione	919.235	-873	918.363
Debiti per interessi su depositi cauzionali	246.063	-3.202	242.861
Coop. L. 865 - Coop. Castello	27.175	-11.323	15.852
Deb. V/GS L. 560/93 ACLER	384.873	181.042	565.915
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	495	0	495
Penali occupazione alloggi	125.225	-24.030	101.195
Debiti v/condomini	97.804	-76.310	21.494
Quote gestioni condominiali	1.852.499	-115.023	1.737.477
Debiti v/assegnatari	500	0	500
Debiti vs. Comuni	233.363	-67.227	166.136
Debiti vs. Assicurazioni	11.706	3.884	15.590
Altri debiti	27.011	561	27.572
Debiti v/OO.SS. Utenza	55.659	2.897	58.556
Cessioni 1/5 stipendio	735	121	856
Premi assicurativi dipendenti	625	20	645
Ritenute sindacali dipendenti	355	71	426
L. 513/77 finanziamenti	531.182	26.767	557.949
L. 457/78 finanziamenti	575.138	0	575.138
L. 560/93 finanziamenti	2.868.401	-172.560	2.868.401
L.R. 24 art. 37 Fin. Acer	12.483	0	12.483
L.R. 24 art. 37 Fin. Portomaggiore	34.752	0	34.752
L.R. 24 art. 37 Fin. Jolanda S. da util.	121.000	0	121.000
L.R. 24 art. 37 Fin. Berra da util.	15.328	0	15.328
L.R. 24 art. 37 Fin. Ro da utilizzare	22.945	0	22.945
L.R. 24 art. 37 Fin. Comacchio da ut.	37.700	0	37.700
L.R. 24 art. 37 Fin. Goro da ut.	0	105.500	105.500
L.R. 24 art. 37 Fin. Mesola da ut.	0	129.300	129.300
Fondi regionali per l'erp 2003/2004	604	0	604
Fondi regionali "Nessun alloggio pubblico sfritto"	879.876	-3.692	876.184
Contratti di Quartiere - Bondeno	0	1.202.066	1.202.066
Fondi sisma ord. 115/2013	208	-208	0
Fondi Regione sisma comune di Bondeno	7.352	0	7.352
Fondi Regione sisma comune di Cento	66.264	0	66.264
Fondi Regione sisma comune di Ferrara	405.551	86.929	492.480
Fondi Regione sisma comune di Poggio Renatico	36.072	0	36.072
Fondi Regione Rec.alloggi DGR 1571/2014	678.078	-469.536	208.542
Fondi Regione int.Pipers via Bianchi	21.437	-19.960	1.477
Decreto Inter. 16.03.15 Argenta	0	58.075	58.075
Decreto Inter. 16.03.15 Cento	0	31.745	31.745
Decreto Inter. 16.03.15 Codigoro	0	9.022	9.022
Decreto Inter. 16.03.15 Comacchio	0	14.156	14.156
Decreto Inter. 16.03.15 Copparo	0	20.771	20.771
Decreto Inter. 16.03.15 Ferrara	0	280.206	280.206
Deb. Utilizzi canonici es. 04 art. 36	46.618	-4.636	41.982
Deb. Utilizzi canonici es. 05 art. 36	13.647	0	13.647
Deb. Utilizzi canonici es. 06 art. 36	9.821	-9.821	0
Deb. Utilizzi canonici es. 07 art. 36	575.375	-29.890	545.485
Deb. Utilizzi canonici es. 08 art.36	59.833	0	59.833
Deb. Utilizzi canonici es. 09 art.36	287.671	0	287.671

