



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 9001:2000

Aderente Federcasa

BILANCIO D'ESERCIZIO 2012





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 9001:2000

Aderente Federcasa

BILANCIO DI ESERCIZIO 2012

Elenco documenti:

- Relazione del Presidente
- Stato Patrimoniale al 31/12/2012 (schema art. 2424 C.C.)
- Conto Economico al 31/12/2012 (schema art.2425 C.C.)
- Nota Integrativa (Allegato: Rendiconto finanziario)
- Relazione del Collegio dei Revisori dei Conti

Allegati:

- Stato Patrimoniale analitico al 31/12/2012
- Conto Economico analitico al 31/12/2012
- Analisi dei costi e dei ricavi al 31/12/2012 (art.9 Regolamento di contabilità)
- Risultati per attività (art.41 L.R. n. 24/01)
- Calcolo dei costi di gestione degli alloggi di erp (delibera C.R. n.391/2002
- Utilizzo canoni di locazione e.r.p. art. 36 L.R. n. 24/2001)





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 9001:2000

Aderente Federcasa

Consiglio di Amministrazione

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

Collegio dei Revisori dei Conti

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

Direttore Generale Dott. Diego Carrara

Responsabile Ufficio Economico Dott. Michele Brandolini





AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA

Ente Pubblico Economico ex L.R. 24/2001

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

Azienda con sistema qualità certificato in conformità alla normativa ISO 9001:2000

Aderente Federcasa

RELAZIONE DEL PRESIDENTE



SINCERT



QUADRO GENERALE

Il Bilancio dell'esercizio 2012 dell'ACER Ferrara si chiude con un utile di **€uro 20.608**.

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

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

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

- Gestione immobili non di e.r.p. di proprietà, utile di €uro 24.305;
- Prestazioni tecniche a terzi: utile di €uro 34.024;
- Gestione immobili non di e.r.p. di proprietà di terzi (Agenzia), perdita di €uro 12.547;
- Prestazioni amministrative a terzi, utile di €uro 6.451;
- Gestioni condominiali: utile di €uro 4.083;
- Gestione studentati: perdita di €uro 35.708.

Come anzidetto, la sommatoria dei diversi risultati di queste ultime attività è pari all'utile dell'esercizio 2012.

I fatti di gestione più rilevanti, in termini di effetti significativi sul bilancio, avvenuti nel corso dell'esercizio 2012 possono sintetizzarsi nei seguenti:

in positivo, rispetto all'esercizio precedente:



- ❖ l'incremento delle risorse da canoni di locazione e.r.p. destinate alla manutenzione del patrimonio (+ Euro 107.000 circa; + 2,52%), nonostante l'ulteriore diminuzione dei canoni di locazione;
- ❖ il sensibile aumento dei ricavi derivanti dalle principali attività amministrative svolte a favore dei Comuni e degli assegnatari, quali il "Servizio Casa", il Riscatto delle Aree PEEP e la gestione dei fabbricati interamente in locazione in qualità di Amministratore (complessivamente + Euro 85.000 circa; + 36,4%);
- ❖ la diminuzione dei costi complessivi di gestione di ACER per la gestione e la manutenzione corrente del patrimonio di proprietà dei Comuni (da 34,47 a 34,14 € mese/alloggio; - 1% circa)
- ❖ l'ulteriore diminuzione delle spese per il personale (- Euro 40.000 circa, al netto dei rimborsi per le attività dell'emergenza sisma; - 1,54%) e delle spese generali (- Euro 7.000 circa; - 1%);

in negativo, rispetto all'esercizio precedente:

- l'ulteriore diminuzione dei canoni di locazione di e.r.p. (- Euro 182.000 circa; - 1,98%);
- l'ulteriore incremento della quota di competenza dell'esercizio della svalutazione dei crediti verso l'utenza ed i clienti, che segue quella già piuttosto ingente dell'esercizio precedente (+ Euro 9.000 circa, + 1,60%);
- la leggera contrazione delle competenze tecniche per l'attività edilizia, dovuta a rallentamenti in alcuni cantieri per procedure concorsuali riguardanti l'impresa aggiudicataria (- Euro 42.000 circa; - 5,87%);
- l'emergenza sisma per gli eventi del 20 e 29 maggio 2012, dal punto di vista sia dell'impegno profuso da parte dell'Azienda, sia delle risorse impiegate e non ancora del tutto rimborsate o rimborsabili.

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

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

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

Le risorse dell'e.r.p. dell'esercizio 2012 (al netto della svalutazione dei crediti di Euro 492.129) sono state pari ad Euro 8.568.955 (contro Euro 8.681.547 dell'esercizio 2011; - Euro 112.592; - 1,30%).

Tale risultato risulta estremamente negativo, soprattutto se si rammenta che la diminuzione di dette risorse era già stata di oltre 400.000 nel 2011 rispetto all'esercizio precedente, e deriva da:



1. i minori ricavi da canoni di locazione, compresi i conguagli, rispetto all'esercizio 2011 per **€uro 136.000** circa (- 1,47%);
2. la minore svalutazione dei crediti riferibili alla gestione per **€uro 23.000** circa (- 4,46%).

Ne deriva che nel passaggio dal 2010 al 2012 si hanno meno risorse per il finanziamento della gestione del patrimonio di e.r.p. per circa €uro 516.000 (- 5,68%). Il livello delle risorse disponibili nel 2012 è di circa 160.000 €uro inferiore di quelle del 2008. Ora, se si tiene presente che i canoni sono determinati dal reddito delle famiglie, ben si comprende quanto queste siano in sofferenza a causa della crisi economica generale.

L'utilizzo delle risorse dell'e.r.p. dell'esercizio 2012 è avvenuto nel modo seguente:

<u>VOCE DI UTILIZZO RISORSE</u>	parziale (€)	TOTALE (€)	%
Costi di gestione ACER € 30,40 mese/alloggio		2.412.238,00	28,15
Costi inerenti la proprietà degli alloggi:		1.514.964,00	17,68
Spese di amministrazione degli stabili	355.214,00		4,15
Rate mutui alloggi di e.r.p. in gestione	39.050,00		0,46
Rimborso ad ACER costo servizio recupero alloggi, come da convenzioni	296.434,00		3,46
Imposte indirette a carico della proprietà	824.266,00		9,61
TOTALE COSTI DI GESTIONE		3.927.202,00	45,83
RISORSE RESIDUE DESTINATE A:		4.641.753,00	54,17
Manutenzione a guasto alloggi e fabbricati	974.154,00		11,37
Recupero di alloggi vuoti e manut. programmata	3.386.890,00		39,53
Retrocessione canoni ai Comuni per finanziamento disagio abitativo	280.709,00		3,27
TOTALE RISORSE UTILIZZATE (al netto svalutazione crediti)		8.568.955,00	100,00



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

Alla data di chiusura dell'esercizio le risorse destinate ad interventi nell'e.r.p., pari ad Euro 4.641.753, risultavano già spese ovvero impegnate in interventi di manutenzione del patrimonio o per retrocessioni ai Comuni per € .4.313.918 (pari al 93% della disponibilità), mentre per i restanti € 327.835 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.

I **costi di gestione** del patrimonio immobiliare di e.r.p. dell'esercizio 2012, riferiti alle attività oggetto degli allegati A e B alle vigenti convenzioni con i Comuni e calcolati secondo i criteri e le modalità prescritte dalla deliberazione del Consiglio Regionale n. 391/2002, sono pari ad **Euro 30,40** mese/alloggio (+ **Euro 0,04** rispetto all'esercizio 2011; + **0,13%**), ossia sostanzialmente analoghi all'esercizio precedente.

Si rammenta che il massimale di costo di gestione fissato dalla Regione per la nostra classe di numero di alloggi in gestione è fissato in Euro 44 mese/alloggio (e non è mai stato oggetto di provvedimenti di adeguamento alla perdita del potere d'acquisto monetario che nel solo 2012 è stata, in media, del 3%).

L'incremento dei costi di gestione di Euro 0,04 mese/alloggio può essere suddiviso nelle seguenti componenti:

- - Euro 0,20 incremento dei costi del personale indiretto; come anticipato i costi del personale diminuiscono rispetto all'esercizio precedente; tuttavia, il venir meno dell'attività relativa allo studentato di Via Darsena e la leggera contrazione delle competenze tecniche hanno determinato un'attribuzione più elevata alla gestione e.r.p. dei costi del personale dei servizi generali (criterio storico di ripartizione: rapporto tra ricavi e.r.p. e ricavi non e.r.p.);
- + Euro 0,73 incremento di costi diversi di gestione, che comprendono anche le spese generali; le ragioni sono le medesime del capoverso precedente. Va messo in evidenza, come sopra ricordato, che le spese generali diminuiscono di circa l'1% rispetto all'esercizio 2011;
- - Euro 0,89 per la minor incidenza delle imposte dirette I.R.E.S. ed I.R.A.P. sulla gestione e.r.p., per via della detraibilità dell' I.R.A.P.

Va comunque sottolineato che i costi complessivi di gestione dell'e.r.p. (che comprendono anche i costi per la predisposizione del servizio di recupero degli alloggi vuoti per cessata locazione) diminuiscono da Euro 34,47 del 2011 ad Euro 34,14 del 2012 (- 1%); nel 2012, infatti, a seguito del sisma e nell'ottica di sviluppo di produttività, con la stessa dotazione organica del Servizio Tecnico si è riusciti a far fronte alle maggiori esigenze di manutenzione straordinaria sia dell'e.r.p. che del non e.r.p., con conseguente minore attribuzione di costi al servizio del recupero degli alloggi vuoti.



I dati precedenti evidenziano che la “macchina ACER”, nonostante le evidenziate difficoltà sul livello dei canoni e la crescente morosità, ha mantenuto efficienza; permane, infatti, una forte attenzione ai costi di gestione, in primis quelli del personale e quelli generali di funzionamento. A fronte di un costo del personale che tende a calare, si incrementano i livelli di produttività, dimostrati da crescenti ricavi in quasi tutti i settori delle attività privatistiche, che si traducono in evidenti vantaggi per la gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, attraverso le c.d. “economie di scala”.

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

Questo importante elemento era già stato segnalato nella Relazione dello scorso anno.

Di queste problematiche, infatti, alcune sono congenite, come l’“erosione” di cui molto abbiamo parlato in questi anni, mentre altre sono contingenti, come la crisi economica che morde forte il nostro sistema, diminuendo fortemente il valore dei redditi e quindi i canoni e la propensione al loro pagamento.

La preoccupazione maggiore è che la contingenza, riferita alla crisi, sta diventando piuttosto prolungata ed il risultato è che potranno venire meno, nel tempo, risorse, in misura rilevante.

Da un anno all’altro è anche possibile un leggero incremento, come nel 2012.

Abbiamo appena dimostrato che nel 2012, grazie al contenimento dei costi di gestione e grazie anche ad alcune verifiche sui redditi degli utenti, è stato possibile implementare di circa 100.000 Euro le risorse da canoni da destinare ad interventi nell’e.r.p.