Deb. Utilizzi canonici es. 10 art.36	99.230	0	99.230
Deb. Utilizzi canonici es. 11 art.36	198.045	-17.116	180.929
Deb. Utilizzi canonici es. 12 art.36	39.795	0	39.795
Deb. Utilizzi canonici es. 13 art.36	797.100	0	797.100
Deb. Utilizzi canonici es. 14 art.36	1.896.596	-128.545	1.768.051
Deb. Utilizzi canonici es. 15 art.36	1.126.904	-86.314	1.040.590
Deb. Utilizzi canonici es. 16 art.36	267.203	-118.581	148.623
Deb. Utilizzi canonici es. 17 art.36	1.739.378	-865.736	873.642
Deb. Utilizzi canonici es. 18 art.36	0	759.991	759.991
Deb. Utilizzi canonici art.36 ers Comune di Ferrara	31.139	1.012	32.151
Debiti v/Poste servizio bollettazione	11.499	38	11.537
Deb. V/Regione campagna pubbl.	14.213	0	14.213
Convenzione Cento- all. Zanandrea	60.128	-7.389	52.738
Convenzione Formignana canonici	1.511	2	1.513
Convenzione Formignana F.do gest.	6.882	1.903	8.784
Conv. Massafiscaglia - F.do servizi	14.416	980	15.396
Conv. Massafiscaglia - F.do gestione	7.790	2.695	10.485
Conv. Massafiscaglia - Deb. V/Prov.	10.676	-1.753	8.923
Conv. Massafiscaglia- canonici serv.alloggi	2.308	-227	2.081
Convenzione Migliarino	37.660	9.359	47.019
Convenzione Fondazione Navarra canonici alloggi	10.229	3.772	14.002
Convenzione Fondazione Navarra fondo gestione	2.257	4.147	6.404
Convenzione grattacielo canonici	89.531	-17.883	71.648
Convenzione grattacielo servizi	71.017	-43.223	27.793
Convenzione locali grattacielo canonici	2.242	-2.242	0
Convenzione locali grattacielo servizi	0	0	0
Convenzione ASP canonici da incass.	23.755	0	23.755
Convenzione ASP servizi da incass.	3.688	-3.688	0
Convenzione Agenzia Fe canonici da incassare	4.950	0	4.950
Convenzione Agenzia Casa Fe Fondo Gestione	22.911	31.146	54.058
Conv. Ag. Casa Cento canonici da inc.	154.863	12.080	166.943
Convenzione Ag.Casa Cento serv.	13.484	223	13.708
Conv. Agenzia casa Fe zona grigia	40.000	-40.000	0
Conv. Agenzia morosità incolpevole Comune di Ferrara	375.682	136.874	512.556
Conv. Agenzia morosità incolpevole Provincia	0	0	0
Conv. Agenzia morosità incolpevole Comune di Cento	43.609	135.365	178.974
Conv. Agenzia morosità incolpevole Comune di Bondeno	0	24.927	24.927
Conv. Agenzia morosità incolpevole Comune di Comacchio	0	40.944	40.944
Conv. Agenzia morosità incolpevole Comuni Unione	0	29.208	29.208
Fondo sociale Ferrara	3.706	-2.356	1.350
Fondo Welfare Comune Ferrara	0	52.000	52.000
Fondo Sostegno nuclei Comune Ferrara	0	94.000	94.000
Debiti v/Amministratori ACER	0	0	0
Debiti v/dipendenti	123.080	19.489	142.570
Contributi ferie residue personale	30.538	-4.918	25.620
Ferie residue	116.425	-18.370	98.055
Totale	18.837.329	1.310.216	20.147.545

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 1.177.076 sono da considerare esigibili entro l'esercizio successivo.

E) RATEI E RISCOINTI PASSIVI

I *ratei e risconti passivi* al 31 dicembre 2018 ammontano complessivamente ad Euro 42.206 e risultano aumentati di Euro 522 rispetto al 31 dicembre 2017. Gli stessi risultano così composti:

VOCE	VALORE AL 31/12/16	VAR.+/-	VALORE AL 31/12/17
<i>Ratei passivi</i>	7.454	-4.393	3.061
<i>Risconti passivi</i>	34.230	4.916	39.145
Altri risconti passivi	34.230	4.916	39.145
Totale	41.684	522	42.206

I ratei passivi si riferiscono alla quota di contributi Inps su incentivo all'esodo per il personale interessato, relativi a dicembre 2018 e da pagare nel 2019.

I risconti passivi sono costituiti dalle 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 2018 erano n. 6694 per un valore, stimato secondo le indicazioni previste al comma 10 dell'articolo 1 della Legge 560 del 24 dicembre 1993, di Euro 298.942.062.

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 70% 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 31/12/2018	%	Canoni di locazione alloggi di e.r.p. esercizio 2018	%
001	Argenta	469	7,01%	597.625	6,69%
002	Berra	138	2,06%	194.394	2,17%
003	Bondeno	190	2,84%	238.124	2,66%
004	Cento	298	4,45%	392.247	4,39%
005	Codigoro	129	1,93%	201.931	2,26%
006	Comacchio	529	7,90%	751.026	8,40%
007	Copparo	223	3,33%	285.121	3,19%
008	Ferrara	3.393	50,69%	4.359.930	48,77%
009	Formignana	43	0,64%	60.069	0,67%
010	Jolanda di Savoia	79	1,18%	116.372	1,30%
011	Lagosanto	48	0,72%	77.185	0,86%
012	Masi Torello	8	0,12%	15.161	0,17%
014	Mesola	152	2,27%	209.273	2,34%
017	Ostellato	96	1,43%	140.853	1,58%
018	Poggio Renatico	98	1,46%	129.695	1,45%
019	Portomaggiore	271	4,05%	383.012	4,28%
020	Ro	110	1,64%	148.446	1,66%
022	Vigarano Mainarda	32	0,48%	59.969	0,67%
023	Voghiera	33	0,49%	53.735	0,60%
024	Tresigallo	96	1,43%	122.887	1,37%
025	Goro	51	0,76%	86.398	0,97%
027	Fiscaglia	158	2,35%	216.363	2,42%
	Massafiscaglia	84	1,25%	121.761	1,36%
	Migliaro	37	0,55%	54.334	0,61%
	Migliarino	37	0,55%	40.268	0,45%
028	Terre del Reno	50	0,74%	99.300	1,11%
	Mirabello	17	0,25%	37.379	0,42%
	Sant'Agostino	33	0,49%	61.921	0,69%
	TOTALI	6.694	100,00%	8.939.114	100%

Interessi ed altri oneri finanziari

Il totale degli *oneri finanziari* di competenza dell'esercizio 2018 è pari ad Euro 19.082. La composizione di tali costi è la seguente:

- interessi sui depositi cauzionali degli utenti per contratti di locazione in essere maturati nell'esercizio 2018, Euro 1.698;
- altri interessi passivi, riferibili ad interessi per ritardati versamenti di imposte (imposta di registro su contratti di locazione), Euro 104.
- interessi su prestito Cassa Depositi e Prestiti contratto per la costruzione di n. 43 alloggi di edilizia residenziale sociale in Ferrara via Bianchi, Euro 17.280.

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	4	0	4
Livello Q.1	0	0	0
Livello Q.2	2	0	2
Livello A.1	6	0	6
Livello A.2	4	0	4
Livello A.3	6	0	6
Livello B.1	10	0	10
Livello B.2	7	0	7
Livello B.3	14	6	20
Totale	53	6	59

Il numero dei dipendenti a tempo indeterminato al 31/12/2018 risulta variato rispetto alla chiusura dell'esercizio precedente di numero 1 unità a seguito delle dimissioni di n. 1 dipendente di livello B2.

Al 31 dicembre 2018 erano in corso contratti di lavoro a tempo determinato con n. 6 dipendenti. Rispetto all'anno precedente il numero risulta variato per il pensionamento di n. 1 Dirigente (Direttore Tecnico – C.C.N.L. Confservizi) e n. 2 unità di livello B3 ai quali è applicato il C.C.N.L. Federcasa.

Compensi spettanti agli Amministratori e Sindaci

I compensi annui lordi complessivamente liquidati ai membri del Consiglio di Amministrazione nel corso dell'esercizio 2018 sono pari ad Euro 77.040, ai sensi della delibera della Conferenza degli Enti n. 4 del 14 ottobre 2004, assunta in attuazione dell'art. 9 dello Statuto aziendale, con decorrenza dal 1° novembre 2004, rideterminati con decorrenza 25/06/2014 ai sensi della delibera della Conferenza degli Enti n. 3 del 20/11/2014. Oltre tali compensi, sono stati erogati Euro 5.511 a titolo di rimborsi chilometrici, accantonati a titolo di trattamento di fine mandato Euro 6.420, liquidati i relativi oneri riflessi per un totale di Euro 17.218.

I compensi annui lordi complessivamente liquidati ai membri del Collegio dei Revisori dei Conti sono pari ad € 21.277 di cui Euro 259 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 159.846.

In particolare:

IRES Euro 114.215;
IRAP Euro 45.631.

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, Lepida, Fondazione ITS TEC), si evidenzia che non sussistono operazioni intercorse con le predette partecipate.

Erogazioni pubbliche ricevute nel corso dell'esercizio

In ottemperanza agli obblighi di trasparenza in materia di erogazioni pubbliche previste dall'articolo 1, commi 125-129 della legge n. 124/2017, successivamente integrata dal D.L. "sicurezza" (n. 113/2018) e dal D.L. "Semplificazione" (n. 135/2018) si riportano di seguito le informazioni relative alle erogazioni pubbliche ricevute dalla Società nel corso dell'esercizio 2018.