Ma se si prende a riferimento l’ultimo quinquennio 2008 – 2012 (ossia il periodo nel quale è iniziata e si è sviluppata la crisi macroeconomica), le **risorse da destinare ad interventi nell’e.r.p.** (ossia alla manutenzione corrente e programmata del patrimonio in gestione ed al trasferimento ai Comuni delle somme per il finanziamento del Fondo per il sostegno all’accesso alle abitazioni in locazione e, in tempi più recenti, al sostegno del disagio abitativo) **sono calate di circa 160.000 € (-3,4%).** **Ciò significa che in cinque anni la crisi ha “bruciato” completamente le rivalutazioni dei canoni dovute alle variazioni dei redditi.**

Nel passaggio dal 2011 al 2012 l’ISE medio è passato da € 13.191 a € 13.081, con un abbattimento di circa l’1% che va ad aggiungersi all’ulteriore abbattimento dell’anno precedente di circa il 4%.

In termini reali, considerando quindi anche la dinamica inflattiva, significa che le nostre famiglie in un biennio hanno perso circa il 10% dei loro redditi.

La fascia sociale della nostra utenza, identificata con la prima fascia ai fini del calcolo del canone, è in ulteriore crescita, passando dal 59% degli utenti al 60% (era il 57% nel 2010).

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



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

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

Purtroppo, lo dobbiamo ribadire anche quest'anno, le previsioni da noi fatte in precedenza si stanno avverando ed il quadro è sicuramente connotato da elementi che non lasciano presagire inversioni di tendenza a breve termine.

In questo quadro a tinte un po' fosche, si sono scatenati purtroppo anche gli eventi sismici del maggio 2012 che, assieme ai Comuni, abbiamo affrontato con le risorse umane e finanziarie a disposizione.

Possiamo alla fine tuttavia affermare che i meccanismi posti in essere per il mantenimento dell'efficienza ed economicità della gestione hanno fatto sì che, nonostante i fatti negativi sopra evidenziati, **la percentuale di risorse di e.r.p. che residua dopo la copertura del complesso dei costi di gestione** si mantenga comunque ragguardevole e si attesti al **54,17%** (contro il 53,11% dell'esercizio precedente).

Ciò spiega perché, a fronte di una diminuzione delle risorse e.r.p. disponibili rispetto all'esercizio precedente di €uro 113.000, si riesca a destinare circa €uro 107.000 in più a manutenzione del patrimonio. La tabella che segue ne illustra più in dettaglio i passaggi:

Descrizione	€/1000
Risorse residue destinate ad interventi nell'e.r.p. esercizio 2011	4.254
Minori canoni e.r.p. (compresi conguagli) fatturati 2012	-136
Minor svalutazione dei crediti verso l'utenza	23
Decremento spese amministrazione degli stabili	198
Decremento delle imposte dirette ed indirette	21
Incremento dei costi di gestione esercizio 2012	-75
Decremento trasferimento canoni ai Comuni (ex Fondo sociale)	76
RISORSE DESTINATE A MANUTENZIONE DEL PATRIMONIO E.R.P. ESERCIZIO 2012	4.361

1. Canoni di locazione e.r.p.

I ricavi da canoni di locazione degli immobili di e.r.p. di competenza dell'esercizio 2012, al netto del saldo dei conguagli relativi agli anni precedenti, sono stati pari ad **€uro 9.061.083**.

La differenza negativa rispetto all'esercizio 2011 è pari a circa €uro 136.000 (- **1,47%**).

Se si tiene conto del tasso di inflazione medio dell'anno 2012 (indice FOI), pari al 3%, risulta agevole concludere che la diminuzione reale è stata di circa il 4,5%.

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

CODICE	COMUNE	CANONI NETTI 2012 (€)	CANONI NETTI 2011 (€)	DIFFERENZA 2012/2011	%
001	Argenta	669.010,24	671.195,37	-2.185,49	-0,33
002	Berra	201.569,73	205.244,80	-3.675,07	-1,79
003	Bondeno	255.155,59	249.872,67	5.282,92	2,11
004	Cento	387.277,74	427.725,97	-40.448,23	-9,46
005	Codigoro	192.864,14	186.595,86	6.268,28	3,36
006	Comacchio	718.766,84	728.933,97	-10.167,13	-1,39
007	Copparo	286.366,85	290.441,46	-4.074,61	-1,40
008	Ferrara	4.438.662,31	4.509.512,22	-70.849,91	-1,57
009	Formignana	74.913,76	79.405,83	-4.492,07	-5,66
010	Jolanda di Savoia	114.778,00	118.489,76	-3.711,76	-3,13
011	Lagosanto	79.919,51	79.434,10	485,41	0,61
012	Masi Torello	13.293,84	11.452,30	1.841,54	16,08
013	Massafiscaglia	122.397,77	113.688,66	8.709,11	7,66
014	Mesola	199.809,98	194.610,18	5.199,80	2,67
015	Migliarino	48.336,30	50.016,67	-1.680,37	-3,36
016	Mirabello	31.338,54	33.584,52	-2.245,98	-6,69
017	Ostellato	131.293,45	121.556,98	9.736,47	8,01
018	Poggio Renatico	129.249,76	130.519,30	-1.269,54	-0,97
019	Portomaggiore	394.636,05	417.493,79	-22.857,74	-5,47
020	Ro	148.534,68	152.672,54	-4.137,86	-2,71
021	Sant'Agostino	55.960,69	56.607,63	-646,94	-1,14
022	Vigarano Mainarda	55.372,31	51.881,75	3.490,56	6,73
023	Voghiera	65.084,80	67.765,78	-2.680,98	-3,96
024	Tresigallo	122.154,71	126.573,00	-4.418,29	-3,49
025	Goro	76.229,08	71.946,99	4.282,09	5,95
026	Migliaro	48.106,82	49.450,76	-1.343,94	-2,72
	TOTALI	9.061.083,49	9.196.672,86	-135.589,37	-2,31

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



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

CODICE	COMUNE	CANONI MEDIO 2012 (€)	CANONI MEDIO 2011 (€)	DIFFERENZA 2012/2011	%
001	Argenta	124,79	129,79	-5,00	-3,85%
002	Berra	120,11	121,44	-1,33	-1,10%
003	Bondeno	124,69	124,09	-0,60	-0,48%
004	Cento	109,33	124,19	-14,86	-11,97%
005	Codigoro	122,27	120,33	1,94	1,61%
006	Comacchio	113,53	117,27	-3,74	-3,19%
007	Copparo	108,68	108,87	-0,19	-0,17%
008	Ferrara	115,77	116,98	-1,21	-1,03%
009	Formignana	150,60	174,37	-23,77	-13,63%
010	Jolanda di Savoia	120,79	128,27	-7,48	-5,83%
011	Lagosanto	134,69	138,42	-3,73	-2,69%
012	Masi Torello	135,30	118,37	16,93	14,30%
013	Massafiscaglia	142,94	121,18	21,76	17,96%
014	Mesola	122,37	116,66	5,71	4,89%
015	Migliarino	112,99	117,43	-4,44	-3,78%
016	Mirabello	154,36	164,75	-10,39	-6,31%
017	Ostellato	119,14	128,25	-9,11	-7,10%
018	Poggio Renatico	111,97	112,50	-0,53	-0,47%
019	Portomaggiore	125,07	130,94	-5,87	-4,48%
020	Ro	127,14	132,78	-5,64	-4,25%
021	Sant'Agostino	163,78	149,55	14,23	9,52%
022	Vigarano Mainarda	142,85	132,30	10,55	7,97%
023	Voghiera	159,49	160,95	-1,46	-0,91%
024	Tresigallo	109,26	112,39	-3,13	-2,78%
025	Goro	117,93	110,99	6,94	6,25%
026	Migliaro	113,82	115,99	-2,17	-1,87%
	MEDIA	118,26	120,34	-2,08	-1,73%

Il canone medio, nell'arco di 12 mesi, diminuisce dunque di 2,08 € (- 1,73%).

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

In questa sede basta aggiungere che a gennaio 2012 il cambio "base-redditi" (ossia, in base alle norme vigenti, gli indicatori ISE/ISEE) avrebbe dovuto far conseguire un incremento dei canoni/anno pari a circa €uro 50.000 (+ 0,58%) rispetto all'anno precedente (teniamo presente che fino al 2009, quindi con riferimento ai redditi precedenti il 2007, l'incremento medio atteso era del 4,5%).



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

Le caratteristiche ed i numeri dell'erosione nel biennio 2011-2012 possono essere rappresentati dalla tabella che segue:

DESCRIZIONE	N.	2012 (€)	%	N.	2011 (€)	%
Canoni attesi a gennaio dell'esercizio		9.298.111,00			9.494.678,00	
turnover dell'utenza:	-47	-141.581,00	-1,52	14	-124.699,00	-1,31
Nuove assegnazioni	220	112.052,00		281	115.038,00	
Alloggi vuotati (fine locazione)	-267	-253.633,00		-267	-239.737,00	
variazioni del nucleo familiare:	-64	-55.759,00	-0,60	-115	-94.545,00	-1,00
con incremento del canone	111	44.379,00		75	36.233,00	
con decremento del canone	-175	-100.138,00		-190	-130.778,00	
Esoneri dal canone	138	-32.616,00	-0,35	151	-35.820,00	-0,38
Altre variazioni canone (ricorsi, dati oggettivi, ecc.):	-104	-75.185,00	-0,81	-29	-17.621,00	-0,19
con incremento del canone	35	20.519,00		38	17.897,00	
con decremento del canone	-139	-95.704,00		-67	-35.518,00	
Saldo conguagli esercizi precedenti		34.057,00	0,37		-12.660,00	-0,13
TOTALE CANONI NETTI DELL'ESERCIZIO	6.200	9.027.027,00		6.251	9.209.333,00	
<u>EROSIONE</u>		<u>-271.084,00</u>	<u>-2,92</u>		<u>-285.345,00</u>	<u>-3,01</u>

Si evidenzia che la seppur limitata verifica condotta nel 2012 sulla veridicità dei redditi dichiarati dagli utenti ha fatto conseguire circa 60.000 € di maggiori ricavi (di cui circa € 34.000 relativi agli anni precedenti). Tali maggiori ricavi hanno contribuito a contenere il fenomeno erosivo al livello degli anni precedenti.

I dati precedentemente illustrati dimostrano che ormai da tre anni l'incremento dei canoni dell'anno dovuto all'effetto del cambio "base-redditi" non è sufficiente a compensare i fenomeni di "erosione" insiti nel sistema.

Mentre l'effetto cambio ISE/ISEE tende a calare in maniera piuttosto vistosa (e si tenga presente che lo 0,58% di maggiori canoni attesi per il 2012 è il record negativo dall'introduzione delle vigenti modalità di determinazione del canone), l'effetto erosione si mantiene sostanzialmente costante: l'effetto, appunto inerziale, è la diminuzione del fatturato da canoni da un anno all'altro.

Tra i fenomeni erosivi di maggior rilievo vi è il turnover dell'utenza.

Va posto in rilievo che continua ad accentuarsi progressivamente il divario tra il canone medio di ingresso ed il canone medio di uscita: da € 69,29 nel 2011 (€ 62,81 canone medio



ingresso; €uro 132,10 canone medio uscita) a €uro 80,05 nel 2012 (€uro 68,41 canone medio ingresso; €uro 148,46 canone medio uscita).

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

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

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

Incoraggianti a quest'ultimo proposito sono la modifica del Regolamento di assegnazione degli alloggi adottato dal Comune di Bondeno e la sperimentazione in corso a Ferrara per l'assegnazione dei nuovi 76 alloggi del Barco, attraverso l'adozione di un opportuno "mix sociale" che tenga conto anche della sostenibilità economica a carico dell'utente e che potrebbe costituire la base per la modifica, ormai prossima, del regolamento della città capoluogo.

Vedremo nel corso del prossimo anno quali saranno gli esiti di tali iniziative.

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

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

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

DESCRIZIONE	N.	2012 (€)	%	N.	2011 (€)	%	DIFFERENZA	%
Morosità contabile al 31/12	2.135	4.373.720,34	3,10	2.086	3.792.189,14	2,93	581.531,20	15,33
Crediti già dichiarati inesigibili		1.663.134,80	1,18		1.432.257,23	1,11	230.877,57	16,11
Morosità reale al 31/12		6.036.855,14	4,28		5.224.446,37	4,03	812.408,77	15,55



In termini assoluti, la **morosità aumenta** rispetto all'anno precedente di circa **€uro 812.000** (+ 15,6% circa).

In termini relativi l'aumento è meno rilevante: si passa dal 4,03% del 2011 al 4,28% del 2012.

Aumenta ulteriormente, invece, il numero dei **nuclei familiari morosi**: si passa da n. 2.086 al 31/12/2011 a n. **2.135** al 31/12/2012 (+ 2%).

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

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

CODICE	COMUNE	MOROSITA' 2012 (€)	MOROSITA' 2011 (€)	DIFFERENZA 2012/2011	%
001	Argenta	268.093,95	230.373,14	37.720,81	16,37
002	Berra	104.419,93	94.074,51	10.345,42	11,00
003	Bondeno	231.464,52	164.257,42	67.207,10	40,92
004	Cento	318.038,68	272.018,92	46.019,76	16,92
005	Codigoro	66.762,75	51.592,22	15.170,53	29,40
006	Comacchio	681.282,24	614.780,38	66.501,86	10,82
007	Copparo	227.628,80	201.968,36	25.660,44	12,71
008	Ferrara	3.333.275,24	2.877.620,85	455.654,39	15,83
009	Formignana	30.654,11	28.390,53	2.263,58	7,97
010	Jolanda di Savoia	45.915,27	42.146,47	3.768,80	8,94
011	Lagosanto	22.016,48	21.333,65	682,83	3,20
012	Masi Torello	232,85	394,28	-161,43	-40,94
013	Massafiscaglia	41.337,58	39.418,31	1.919,27	4,87
014	Mesola	88.480,23	69.661,42	18.818,81	27,01
015	Migliarino	43.772,61	41.290,52	2.482,09	6,01
016	Mirabello	0,00	138,18	-138,18	-100,00
017	Ostellato	61.798,59	53.777,82	8.020,77	14,91
018	Poggio Renatico	65.831,35	68.154,65	-2.323,30	-3,41
019	Portomaggiore	232.187,67	199.299,75	32.887,92	16,50
020	Ro	57.292,22	45.814,82	11.477,40	25,05
021	Sant'Agostino	4.122,02	3.076,72	1.045,30	33,97
022	Vigarano Mainarda	8.499,19	6.136,19	2.363,00	38,51
023	Voghiera	5.284,40	3.899,83	1.384,57	35,50
024	Tresigallo	67.759,57	62.459,97	5.299,60	8,48



025	Goro	22.930,66	26.242,18	-3.311,52	-12,62
026	Migliaro	7.774,23	6.125,28	1.648,95	26,92
TOTALE		6.036.855,14	5.224.446,37	812.408,77	15,55

Nella quasi totalità dei Comuni la morosità purtroppo aumenta.

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

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

DESCRIZIONE	N.	2012 (€)	%	N.	2011 (€)	%	DIFFERENZA	%
Morosità reale al 31/12, di cui:	2.135	6.096.855,14	100,00	2.086	5.224.446,37	100,00		
- crediti già dichiarati inesigibili		1.663.134,80	27,55		1.432.257,23	27,41	230.877,57	0,14
<u>SUB 1 - INESIGIBILI</u>		<u>1.663.134,80</u>	<u>27,55</u>		<u>1.432.257,23</u>	<u>27,41</u>	<u>230.877,57</u>	<u>0,14</u>
- usciti dall'e.r.p.	359	813.473,80	13,48	335	613.467,94	11,74	200.005,86	1,73
- utenti in carico servizi sociali/particolari	477	1.221.823,67	20,24	509	1.098.988,49	21,04	122.835,18	-0,80
- utenti con istruttoria aperta calo reddito	67	154.080,38	2,55	67	137.627,26	2,63	16.453,12	-0,08
<u>SUB 2 - DIFFICILE REALIZZO</u>	<u>903</u>	<u>2.189.377,85</u>	<u>36,27</u>	<u>911</u>	<u>1.850.083,69</u>	<u>35,41</u>	<u>339.294,16</u>	<u>0,85</u>
<i>SUB 1 + SUB 2</i>	<i>903</i>	<i>3.852.512,65</i>	<i>63,82</i>	<i>911</i>	<i>3.282.340,92</i>	<i>62,83</i>	<i>570.171,73</i>	<i>0,99</i>
- posizioni in fase amministrativa	1.131	1.563.284,40	25,90	1.053	1.236.852,46	20,30	326.431,94	2,22
- posizioni in fase legale	101	621.058,09	10,28	122	705.252,99	23,59	-84.194,90	-3,21
<u>SUB 3 - PRESUNTO REALIZZO</u>	<u>1.232</u>	<u>2.184.342,49</u>	<u>36,18</u>	<u>1.175</u>	<u>1.942.105,45</u>	<u>37,17</u>	<u>242.237,04</u>	<u>-0,99</u>
(di cui rateizzata rispetto ai sub 2 e 3)	(458)	(989.559,89)	(22,62)	(405)	(622.511,34)	(16,41)	(367.048,55)	(6,21)
Totale complessivo	2.135	6.036.855,14	100,00	2.086	5.224.446,37	100,00	812.408,77	15,55

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

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

Innanzitutto si nota, da un'occhiata prettamente numerica, che pare contenersi il fenomeno della morosità a carico dei nuclei assistiti (+ 11% circa), addirittura con un calo della quantità dei nuclei interessati.

Ovviamente ciò non corrisponde alla realtà dei fatti.



Nel corso del 2012 i Servizi Sociali territoriali, a fronte di esigenze di contenimento e razionalizzazione della spesa, hanno provveduto a selezionare i casi di sostegno e di intervento; a seguito di questa operazione il numero degli assistiti che sono interessati anche dalla provvidenza dell'alloggio di edilizia residenziale pubblica è diminuito.

Purtroppo non nella sostanza.

Il dato sopra rappresentato relativo alla morosità dei nuclei assistiti è, pertanto, non veritiero. Sappiamo, al contrario, dalla nostra esperienza quotidiana di ricevimento ed ascolto delle persone che le esigenze di assistenza sono aumentate notevolmente.

Il problema è che il settore pubblico non è più in grado di soddisfarle tutte.

L'incremento dei nuclei morosi in fase amministrativa del tentativo di recupero indica proprio che nuovi casi di disagio si sono stratificati ad altri già esistenti; infatti, come vedremo più sotto, è aumentata la morosità corrente.

La diminuzione dei nuclei morosi in fase legale, pur considerando che per una parte di questi è stata decretata l'inesigibilità del credito nel corso dell'anno, mette in evidenza un'attenta selezione degli assegnatari verso i quali iniziare l'azione. Le ragioni di quest'ultimo fatto risiedono nell'elevato costo della procedura legale e, pertanto, se non ben mirata in termini soggettivi e di risultato, finirebbe per elevare il livello della morosità anziché ridurlo.

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

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

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

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

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

VOCE	2012 (€)	%	2011 (€)	%	DIFFERENZA	
					2012/2011 VALORE ASSOLUTO (€)	DIFFERENZA %
Canoni di locazione	2.433.404,06	55,64	2.158.099,43	56,91	275.304,63	12,76
Servizi	1.561.876,39	35,71	1.305.992,20	34,44	255.884,19	19,59



Altre voci	378.439,89	8,65	328.097,51	8,65	50.342,38	15,34
TOTALI	4.373.720,34	100,00	3.792.189,14	100,00	581.531,20	15,33

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

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

Per tentare di ovviare a questo crescente problema, l'Azienda sta investendo nel fotovoltaico e nella riqualificazione degli edifici nell'ottica di risparmio energetico (col l'intendimento di far costare meno le utenze singole e comuni) ed ha avviato il progetto della gestione diretta dei condomini.

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

Dove siamo noi a gestire direttamente il fabbricato, i dati ci indicano che la morosità tende a ridursi drasticamente, passando da circa il 44% al 18%.

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	2012 (€)	%	2011 (€)	%	DIFFERENZA 2012/2011 VALORE ASSOLUTO (€)	DIFFERENZA %
Morosità consolidata	2.927.266,93	61,52	2.475.020,32	65,27	452.246,61	18,27
Morosità corrente, di cui:	1.446.453,41	38,48	1.317.168,82	34,73	129.284,59	9,81
- canoni	815.532,13	56,60	726.628,00	55,17	88.904,13	12,24
- servizi	494.606,85	32,18	492.146,61	37,36	2.460,24	0,50
- altro	136.314,43	11,22	98.394,21	7,47	37.920,22	38,54
TOTALE	4.373.720,34	100,00	3.792.189,14	100,00	581.531,20	15,33



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

Viene confermato un sensibile aumento della morosità corrente. In termini relativi, ossia in percentuale rispetto al fatturato dell'esercizio, l'incremento rispetto all'anno precedente è di circa l'1,20%; infatti, compresi i crediti dichiarati inesigibili, si passa dall'11,81% del 2011 al 13,05% del 2012.

Diminuisce, in maniera assolutamente prevedibile, anche la **percentuale dei crediti che vengono riscossi entro l'esercizio** di bollettazione: si passa dall'84,82% del 2011 all'82,54% del 2012 (- 2,28%).

Come si è anticipato, la **quota di competenza dell'esercizio da accantonare al Fondo svalutazione dei crediti**, necessaria al fine di permettere la rappresentazione di questi ultimi al presumibile valore di realizzo in ossequio al dettato civilistico, ammonta ad **€uro 492.128,60** (quota riferibile all'e.r.p.; - 4% circa rispetto all'esercizio 2011).

All'apparenza potrebbe sembrare un miglioramento; in realtà si tratta di una quota molto ingente, che si stratifica a quella altrettanto ingente dell'esercizio precedente con le dichiarazioni di inesigibilità più alte della media intervenute in corso d'anno.

Purtroppo la situazione sopra esposta ed il fatto che i contributi dagli Enti pubblici (Comuni ed ASP territoriali) a favore degli assistiti sono diventati sempre più rari, ci hanno costretto anche quest'anno, per motivi di prudenza, ad una svalutazione piuttosto severa dei crediti in essere a fine esercizio soprattutto per quanto concerne le fasce sociali.

3. Manutenzione a guasto (pronto intervento)

Le risorse da canoni di locazione dell'esercizio 2012 complessivamente destinate alla manutenzione a guasto, sia negli alloggi che nelle parti comuni dei fabbricati in gestione, sono state pari ad €uro 1.064.454,89.

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, pari ad €uro 90.300,78, risulta che le **risorse nette** destinate nell'esercizio alla manutenzione a guasto sono state di **€uro 974.154,11** (contro €uro 1.026.132,93 dell'esercizio 2011; - €uro 51.978,82, -5% circa).