Si precisa che è stato utilizzato un criterio di rendicontazione per cassa, riportando le erogazioni incassate nel corso del periodo in oggetto.

Non sono state prese in considerazione erogazioni ricevute a fronte di corrispettivi per forniture e servizi resi.

Nel seguente prospetto stante la natura stessa dell'attività svolta da Acer non sono elencati i finanziamenti concessi ai Comuni per la realizzazione di interventi edilizi sul patrimonio dei Comuni, incassati e gestiti in base alle convenzioni con i Comuni da Acer.

Soggetto erogante	Descrizione	31/12/2018
Gestore Servizi Energetici	Contributo D.M. 16/2/16, incentivo per sostituzione impianti di climatizzazioni esistenti con impianti di climatizzazione a generatori di condensazione	122.400
Totale		122.400

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

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

Destinazione Utile di esercizio

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 31/12/2018 a incremento della riserva straordinaria, avendo il fondo di riserva ordinario già raggiunto l'importo del 5% del capitale di dotazione.

Ferrara, 19 aprile 2019

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 9001:2015

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 2018**

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 31/12/2018, redatto dagli Amministratori e regolarmente trasmesso al Collegio dei Revisori dei Conti nei termini statutari, si riassume nei seguenti dati:

Stato Patrimoniale	al 31/12/2018	al 31/12/2017	differenza
TOTALE ATTIVO (€)	25.625.627	24.033.143	1.592.484
Crediti verso Enti di riferimento	0	0	0
Immobilizzazioni	5.394.504	4.507.591	886.913
Attivo circolante	20.062.271	19.320.829	741.442
Ratei e risconti attivi	168.852	204.723	-35.871
TOTALE PASSIVO (€)	25.625.627	24.033.143	1.592.484
Patrimonio netto	1.764.971	1.748.703	16.268
Fondi per rischi ed oneri	306.827	323.378	-16.551
Fondo T.F.R.	1.047.735	1.006.292	41.443
Debiti	22.463.888	20.913.086	1.550.802
Ratei e risconti passivi	42.206	41.684	522

Conto economico	al 31/12/2018	al 31/12/2017	differenza
Valore della produzione A	12.826.023	12.999.233	-173.210
Costi della produzione B	-12.664.860	-12.885.445	-220.585
<u>Differenza valore-costi della produzione</u>	<u>161.163</u>	<u>113.788</u>	<u>47.375</u>
Proventi ed oneri finanziari C	10.051	50.780	-40.729
Rettifiche valore attività finanziarie D	6.120	7.281	-1.161
Imposte sul reddito dell'esercizio	-161.067	-132.905	28.162
UTILE DELL'ESERCIZIO (€)	16.267	38.944	-22.677

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, €uro 44 mese/alloggio). In particolare, per l'esercizio 2018, essi sono risultati pari ad € 34,61 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 2018 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 2019.

L'utile dell'esercizio, pari ad €uro 16.267, 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 1.397.310, 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 2018 così come proposto dal Consiglio di Amministrazione dell'ACER Ferrara.

Ferrara, 19 aprile 2019

IL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI

PAZI dott. FRANCO

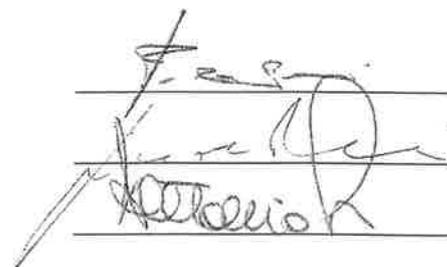
Presidente

PECORARI dott. LUCIANO

Componente

SUSCA dott. ANTONIO

Componente

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Antonio Susca', is written over three horizontal lines. The signature is cursive and somewhat stylized.