Come noto, già a partire dall'esercizio 2006 questa tipologia di manutenzione viene gestita nella quasi interezza (ad eccezione di alcuni interventi di massima urgenza o di quella quota di manutenzione delle parti comuni dei fabbricati che viene gestita direttamente dagli amministratori condominiali) con la modalità di "global-service" dietro un corrispettivo "a canone" che viene rivalutato di anno in anno in base all'indice ISTAT. Considerati i termini economici del contratto di "global-service", va da sé che la differenza di importo da un anno all'altro la



determinano principalmente gli interventi urgenti ovvero la particolare e straordinaria necessità di interventi che non sono compresi nel vigente contratto. Parimenti, il costo medio di ogni intervento per la parte a canone dipende solo dal numero di interventi ammissibili in base al regolamento di ripartizione degli oneri.

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

Quest'ultima situazione si può desumere dalla tabella seguente:

DESCRIZIONE	2012	2011
Richieste ammissibili anno	2.938	2.355
Richieste eseguite al 31/12	2.560	2.188
% richieste eseguite su ammissibili	87%	93%
Media mensile richieste ammissibili	244	196
Media mensile richieste eseguite	213	182

Come si nota, nel 2012 vi sono state molte più richieste di intervento rispetto all'esercizio precedente (+ n. **583**), concentrate in modo particolare negli ultimi mesi dell'anno.

Per quest'ultimo motivo la percentuale delle richieste eseguite entro il 31/12 è risultata leggermente più bassa dell'esercizio precedente.

Sempre nei confronti dell'anno precedente, si è registrato un incremento delle richieste di intervento per guasti agli impianti idrotermosanitari (+ 16%), a causa di un inverno particolarmente rigido.

Nonostante il contesto meno favorevole, i **tempi medi di intervento** (ossia i tempi intercorrenti tra la richiesta di intervento e la conclusione dello stesso) si sono **ridotti da gg. 5,21 del 2011 a gg. 4,05 del 2012 (- 22%)**

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 2012, opportunamente raffrontati con quelli dell'anno precedente, sono contenuti nella seguente tabella:

COMUNE	N. alloggi recuperati 2012	Spese 2012	Costo medio per recupero 2012	N. alloggi recuperati 2011	Spese 2011	Costo medio per recupero 2011
Argenta	27	172.635,07	6.393,89	26	160.856,00	6.186,77
Berra	7	59.743,65	8.534,81	10	85.812,44	8.581,24
Bondeno	11	82.659,94	7.514,54	4	11.258,38	2.814,60
Cento	20	219.404,11	10.970,21	11	86.904,82	7.900,44
Codigoro	3	39.911,70	13.303,90	8	72.358,27	9.044,78
Comacchio	12	77.960,83	6.496,74	13	135.377,49	10.413,65
Copparo	15	121.294,28	8.086,29	9	74.625,21	8.291,69
Ferrara	145	981.673,95	6.770,17	149	1.142.089,83	7.665,03
Formignana	4	26.013,04	6.503,26	5	63.616,65	12.723,33
Jolanda di Savoia	4	21.092,62	5.273,16	9	87.535,76	9.726,20
Lagosanto	2	4.824,14	2.412,07	1	4.561,54	4.561,54
Masi Torello	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
Massafiscaglia	7	22.255,77	3.179,40	8	59.480,11	7.435,01
Mesola	6	36.203,29	6.033,88	6	81.666,12	13.611,02
Migliarino	2	6.879,77	3.439,89	3	22.657,58	7.552,53
Mirabello	2	26.606,02	13.303,01	1	18.751,42	18.751,42
Ostellato	6	19.927,27	3.321,21	9	73.681,26	8.186,81
Poggio Renatico	5	25.919,26	5.183,85	3	12.194,68	4.064,89



Portomaggiore	28	151.510,90	5.411,10	18	150.925,62	8.384,76
Ro	1	23.128,73	23.128,73	8	62.320,76	7.790,10
Sant'Agostino	1	2.921,65	2.921,65	0	0,00	0,00
Vigarano Mainarda	2	658,51	329,26	2	27.778,88	13.889,44
Voghiera	1	4.801,41	4.801,41	1	10.051,60	10.051,60
Tresigallo	9	60.976,63	6.775,18	7	81.061,37	11.580,20
Goro	5	21.245,29	4.249,06	1	5.272,57	5.272,57
Migliaro	2	5.215,97	2.607,99	1	7.537,02	7.537,02
TOTALI	327	2.215.463,80	6.775,12	313	2.538.375,38	8.109,83

Il numero di alloggi recuperati nel 2012 è di 14 in più rispetto al 2011.

La differenza numerica è ascrivibile al maggior turnover dell'utenza registrato nell'esercizio.

La variazione del costo medio per recupero (- 1.335 Euro) si spiega, da un lato con il fatto che nel 2012 sono rientrati alloggi mediamente meno vetusti rispetto all'anno precedente, dall'altro con la decisione, condivisa con la Conferenza degli Enti nel corso del 2012, di variare lo standard manutentivo del ripristino degli alloggi vuotati per cessata locazione.

Esso non comprende, salvo casi di particolare degrado o di fragilità del nucleo, la tinteggiatura integrale dell'alloggio: i risparmi conseguenti sono stati indirizzati al miglioramento, qualora necessario, del comfort e della qualità dell'alloggio (maggiore attenzione agli infissi, alle componenti impiantistiche, ecc.).

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

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

5. Manutenzione programmata

Le risorse destinati alla manutenzione programmata nel 2012 sono state di € 694.000,00= contro € 917.320= nel 2011 (- € 223.230,00; - 24,3%).



Si è già evidenziato in altra parte della Relazione che le risorse destinate alla manutenzione del patrimonio sono incrementate di circa € 107.000 rispetto all'esercizio precedente.

La contrazione della manutenzione programmata è dovuta quindi alla necessità, intervenuta nel corso dell'esercizio, di finanziare l'emergenza sisma del maggio 2012 e di cui si dirà più sotto.

In tale periodo, in assenza di certezze circa l'eventuale rimborso pubblico degli interventi, siamo intervenuti utilizzando le risorse del Bilancio 2012, decurtando gli stanziamenti della manutenzione programmata.

Dallo stanziamento disponibile di € 694.000, € 118.000,00= hanno finanziato le c.d. "estensioni degli interventi di guasto", ossia quegli interventi apparentemente di guasto che poi si rilevano invece delle vere e proprie manutenzioni straordinarie, facente parte del contratto di "Global Service"; mentre altri circa € 150.000,00= hanno coperto costi relativi a manutenzioni straordinarie sulle parti comuni dei fabbricati a proprietà mista (condomini).

La somma restante, circa € 425.000,00=, è stata impiegata, con riferimento agli interventi più importanti, per:

- € 3.800,00= adeguamento C.P.I. autorimessa di Via Sirena, 13
- € 6.000,00= sostituzione di antenne centralizzate in:
 - Ferrara Via Recchi, 48
 - Copparo (FE) Via La Malfa, 7
 - Cento (FE) Via Prato Fiorito, 36
 - Cento (FE) Via Baruffaldi, 8
 - Argenta (FE) Via XI Aprile 1945, 15
 - Berra (FE) Via Puccini, 26/4/a
- € 165.000,00= rifacimento completo del tetto di 2 palazzine site in Comacchio (FE) Via dei Mille, 15 e 17
- € 70.600,00= bonifica e smaltimento coperture in cemento-amianto in Comuni diversi della Provincia di Ferrara
- € 70.000,00= adeguamento impianti elettrici in Comuni diversi della Provincia di Ferrara
- € 22.000,00= manutenzione straordinaria ai serramenti in Comuni diversi della Provincia di Ferrara
- € 2.600,00= adeguamento bagno per disabili in Via Galvani, 13 – Argenta (FE)
- € 35.000,00= (cofinanziamento art. 21 D.L. 159/2007 per un totale di € 99.300.= Manutenzione straordinaria n. 2 alloggi P.zza del Popolo, 27 – Copparo (FE)
- € 50.000,00= per futuro intervento di efficientamento energetico in Via Medini, 15 a Ferrara

6. Ristrutturazione e nuove costruzioni

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

- **Ferrara: Barco Via Bentivoglio** – costruzione di n. 76 alloggi e.r.p. – finanziamento € 7.819.000,00= Contratti di Quartiere II.
I lavori sono stati ultimati e l'opera è stata inaugurata il 28 gennaio 2013. Gli alloggi stanno per essere assegnati.
- **Bondeno – Via Galilei 1° lotto** – costruzione di n. 9 alloggi e.r.p. – finanziamento € 1.160.000,00= Contratti di Quartiere II.
Lavori sono già ultimati. La consegna avverrà in giugno 2013.
- **Bondeno – Via Galilei 2° lotto** – costruzione di n. 18 alloggi – finanziamento € 3.200.000,00= Contratti di Quartiere II.
I lavori sono iniziati e sono arrivati all'impalcato del 1° solaio. La ditta aggiudicataria dei lavori è stata interessata da dissesto finanziario ed è ricorsa al concordato preventivo. Il contratto è stato quindi rescisso per inadempimento ed il Comune sta assegnando i lavori alla seconda ditta della graduatoria.
- **Bondeno – Via Galilei 3° lotto** – costruzione di n. 9 alloggi – finanziamento € 1.160.000,00= Contratti di Quartiere II.
Si è redatta una perizia di variante per renderli antisismici ed i lavori sono iniziati da poco.
- **Ferrara – Via Gustavo Bianchi** – costruzione di n. 43 alloggi di e.r.s. – finanziamento € 4.800.000,00= (di cui € 3.360.000,00= finanziamento PIPERS Regione; € 1.440.000,00= ACER).
Espletata la gara d'appalto, dopo pronunciamento favorevole dell'Autorità di Vigilanza sui lavori pubblici; i lavori inizieranno nel mese di luglio.
- **Ferrara – Via Gatti Casazza** – ristrutturazione di n. 36 alloggi e.r.p. – finanziamento € 2.461.000,00= ex art. 21 D.L. 159/2007).
Sono in corso i lavori che si concluderanno fra un anno, in quanto occorre fare l'adeguamento sismico in cinque palazzine.
- **Ferrara – Via Trotti Mosti** – ristrutturazione di n. 4 alloggi e.r.p. – finanziamento € 320.000,00= ex art. 21 D.L. 159/2007.
La ditta esecutrice è in concordato preventivo per cui è stato riaffidato l'appalto alla Ditta seconda classificata che ha appena iniziato i lavori.

7. Interventi a seguito degli eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012

Il sisma che ha interessato l'Emilia il 20 e 29 maggio 2012 ha costretto ACER, nelle ore immediatamente successive all'evento, alla gestione dell'emergenza sia per gli alloggi dei Comuni in gestione sia per gli alloggi di proprietà.



Nell'immediato post sisma, infatti, ACER ha provveduto ad affrontare le necessità derivanti da danni agli alloggi o alle parti comuni degli edifici, con spostamento e sistemazione dei nuclei familiari che hanno avuto la dichiarazione di inagibilità per gli alloggi occupati.

Si sono inoltre effettuati interventi di manutenzione per opere di verifica dei camini, dei coperti, puntellamenti e rifacimento di opere strutturali (architravi, piattabande, putrelle, ecc.).

Il numero degli interventi effettuati nella fase di emergenza post sisma sono i seguenti:

Comuni	Erp	No erp	Totale
<u>cratere</u>	<u>77</u>	<u>20</u>	<u>97</u>
Bondeno	11		11
Cento	10		10
Ferrara	44	20	64
Mirabello	3		3
Poggiorenatico	9		9
<u>fuori cratere</u>	<u>4</u>	<u>0</u>	<u>4</u>
Comacchio	2		
Lagosanto	1		
Ro	1		
Totale interventi	81	20	101

Nell'immediato post sisma è stata attivata una linea dedicata per raccogliere le segnalazioni degli assegnatari, con impiego di personale amministrativo.

Con il personale tecnico sono stati effettuati circa 1.000 sopralluoghi per controlli negli edifici e negli alloggi di crepe, dissesti e altre problematiche edilizie connesse al terremoto.

L'attività di Acer per la gestione post terremoto ha interessato ovviamente i 7 comuni del "cratere sismico" (distinzione rilevante ai fini del riconoscimento da parte della Regione Emilia-Romagna dei rimborsi delle spese sostenute), ma anche altri Comuni della provincia che hanno avuto necessità di verifiche e manutenzione di loro edifici.

In particolare in Comune di Comacchio si sono rese necessarie applicazioni di cravatte metalliche per cerchiaggio di strutture portanti ad edifici danneggiati.

Particolari attenzioni, per ovvie ragioni di sicurezza, sono state dedicate all'agibilità degli ascensori. Sono state effettuate n. 87 verifiche statiche, così territorialmente suddivise:



Comuni	N.verifiche effettuate
<i>Comuni cratere</i>	<u>72</u>
Bondeno	4
Cento	5
Ferrara	63
<i>Altri comuni</i>	<u>15</u>
Argenta	2
Codigoro	2
Comacchio	5
Copparo	3
Massafiscaglia	1
Portomaggiore	2
Totale	87

Per gli ascensori che dalla verifica statica presentavano crepe nella muratura si sono effettuati n. 11 controlli strutturali che hanno avuto fortunatamente esito negativo, non essendosi evidenziate problematiche rilevanti.

Sono state effettuate n. 62 verifiche strutturali in altrettanti edifici con l'ausilio di professionisti qualificati da noi incaricati.

La inagibilità di alloggi ed edifici a seguito del sisma ha comportato la necessità di dare soluzione abitativa a 45 nuclei familiari assegnatari che occupavano edifici danneggiati, con sistemazione in alloggi parcheggio o procedendo con mobilità d'ufficio in alloggi di e.r.p, con conseguente sostenimento di spese di trasloco e di allacciamento delle utenze domestiche. In alcuni casi in cui non si è riusciti a reperire adeguata sistemazione negli alloggi di e.r.p. disponibili, si sono utilizzati alloggi privati per la sistemazione delle famiglie.

Per le spese sostenute da ACER per l'attività della gestione dell'emergenza nei comuni del cratere sismico, la Regione ne ha stabilito il rimborso.

In particolare, la Regione Emilia-Romagna con ordinanze del Commissario Delegato n. 55 del 2 ottobre 2012 e n. 24 in data 1 marzo 2013 ha disposto il rimborso delle spese nella misura rispettivamente di Euro 101.150,95 ed Euro 160.081,41; siamo in attesa della messa a disposizione del rimborso di spese sostenute a vario titolo nelle 72 ore successive al sisma per Euro 111.811,59, che, ufficiosamente, ci è stato garantito.

Tutte le spese cui sopra si faceva riferimento sono state sostenute da ACER con anticipazione a carico del proprio bilancio 2012.

Si tratta di spese diverse e di mancate entrate.

Si presenta di seguito un quadro di sintesi.



Comuni	SPESE SOSTENUTE			RIMBORSI DA REGIONE	SPESE NON RIMBORSATE
	Manutenzion e alloggi erp	Manutenzione alloggi non erp	Verifiche ascensori		
<u>cratere</u>					
Bondeno	6.018		200	2.981	3.237
Cento	53.424		250	46.161	7.513
Ferrara	128.270	116.983	3.200	170.917	77.536
Mirabello	583			583	0
Poggiorenatico	15.485			9.838	5.647
Sant'Agostino	3.712				3.712
<i>Totale comuni cratere</i>	<i>207.492</i>	<i>116.983</i>	<i>3.650</i>	<i>230.480</i>	<i>97.645</i>
<u>Altri comuni</u>					
Argenta			100		100
Codigoro			100		100
Comacchio	63.485		250		63.735
Copparo			150		150
Lagosanto	63				63
Massafiscaglia			50		50
Portomaggiore			100		100
Ro	168				168
<i>Totale altri comuni</i>	<i>63.716</i>	<i>0</i>	<i>750</i>	<i>0</i>	<i>64.466</i>
TOTALE	271.208	116.983	4.400	230.480	162.111

Spese per manutenzione

Si riferiscono alle spese sostenute per la manutenzione ed il ripristino della sicurezza negli alloggi e nelle parti comuni degli edifici interessati dai danneggiamenti del sisma ed alle verifiche sulla sicurezza degli ascensori, finalizzati a garantire l'incolumità delle persone.

Ad oggi mancano certezze in merito al riconoscimento di Euro 97.645 ancora non rimborsati e relativi ai Comuni del cratere sismico.

Ovviamente i 64.466 Euro sostenuti per interventi di emergenza nei Comuni al di fuori del cratere sismico rimarranno a carico del Bilancio ACER 2012.

Altri costi sostenuti e rimborsati da Regione



	Spese Sostenute	Rimborsi da Regione
Verifiche strutturali	22.269	22.269
Traslochi pulizie allacci	24.822	24.822
Canoni passivi alloggi	4.629	4.629
Quote condominiali alloggi vuoti	4.560	4.011
Personale Acer amministrativo e tecnico gestione emergenza e post emergenza	53.649	53.649
Canoni alloggi inagibili	12.001	12.001
Iva	18.884	18.484
	140.814	139.865

Gestione attività tecnica post emergenza

Terminata la fase di emergenza, si sono posti in essere gli adempimenti per la ricostruzione.

Le spese previste risultano ingenti, circa 5 milioni di €uro interamente finanziate dalla Regione e in particolare dal Commissario Delegato per l'emergenza Terremoto.

Infatti, per quanto si riferisce a questa seconda fase di attività a cui deve provvedere l'ACER previa delega dei Comuni beneficiari dei finanziamenti, la Regione Emilia-Romagna ha emesso in data 2 ottobre 2012 l'Ordinanza n. 49 del Commissario Delegato che ha approvato il "Programma per il ripristino, la riparazione ed il potenziamento del patrimonio di edilizia residenziale pubblica".

Il programma è stato articolato in:

- Interventi di riparazione e ripristino immediato di edifici e unità immobiliari temporaneamente inagibili, classificati "B" e "C";
- Interventi di riparazione e ripristino immediato di edifici ed unità immobiliari inagibili, classificati "E", definibili con un livello di danno "Leggero";
- Interventi di riparazione e ripristino immediato di edifici e unità immobiliari ad uso abitativo danneggiati dal sisma ed inagibili, classificati "E" definibili con un livello di danno "Pesante".

L'ordinanza 49/2012 ha disposto il finanziamento degli interventi "B" e "C" che per la provincia di Ferrara, interessano n. 325 alloggi situati nei comuni del cratere sismico, per Euro 2.730.000,00.

Acer ha previsto n. 33 affidamenti per la realizzazione del programma.

Attualmente sono stati redatti ed approvati n. 13 progetti per i fabbricati classificati "B" e n. 10 sono stati appaltati.

Con ordinanza n. 24 in data 01 marzo 2013 è stato rivisto il finanziamento previsto per gli interventi classificati "B" prevedendo il nuovo importo di Euro 2.815.000. Con la medesima ordinanza sono stati finanziati, sempre per la provincia di Ferrara anche gli interventi:



- classificati "E" leggera per Euro 95.000,00 per n. 6 alloggi;
- classificati "E" pesante per Euro 1.972.000,00 per n. 73 alloggi.

Il programma di intervento sta subendo un rallentamento a seguito della emanazione del Decreto della Regione Emilia-Romagna n.259 del 16 aprile 2013 che ha disposto la metodologia per la quantificazione dei contributi, l'approvazione dei progetti e la rendicontazione degli interventi.

In particolare per quanto si riferisce all'approvazione dei progetti, il decreto prevede che i progetti esecutivi degli interventi vadano inviati alla Regione Emilia-Romagna nonché ai Comuni per l'approvazione, con le seguenti modalità:

- per i progetti relativi ad interventi in edifici classificati "B" e "C" entro 3 mesi e quindi entro il 15 luglio 2013;
- per i progetti relativi ad interventi in edifici classificati "E" entro 4 mesi e quindi entro il 15 agosto 2013.

Gli Enti esprimeranno il proprio parere entro 30 giorni e si potrà poi procedere con l'espletamento delle gare di appalto.

Acer sta attualmente predisponendo i progetti esecutivi per gli interventi "B", per adempiere alle nuove indicazioni di cui al Decreto del 16 aprile 2013.

Per gli interventi classificati "B" e "C" si potrà procedere con la richiesta di trasferimento delle risorse assegnate nella seguente misura:

50% ad approvazione del progetto;

50% ad esecuzione dei lavori.

L'esecuzione di questa tranche di interventi si prevede verrà effettuata nell'arco di 3-5 mesi a partire dal prossimo mese di settembre.

Gli interventi classificati "E" interessano n. 10 edifici tutti localizzati in Comune di Ferrara.

Per il supporto alla realizzazione di questi ultimi interventi, ACER ha stipulato una convenzione con l'Università di Ferrara, facoltà di Ingegneria, per effettuare i sopralluoghi negli edifici interessati.

Sono già state fatte le prime verifiche per valutare lo stato dei fabbricati ai fini progettuali.

Entro il 15/8/2013, come prescritto dalle succitate disposizioni, i progetti saranno presentati in Regione ed al Comune di Ferrara, che dovranno approvarli entro 30 giorni; successivamente Acer provvederà alle procedure di appalto che si prevede potranno durare circa 80 giorni.

Si ritiene, pertanto, che nell'ultimo trimestre del 2013 si potrà procedere con l'avvio dei lavori che si stima si concluderanno in 8/10 mesi.

Per gli interventi classificati "E" è previsto che la erogazione dei finanziamenti sia effettuata nella seguente misura:

- 30% ad approvazione del progetto;
- 50% a raggiungimento dell'80% dei lavori;
- 20% a saldo lavori.

Risulta agevole dedurre, in considerazione delle norme finanziarie emanate per tutti gli interventi, che oltre il 50% delle risorse assegnate (circa 4,9 milioni di €uro) dovrà essere anticipato da ACER con le proprie risorse.

Si tratta di uno sforzo finanziario ingente, che ci stiamo preparando ad affrontare sin da ora.

Per poterlo sostenere abbiamo la necessità di agire su più fronti: utilizzando la nostra liquidità, posticipando i piani di manutenzione programmata e, ma solo se strettamente necessario, ricorrendo all'anticipazione di cassa con il nostro Tesoriere.

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 675.000** e si presenta con una leggera flessione rispetto all'esercizio precedente per € 42.000 (- **5,87%**).

Si tratta comunque di un risultato superiore alla media dei periodi precedenti, quanto meno dei periodi successivi alla cessazione del trasferimento delle risorse ex Gescal.

Per quanto concerne le **competenze tecniche derivanti dall'attività edilizia e.r.p.** finanziata con risorse pubbliche, il calo rispetto all'esercizio precedente è stato più sensibile (- **125.000 €uro; - 20%**).