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 9001:2015

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 2018, 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 2018, 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:

- 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;
- 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;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- 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;
- 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, 2 Maggio 2019



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 9001:2015

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 9001:2015
Aderente Federcasa

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

ISO 9001
BUREAU VERITAS
Certification



Calcolo costi gestione alloggi erp	Parziale	Totale
Costi complessivi servizio "Amministrazione stabili"	4.862.622,15	
Costi complessivi servizio "Manutenzione alloggi occupati"	1.211.203,30	
Costi complessivi servizio "Recupero alloggi vuoti"	2.795.390,65	
Costi complessivi servizio "Controllo ISE/ISEE" e Agente Accertatore	105.223,39	
TOTALE LORDO		8.974.439,49
A dedurre:		
Costi di amministrazione degli stabili inerenti la proprietà	592.098,27	
Lavori di manutenzione corrente alloggi occupati	929.157,53	
Lavori di recupero degli alloggi vuoti e manutenzione straordinaria	2.646.863,83	
Servizio recupero alloggi vuoti	148.526,82	
Servizio controllo ISE/ISEE e Agente accertatore	105.223,39	
Quota annua al fondo svalutazione crediti	395.920,00	
Utilizzo canoni di locazione per copertura morosità assistiti	295.624,96	
Altre retrocessioni canoni ai Comuni	56.671,60	
Rate mutui alloggi di e.r.p. di proprietà dei Comuni in gestione	30.982,74	
Imposte indirette a carico della proprietà	199.048,38	
Pro-rata di indetraibilità dell'IVA sugli acquisti	794.551,02	
TOTALE DEDUZIONI		6.194.668,54
Totale costi gestione alloggi erp da bilancio esercizio 2018		2.779.770,95
Alloggi erp in gestione nell'esercizio 2018		6.694,00
Costo Euro mese/alloggio 2018 ex Deliberazione C.R. 391/02		34,61
Costi gestione ex deliberazione C.R. 391/02 + costi servizio recupero		2.928.297,77
Costo Euro mese/alloggio 2018 con servizio recupero alloggi		36,45
Costi gestione ex D.C.R. 391/02 + costi servizio recupero + costi controllo ISE/ISEE + Agente acc.		3.033.521,16
Costo Euro mese/alloggio 2018 con recupero, contr. ISE/ISEE e Agente acc.		37,76



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 9001:2015

Aderente Federcasa

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

RIEPILOGO PROVINCIA DI FERRARA			
Consuntivo 2018			
Alloggi in gestione		6.694	
		Parziale	Totale
			%
Risorse e.r.p.			
Ricavi da canoni di locazione di competenza esercizio 2018	+	8.999.833,45	
Conguagli positivi di canoni esercizi precedenti effettuati nell'esercizio	+	1.642,16	
Conguagli negativi di canoni esercizi precedenti effettuati nell'esercizio	+	-36.803,26	
Ricalcolo canoni di locazione per verifica massiva ISE/ISEE	+	0,00	
Sanzioni amministrative per ISE/ISEE irregolari (saldo competenza + anni precedenti)	+	-85.032,86	
Sanzioni amministrative art. 30 L.R. n. 24/2001	+	94.800,00	
Risorse e.r.p. lorde			8.974.439,49
Accantonamento svalutazione crediti (in proporzione morosità complessiva al 31/12/2018)	-	395.920,00	4,41
Risorse e.r.p. nette (A)	+		8.578.519,49
Costi di gestione ACER			
Costo ACER € 37,76 mese/all. (compr.recupero alloggi vuot, controllo ISEE e agente accertatore)	-		3.033.521,16
Totale costi di gestione (B)			3.033.521,16
			35,36
Costi inerenti la proprietà degli alloggi			
- Costi di amministrazione degli stabili (assicurazioni, quote cond.li, ecc.)	-	592.098,27	6,90
- Rate mutui alloggi di e.r.p. trasferiti ai Comuni	-	30.982,74	0,36
- Imposte indirette a carico della proprietà	-	993.599,40	11,58
Totale costi inerenti la proprietà degli alloggi (C)	-		1.616.680,41
			18,85
TOTALE COSTI (B+C)	-		4.650.201,57
			54,21
RISORSE DA DESTINARE AD INTERVENTI NELL'ERP (A-B-C)	+		3.928.317,92
			45,79
Destinazione risorse			
- Interventi di manutenzione a guasto	-	929.157,53	23,65
- Interventi di ripristino alloggi vuoti per cessata locazione	-	1.285.693,02	32,73
- Interventi di manutenzione programmata	-	1.039.530,39	26,46
- Utilizzi canoni per copertura morosità assistiti ed altre retrocessioni canoni ai Comuni	-	352.296,56	8,97
TOTALE RISORSE 2018 GIA' UTILIZZATE O IMPEGNATE			3.606.677,50
			91,81
RISORSE DA UTILIZZARE ESERCIZI SUCCESSIVI	-		321.640,42
			8,19