Avevamo già anticipato che la ragione di tale diminuzione risiede nei problemi di dissesto finanziario di un'impresa aggiudicataria dei lavori che hanno comportato la sospensione dei lavori in due importanti cantieri a Bondeno (costruzione di n. 18 alloggi di e.r.p. Via Galilei) e Ferrara (ristrutturazione fabbricato Via Trotti Mosti). I lavori stanno per essere assegnati alle ditte seconde classificate e contiamo di recuperare i ricavi mancanti nel corso del 2013.

I ricavi complessivi delle competenze tecniche da attività edilizia e.r.p. sono stati pari ad **€ 491.000** e sono derivati principalmente dai cantieri finanziati con l'art. 21 del D.L. 159/2007 (Argenta, Via Fiorana; Copparo, Piazza del Popolo; Cento, Via Risorgimento; Ferrara, Via Trotti Mosti e Via Gatti Casazza), con i fondi statali dei "Contratti di Quartiere II" (Bondeno nuova costruzione 36 alloggi Via Galilei; Ferrara nuova costruzione n. 76 alloggi Barco Via Bentivoglio), con i fondi di bilancio ACER (piani di manutenzione programmata in tutta la Provincia) e, infine, con i fondi destinati all'E.R.S. (progettazione n. 43 alloggi Ferrara, Via Gustavo Bianchi).



I transitori problemi di alcuni cantieri di e.r.p. che hanno comportato un minor conseguimento di ricavi rispetto all'esercizio precedente, sono stati in buona parte compensati da maggiori ricavi delle **competenze tecniche derivanti da interventi edilizi al di fuori dell'ambito istituzionale** (c.d. "competenze tecniche da sviluppo delle attività aziendali").

Per queste ultime, infatti, il ricavo a consuntivo 2012 è pari ad **€uro 184.000** circa, con un incremento rispetto al 2011 di €uro 87.000 circa (+ 89%).

Gli incarichi tecnici sono stati assegnati per la parte preponderante dai Comuni (Masi Torello, sistemazione palestra e verifiche illuminazione pubblica; Cento, ampliamento asilo nido capoluogo e scuola elementare Renazzo, completamento polo scolastico Penzale; Mesola, programma di riqualificazione urbana; Ferrara, pratiche diverse accatastamento immobili), ma anche da privati (Coop Adriatica, riqualificazione ex stazione Cento).

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

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

La gestione di cui trattasi presenta un utile di **€uro 24.000** circa (contro un utile di €uro 157.000 dell'esercizio precedente; - €uro 133.000).

La differenza di risultato nei due esercizi risiede nel fatto che nel corso del 2012 si è registrato un fabbisogno manutentivo superiore alla media per la locazione degli alloggi e dei locali (€uro 168.000 contro €uro 59.000 dell'esercizio precedente; + € 109.000 €uro).

Inoltre, come meglio evidenziato nel prosieguo della Relazione, i fabbricati di Viale Cavour a Ferrara hanno avuto necessità di ingenti interventi di manutenzione sia sulle parti comuni che all'interno degli alloggi a seguito del sisma del maggio 2012.

La spesa complessiva è stata di €uro 117.000, solo in parte rimborsata dalla Protezione civile (ad oggi, il costo rimasto a carico del bilancio 2012 è di circa €uro 33.000).

Va posto in rilievo che i maggiori costi sostenuti per il ripristino e l'adattamento degli alloggi a seguito del turnover dell'utenza hanno permesso di conseguire maggiori ricavi rispetto all'esercizio precedente per €uro 15.000.

3. Gestione patrimoniale conto terzi

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

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



In particolare, per quest'ultimo servizio al 31/12/2012 erano in gestione n. 84 unità immobiliari, suddivise nei seguenti moduli, destinati prevalentemente ai soggetti in emergenza abitativa:

- ✓ N. 53 u.i. al "Grattacielo" di Ferrara e zone limitrofe; si ricorderà che in questo caso il progetto tentava di risolvere, oltre all'emergenza abitativa, anche questioni di sicurezza e di ordine pubblico. Oltre a n. 50 alloggi, sono gestiti pure n. 3 locali locati ad associazioni diverse cittadine;
- ✓ N. 14 u.i. per il Progetto ASP, destinato a cittadini in carico ai servizi sociali;
- ✓ N. 17 alloggi per soggetti in emergenza abitativa e/o con problematiche di carattere socio-sanitario, gestito in collaborazione con l'Associazione dei servizi socio-sanitari dell'Alto Ferrarese, con il Comune di Cento come capofila.

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

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

Come sappiamo le finanze comunali attraversano momenti piuttosto problematici.

Quindi più volte siamo stati vicini a prevederne un ridimensionamento.

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

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

Come si rileva dai risultati per centro di attività, l'erogazione del servizio di Agenzia per la casa ai Comuni non è sicuramente improntato a criteri di redditività, a causa delle tariffe molto ridotte 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.

Un contributo alla maggior economicità del servizio potrebbe derivare dai nuovi progetti in avvio con la Provincia ed allo studio con il Comune di Ferrara.



Con la Provincia, in collaborazione con tutti i Comuni, è stato licenziato un progetto di Agenzia finanziato con le risorse regionali ex "Fondo sociale per il sostegno alle abitazioni in locazione" per € 249.000, mentre con il Comune di Ferrara è allo studio altro progetto di Agenzia finanziato con le risorse da canoni di locazione che fino al 2011 venivano retrocesse al Comune per il cofinanziamento dello stesso "Fondo sociale".

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

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

Nel corso del 2012, a seguito degli eventi sismici di maggio, si è dovuto dar vita ad un progetto straordinario di Agenzia finalizzato all'alloggiamento dei cittadini le cui abitazioni erano state danneggiate e quindi sgomberate.

Le caratteristiche di funzionamento di detto progetto straordinario sono state definite dall'ordinanza del Commissario straordinario n. 25 del 14 agosto 2012.

L'accesso all'abitazione da parte dei cittadini era subordinato all'adozione di graduatorie di assegnazione da parte dei Comuni.

I cittadini aventi diritto all'abitazione in locazione con oneri a carico del pubblico sono stati n. 248.

Di questi n. 81 hanno rinunciato per reperimento di autonoma sistemazione, mentre n. 12, essendo nuclei fragili assegnatari di alloggi di edilizia residenziale pubblica, sono stati spostati in altrettanti alloggi di e.r.p. in sistemazione provvisoria.

I contratti di locazione avviati, a tutt'oggi, sono n. 143 e n. 6 saranno attivati entro la fine del mese prossimo.

Le restanti n. 6 domande non soddisfatte sono dovute al mancato reperimento dell'alloggio nella zona di interesse ovvero alla particolarità delle esigenze del nucleo rispetto agli alloggi disponibili.

4. Prestazioni di servizi amministrativi a terzi

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

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

- ✓ Il "Servizio Casa" che al 31/12/2012 era svolto per n. 23 Comuni della Provincia. Si evidenzia che nel corso del 2012 è stata stipulata l'importante convenzione per l'erogazione del servizio al Comune di Comacchio, con l'attivazione di uno sportello in loco per il ricevimento dell'utenza;



- ✓ Il servizio connesso alla trasformazione dei diritti di superficie in diritti di proprietà a favore dei cittadini che hanno edificato immobili nelle aree PEEP di proprietà dei Comuni. A fine esercizio erano attive convenzioni con i Comuni di Ferrara, Poggio Renatico, Codigoro, Massafiscaglia e Voghiera. Trattandosi di un servizio piuttosto appetibile per i Comuni dal punto di vista delle entrate che ne possono derivare, sono in corso trattative per l'estensione del servizio ad altri Enti;
- ✓ Lo "Sportello informativo energia" svolto a favore della Provincia e del Comune di Ferrara.

I ricavi sono rinvenibili dal conto economico.

Abbiamo già evidenziato in altra parte della Relazione del sensibile incremento dei ricavi conseguiti nel 2012 da queste attività (+ € 47.000; + 22%).

Considerato che le prestazioni vengono svolte a favore degli Enti territoriali di riferimento, si rileva più una finalità di obiettiva economicità che una marcata tendenza all'utile.

Il risultato dell'esercizio è, infatti, di circa Euro 6.500.

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

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

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

Al 31/12/2012 i fabbricati in gestione erano 112 (per 1.781 u.i.); al 31/12/2011 erano 78 (per 1.266 u.i.). Da un anno all'altro l'incremento è stato di n. 34 fabbricati e di n. 515 u.i.

Va tenuto presente che nel corso del 2012 il progetto ha subito un rallentamento, in quanto, come anticipato, l'emergenza sisma ha assorbito in misura rilevante il tempo lavoro di tutti gli Uffici ed è stata affrontata unicamente con il personale interno.

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

Nonostante la presenza di alcune problematiche organizzative interne che stiamo cercando di risolvere, i risultati sono molto incoraggianti.

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

Inoltre, il contatto diretto con la gente ci dà la possibilità di venire a diretta conoscenza ed in tempi molto più rapidi, di problematiche manutentive e di convivenza, nonché di motivi di soddisfazione o insoddisfazione dei vari servizi. Questo che ci dà l'opportunità di intervenire celermente o di cercare di prevenire altre problematiche collaterali.

I ricavi dell'esercizio 2012 per le gestioni condominiali dirette sono stati complessivamente di Euro 70.000 circa, contro i circa Euro 40.000 dell'esercizio precedente (+ 30.000; + 75%).



Ferrara, 30 aprile 2013

IL PRESIDENTE ACER

(Daniele Palombo)

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Daniele Palombo', written over a horizontal line.



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 9001:2000

Aderente Federcasa

STATO PATRIMONIALE AL 31/12/2012 (schema art. 2424 Codice Civile)



ATTIVO (importi in Euro)	Stato Patrimoniale al 31/12/2012	Stato Patrimoniale al 31/12/2011
A) Crediti verso Enti di riferimento	0	0
B) Immobilizzazioni		
I) Immobilizzazioni immateriali:	93.570	126.053
1) costi di impianto ed ampliamento;	0	0
2) costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità;	0	0
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione di opere dell'ingegno;	0	0
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili;	35.207	22.961
5) avviamento;	0	0
6) immobilizzazioni in corso ed acconti;		
7) altre.	58.362	103.093
II) Immobilizzazioni materiali:	1.468.520	1.535.777
1) terreni e fabbricati;	1.358.985	1.413.525
2) impianti e macchinario;	0	0
3) attrezzature industriali e commerciali;	0	0
4) altri beni;	109.535	122.252
5) immobilizzazioni in corso ed acconti.		
III) Immobilizzazioni finanziarie:	1.059.431	1.286.930
1) partecipazioni in:	1.000	1.000
a) imprese controllate;	0	0
b) imprese collegate;	0	0
c) imprese controllanti;	0	0
d) altre imprese.	1.000	1.000
2) crediti:	1.058.431	1.039.168
a) verso imprese controllate;	0	0
b) verso imprese collegate;	0	0
c) verso imprese controllanti;	0	0
d) verso altri (di cui € 45.484 esigibili entro l'esercizio successivo)	1.058.431	1.039.168
3) altri titoli;	0	246.762
4)		
Totale delle immobilizzazioni (B)	2.621.521	2.948.760
C) Attivo circolante:		
I) Rimanenze:		
1) materie prime, sussidiarie e di consumo;		
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati;		
3) lavori in corso su ordinazione;		
4) prodotti finiti e merci;		
5) acconti.		
II) Crediti:	7.975.932	6.641.234
1) verso clienti (di cui € 0 esigibili oltre l'esercizio successivo)	5.083.988	4.229.874
2) verso imprese controllate;		

ATTIVO (importi in Euro)	Stato Patrimoniale al 31/12/2012	Stato Patrimoniale al 31/12/2011
3) verso imprese collegate;		
4) verso imprese controllanti;		
4 bis) crediti tributari;	44.554	32.948
4 ter) imposte anticipate;	55.039	54.467
5) verso altri (di cui € 0 esigibili oltre l'esercizio successivo).	2.792.351	2.323.945
III) Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	49.607	49.995
1) partecipazioni in imprese controllate;		
2) partecipazioni in imprese collegate;		
3) partecipazioni in imprese controllanti;		
4) altre partecipazioni;		
5)		
6) altri titoli.	49.607	49.995
IV) Disponibilità liquide:	7.523.563	4.928.529
1a) depositi bancari e postali;	3.452.645	1.271.438
1b) depositi vincolati presso la Banca d'Italia	4.063.539	3.650.447
2) assegni;		
3) danaro e valori in cassa.	7.379	6.644
Totale attivo circolante (C)	15.549.103	11.619.758
D) Ratei e risconti.		
1) Ratei attivi		
2) Risconti attivi	141.972	231.882
Totale ratei e risconti (D)	141.972	231.882
TOTALE ATTIVITA'	18.312.596	14.800.401
CONTI D'ORDINE		
Garanzie a Terzi	195.000	195.000
Patrimonio in gestione	293.191.808	293.140.802
TOTALE CONTI D'ORDINE	293.386.808	293.335.802
TOTALE COMPLESSIVO	311.699.404	308.136.203



PASSIVO (importi in Euro)	Stato Patrimoniale al 31/12/2012	Stato Patrimoniale al 31/12/2011
A) Patrimonio netto:	1.288.538	1.267.930
I) Capitale di dotazione.	329.352	329.352
II)		
III) Riserve di rivalutazione		
IV)		
V) Riserve statutarie o regolamentari:	938.577	828.763
a) Fondo di riserva ordinario;	38.309	38.309
b) Fondo di riserva straordinario;	900.269	790.455
c) Altre.		
VI)		
VII) Altre riserve, distintamente indicate:		
VIII) Utili (perdite) portati a nuovo		
IX) Utile (perdita) dell'esercizio	20.608	109.814
B) Fondi per rischi ed oneri:	463.821	457.151
1) per trattamento di quiescenza e simili;	6.887	54.589
2) per imposte, anche differite;	182.106	92.905
3) altri.	274.828	309.657
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	1.244.321	1.150.780
D) Debiti:	15.293.366	11.855.241
1)		
2)		
3) debiti verso soci per finanziamenti		
4) debiti verso banche (di cui € 146.447 esigibili oltre oltre l'esercizio successivo)	183.452	233.988
5) debiti verso altri finanziatori (di cui € 588 esigibili oltre l'esercizio successivo)	1.135	10.749
6) acconti;		
7) debiti verso fornitori (di cui € 0 esigibili oltre l'esercizio successivo)	1.677.366	1.610.527
8) debiti rappresentati da titoli di credito;		
9) debiti verso imprese controllate;		





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 9001:2000

Aderente Federcasa

CONTO ECONOMICO AL 31/12/2012 (schema art. 2425 Codice Civile)



			Conto Economico 2012 Totale Euro	Conto Economico 2011 Totale Euro
A	VALORE DELLA PRODUZIONE			
1)	<u>Ricavi delle vendite e delle prestazioni</u>		10.906.618	11.729.916
2)	<u>Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti</u>	+	0	0
3)	<u>Variazione dei lavori in corso su ordinazione</u>	+	0	0
4)	<u>Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni</u>	+	0	0
5)	<u>Altri ricavi e proventi</u>	+	1.162.669	1.101.954
	TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	+	12.069.288	12.831.870
B	COSTI DELLA PRODUZIONE:			
6)	<u>per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci</u>		32.279	47.645
7)	<u>per servizi</u>	-	6.184.018	5.714.592
8)	<u>per godimento di beni di terzi</u>	-	410.936	785.236
9)	<u>per il personale</u>	-	2.618.881	2.659.740
	a) Salari e stipendi	-	1.948.024	1.977.386
	b) Oneri Sociali	-	512.126	521.228
	c) Trattamento di fine rapporto	-	148.723	151.222
	d) Trattamento di quiescenza e simili	-	7.656	7.656
	e) Altri costi per il personale	-	2.352	2.248
10)	<u>ammortamenti e svalutazioni</u>	-	743.820	751.354
	a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	-	71.263	89.694
	b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	-	121.646	119.423
	c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	-	550.911	542.237
	d) Svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	-		
11)	<u>variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci</u>	-	0	0
12)	<u>accantonamenti per rischi</u>	-	0	0
13)	<u>altri accantonamenti</u>	-	0	0
14)	<u>oneri diversi di gestione</u>		1.662.742	2.348.843

			Conto Economico 2012 Totale Euro	Conto Economico 2011 Totale Euro
		TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	11.652.675	12.307.410
		DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	416.613	524.460
C		PROVENTI ED ONERI FINANZIARI		
	15)	<u>proventi da partecipazioni</u>	0	0
	16)	<u>altri proventi finanziari</u>	29.763	33.551
	a)	Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	1.753	3.074
	b)	Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni	4.991	4.121
	c)	Da titoli iscritti nell'attivo circolante	0	0
	d)	Proventi diversi dai precedenti	23.019	26.356
	17)	<u>interessi ed altri oneri finanziari verso:</u>	18.293	15.704
	17bis)	<u>utili e perdite su cambi</u>	0	0
		TOTALE (15+16-17+/-17 bis)	11.470	17.847
D		RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE		
	18)	<u>rivalutazioni</u>	8.380	6.607
	19)	<u>svalutazioni</u>	388	0
		TOTALE DELLE RETTIFICHE (18-19)	7.992	6.607
E		PROVENTI E ONERI STRAORDINARI		
	20)	<u>proventi straordinari</u>	166.214	5.417
	21)	<u>oneri straordinari</u>	282.006	136.802
		TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE (20-21)	-115.792	-131.386
		RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A - B +/- C +/- D +/- E)	320.283	417.528



				Conto Economico 2012 Totale Euro	Conto Economico 2011 Totale Euro
22)	<u>imposte sul reddito dell'esercizio</u>			299.675	307.714
26)	<u>UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO</u>			20.608	109.814

IL PRESIDENTE
(Daniele Palmiro)





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 9001:2000

Aderente Federcasa

NOTA INTEGRATIVA

AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA

NOTA INTEGRATIVA

BILANCIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2012

Premessa

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012 è stato redatto in conformità alle norme di legge che disciplinano i bilanci societari, in quanto esplicitamente richiamate dall'art. 20 dello Statuto, e nel rispetto dei principi contabili applicabili ad un'impresa in funzionamento elaborati dall'Organismo Italiano di Contabilità (O.I.C.), allo scopo di garantire, sia sul piano formale che su quello sostanziale, la dovuta chiarezza nonché la veritiera e corretta rappresentazione della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica dell'Azienda.

Criteri di formazione del bilancio

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

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

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

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

In attuazione della determinazione del Direttore n. 194 in data 31 dicembre 2012, assunta in ossequio a quanto previsto dall'art. 41, ultimo comma, della L.R. n. 24/2001, il presente bilancio d'esercizio è stato assoggettato a revisione contabile dalla Ditta "La Base Revisioni S.r.l." con sede in Forlì – Via Gramsci c.n. 83.

Criteri di valutazione

I criteri di valutazione adottati nella redazione del bilancio al 31 dicembre 2012 sono conformi a quelli stabiliti dall'art. 2426 C.C. ed omogenei a quelli applicati nel precedente esercizio.

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

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

A) Immobilizzazioni immateriali



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

B) Immobilizzazioni materiali

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

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

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

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

C) Immobilizzazioni finanziarie

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

D) Crediti e debiti

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

E) Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono valutate al valore nominale.

F) Ratei e risconti

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

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

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

Nell'esercizio 2012 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 2012 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 2012 al Fondo di gestione istituito presso l'INPS.

H) Fondi rischi ed oneri

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



Essi sono costituiti dal fondo per il premio di fine mandato da corrispondere agli Amministratori ai sensi dello Statuto, dal fondo imposte del quale si darà conto nel paragrafo relativo alle imposte e dal fondo per le spese per il personale. Quest'ultimo si riferisce alle indennità che saranno presumibilmente da corrispondere al personale dipendente ed ai dirigenti a titolo di trattamento accessorio della retribuzione (premi di risultato dirigenti e personale non dirigente, incentivi all'attività di progettazione interna, compresi i relativi contributi previdenziali ed assistenziali) in base a quanto previsto dai rispettivi CC.CC.NN.LL.. Il C.C.N.L. dei dipendenti è scaduto il 31/12/2009 e, pertanto, nel fondo spese del personale sono stati accantonati anche i costi stimati l'eventuale rinnovo, non ancora intervenuto alla data di chiusura dell'esercizio.

I) Imposte

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

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

L) Costi e ricavi

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

Esame delle voci dello stato patrimoniale

ATTIVO

B) IMMOBILIZZAZIONI

B.I) Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali al 31 dicembre 2012, iscritte per un valore netto di Euro 93.570, hanno registrato un decremento rispetto al saldo al 31 dicembre 2011 pari ad Euro 32.484. 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 2012. Non si sono verificati i presupposti per la capitalizzazione di costi di ricerca e sviluppo, di pubblicità, di altri beni immateriali in corso di produzione e dell'avviamento.



VOCE	COSTO STORICO 2011	INCREM.	DECREM.	COSTO STORICO 2012	AMMORT.	VALORE AL 31/12/12
Concessioni, licenze, marchi	22.960	38.705	0	61.665	26.458	35.207
Altre	103.092	74	0	103.166	44.804	58.362
Totale	126.052	38.779	0	164.832	71.262	93.570

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 2012:

VOCE	COSTO STORICO 2011	INCREM.	DECREM.	COSTO STORICO 2012	FONDO AMM. 2011	AMM.TI	DISM.	FONDO AMM. 2012	VALORE AL 31/12/12
Terreni e fabbricati	2.827.499	27.698	0	2.855.197	1.413.974	82.238	0	1.496.212	1.358.985
App.elettroniche ed elettromeccaniche	252.735	19.265	33.636	238.364	210.755	19.006	33.055	196.706	41.658
Mobili ed arredi	209.492	8.500	3.337	214.655	142.238	11.723	2.844	151.117	63.538
Autovetture	61.324	0	0	61.324	48.306	8.679		56.985	4.339
Totali	3.351.050	55.463	36.973	3.369.540	1.815.273	121.646	35.899	1.901.020	1.468.520

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

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

Le aliquote ordinarie di ammortamento utilizzate sono state le seguenti:

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

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

B. III) Immobilizzazioni finanziarie

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

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

Tali partecipazioni sono relative alle quote possedute:



- nella Società Nuova Quasco Soc. Cons. a r.l.: Euro 1.000. Nuova Quasco Soc. Coop. a r.l., società con scopi consortili e senza finalità di lucro, ha come finalità fondamentale quella della qualificazione della domanda e dell'offerta, nel campo degli appalti pubblici e privati di lavori, servizi e forniture. La sede della società è a Bologna – Via Zacconi c.n. 1. Il capitale sociale al 31/12/2011 è pari ad Euro 344.538. Il Consiglio di Amministrazione dell'Azienda Casa Emilia Romagna ha deliberato in data 29 settembre 2008 con atto n. 94, l'aumento della quota di partecipazione al capitale sociale della Soc. Nuova Quasco srl da Euro 8 ad Euro 1.000. Il bilancio al 31/12/2012 della società si è chiuso con un utile di Euro 3.577 e non esistono perdite degli anni pregressi da ripianare. Non vi sono elementi, pertanto, per procedere a svalutazione della partecipazione.

I crediti classificati tra le immobilizzazioni finanziarie, pari a complessivi Euro 1.059.431, sono invece così costituiti:

- Vendite rateali alloggi Legge n. 560/93, per la parte residua del debito dei cessionari di alloggi con pagamento rateale del prezzo che, a fine esercizio, risulta complessivamente ammontare ad Euro 49.364. La natura degli importi fa sì che sia esigibile entro l'esercizio successivo un importo corrispondente alla sommatoria delle quote d'ammortamento 2013, pari ad Euro 26.468, mentre i restanti Euro 22.896 saranno esigibili oltre l'esercizio successivo (di cui Euro 0 oltre il quinto);
- Interessi sui crediti d'imposta, relativi all'IRPEG ed all'ILOR esercizio 1982, per un ammontare di Euro 171.724, che si presume saranno esigibili oltre l'esercizio successivo;
- Depositi cauzionali presso fornitori ed enti per complessivi Euro 2.922, 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 165.968 (di cui Euro 19.016 esigibili entro l'esercizio successivo ed Euro 56.398 oltre il quinto). Tali mutui, il cui onere ai sensi di legge è a carico dei Comuni proprietari degli alloggi, avrebbero dovuto essere volturati all'atto del trasferimento del patrimonio di e.r.p.; tuttavia, per motivi di economicità e di praticità, non si è proceduto a detta voltura e, conseguentemente, a livello formale ACER risulta obbligata nei confronti degli Enti finanziatori. A livello contabile si è, pertanto, ripristinato il totale debito verso i suddetti Enti finanziatori, originariamente parametrato al 24/08/2005 data limite del trasferimento del patrimonio ai Comuni, e, in corrispondenza, si è rilevato un credito di pari importo nei confronti dei Comuni;
- Crediti verso INPS per fondo TFR, pari ad Euro 393.595 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 274.394, riguarda il valore di polizze vita della Genertel/life S.p.a. a capitale e rendimento minimo garantito, acquistate per Euro 250.000 in data 14/12/2009 e rivalutate al 31/12/2012 per investimento di liquidità stabilmente eccedenti il normale fabbisogno che, altrimenti, mantenute in giacenza sul conto corrente di cassa sarebbero remunerate ad un bassissimo tasso di interesse (Euribor/365 a 3 mesi, media mese precedente, meno 0,20% in base alla previgente convenzione). L'impiego è previsto per almeno cinque anni.

Si evidenzia che nelle immobilizzazioni finanziarie – categoria “altri titoli” – sono scadute il 29/06/2012 e regolarmente incassate Obbligazioni estere per un valore di Euro 246.762, acquistate nel



2007 a seguito di decisione di investimento di liquidità ritenute stabilmente eccedenti il normale fabbisogno.

C) ATTIVO CIRCOLANTE

C.II) Crediti

1) verso clienti

L'importo evidenziato nello stato patrimoniale al 31/12/2012, pari ad € 5.083.988, 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 31/12/11	VARIAZIONI (+/-)	VALORE AL 31/12/2012
Crediti v/utenti al 30/06/1997 MR	6.239	-2.456	3.783
Crediti v/utenti dal 1/7/97 BF	5.154.143	1.356.476	6.510.619
Crediti verso clienti	1.407.284	525.870	1.933.154
- Incassi da attribuire al 31/12	-198.454	-732.163	-930.617
- Fondo svalutazione crediti	-2.139.338	-293.613	-2.432.951
TOTALE	4.229.874	854.114	5.083.988

Come si evince dalla tabella sopra riportata, l'importo dei crediti verso clienti al 31/12/2012, al netto della svalutazione, è aumentato, rispetto alla chiusura precedente, di Euro 854.114. Tale incremento è la risultante dell'aumento dei crediti nominali al netto degli incassi da attribuire, pari ad Euro 1.147.727, detratto l'incremento del fondo svalutazione crediti, pari ad Euro 293.613.

La svalutazione dei crediti verso clienti in essere al 31/12/2012 è stata calcolata nel modo seguente:

- svalutazione al 90% dei crediti verso gli utenti e.r.p. assistiti dai servizi sociali o usciti dall'e.r.p. per i quali è stato giudicato, in base all'esperienza, che vi sarà estrema difficoltà di incasso; per i restanti crediti di e.r.p. si è applicata la percentuale statistica di svalutazione della morosità consolidata (3,53%);
- per i crediti verso di locatari di alloggi e locali non di e.r.p. si è applicata la percentuale statistica di svalutazione della morosità consolidata (2,64%);
- per i crediti verso i locatari degli alloggi destinati a studenti, ricercatori e professori universitari del fabbricato di Via Darsena 81/A Ferrara, in considerazione che alla data odierna si è conclusa la gestione dello stesso fabbricato da parte di ACER, si è ritenuto, per motivi di prudenza, di applicare una svalutazione del 85%;
- per gli altri crediti vs clienti (trattasi prevalentemente di crediti verso imprese, Comuni, fabbricati e cessionari di alloggi di e.r.p.), si è proceduto ad una svalutazione analitica di tutti i crediti in essere al 31/12/2012.

Nel corso del 2012 il Consiglio di Amministrazione ha deliberato l'inesigibilità di crediti verso l'utenza per Euro 224.529.

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

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

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



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

Queste ragioni hanno indotto gli Amministratori ad accantonare al 31/12/2012 una quota annua di svalutazione dei crediti pari ad Euro 550.911 ed a prevedere, conseguentemente, la costituzione di un fondo pari ad Euro 2.432.951.

Il fondo svalutazione crediti costituisce ormai circa il 32% dei crediti netti verso l'utenza ed i clienti iscritti in bilancio e, pertanto, in sede di determinazione delle imposte dell'esercizio non è stato possibile operare alcuna deduzione dei relativi costi imputati al conto economico 2012, pari, come detto, ad Euro 550.911.

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

4 bis) Crediti tributari

In dettaglio la situazione risulta la seguente:

VOCE	VALORE AL 31/12/11	VARIAZIONI (+/-)	VALORE AL 31/12/12
Erario c/iva a credito	30.360	-30.360	0
Erario c/crediti per imposte dirette	0	44.321	44.321
Cred.cong.bollo virtuale	2.599	-2.366	233
Totale	32.959	11.595	44.554

I crediti per imposte dirette pari ad Euro 44.321 sono composte nel modo seguente:

- IRES dell'esercizio a credito per Euro 19.875, risultante dalla somma dovuta per l'anno pari ad Euro 191.519, decurtato l'acconto versato di Euro 211.394;
- IRAP dell'esercizio a credito per euro 24.446, risultante dalla somma tra l'importo dovuto per l'anno pari ad Euro 108.728 e gli acconti versati di Euro 133.174 risultati superiori al debito effettivo; tale credito verrà compensato con altri versamenti di imposte da effettuarsi nel corso dell'esercizio 2013.

4 ter) Imposte anticipate

Le imposte anticipate sono state calcolate, sia per l'esercizio di riferimento che per quelli pregressi, a seguito di un accantonamento a fondo spese di oneri stimati per il personale, ai quali si sono aggiunti, anche per l'esercizio 2012, ulteriori costi stimati per note di accredito di canoni da emettere a favore dell'utenza di e.r.p.. Tali costi risultano indetraibili ai fini delle imposte dirette; dei motivi di detta indetraibilità si è già riferito nella parte iniziale della presente nota a proposito dei criteri di valutazione.

Il credito per imposte anticipate al 31/12/2012 è pari ad Euro 55.039, mentre al 31/12/2011 ammontava ad Euro 54.467. Rispetto a quest'ultimo importo, durante l'esercizio esso si è movimentato in diminuzione per Euro 32.592 (a fronte dell'utilizzo o degli storni dei corrispondenti fondi spese di Euro 224.211) ed in aumento per Euro 33.164 (a fronte di imputazione al conto economico di costi stimati, come sopra specificato, per Euro 239.713).

5) Crediti verso altri (attivo circolante)

La movimentazione dell'esercizio 2012 rispetto a questa categoria di crediti risulta la seguente:



VOCE	VALORE AL 31/12/2011	VARIAZIONI (+/-)	VALORE AL 31/12/2012
Corrispettivi rientri G.S. L.560	5.167	-2.840	2.327
Crediti v/assicurazioni	16.830	-5.005	11.825
Antic. a Comuni per lavori	476.255	-46.847	429.408
Altre anticipazioni a Comuni	157.269	20.348	177.617
Anticipazioni a diversi	11.213	44.545	55.758
Anticipazioni ad imprese	33.841	5.057	38.898
Anticipazioni ad amministratori	563	-563	0
Arrotondamenti att.su stipendi	29	1	30
Crediti verso dipendenti	168	-168	0
Crediti vs/GS L.513/77	21.931	0	21.931
Crediti vs/CER L. 457/78	49.823	0	49.823
Ant.Fondi regionali per l'erp	456.047	-23.897	432.150
Crediti v/Regione contr.Edilizia	675.777	2.243	678.020
Crediti vs.Regione contr.sisma	0	258.086	258.086
Crediti vs.cond. in amm.ne diretta	363.573	197.294	560.867
Crediti vs. Asp	55.459	20.152	75.611
Totale	2.323.945	468.406	2.792.351

L'importo determinato al 31/12/2012 di Euro 2.792.351 rispetto al risultato al 31/12/2011 di Euro 2.323.945 presenta un aumento dovuto prevalentemente a crediti per lavori edilizi e rimborsi spese sostenuti a seguito del sisma che Acer vanta nei confronti della Regione Emilia-Romagna e all'incremento dei crediti verso condomini gestiti in amministrazione diretta.

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

C.III) Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

6) Altri titoli

La voce *altri titoli* evidenzia un importo di Euro 49.607 relativo all'investimento di eccedenze temporanee di liquidità impiegate in acquisti di quote di Fondi comuni di investimento monetari.

Rispetto all'importo rilevato all'anno precedente pari ad Euro 49.995, si è provveduto all'adeguamento al valore di mercato al 31/12/2012 rilevando una svalutazione pari ad Euro 388, come previsto dai principi contabili.

C.IV) Disponibilità liquide

Tale voce presenta un saldo al 31/12/2012 di Euro 7.523.563; si rileva un incremento rispetto alla chiusura del precedente esercizio di Euro 2.595.034

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

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



VOCE	VALORE AL 31/12/2011	VARIAZIONI (+/-)	VALORE AL 31/12/2012
1) depositi bancari e postali	4.921.885	2.594.298	7.516.183
<i>1a) depositi bancari e postali</i>	1.271.438	2.181.207	3.452.645
c.c.p n. 25859653	165.655	309.849	475.504
c.c.p n. 321149 Affitti studenti	447	-152	295
Cassa presso CA.RI.FE S.p.a	892.141	1.554.161	2.446.302
c.c. 33531/6 CR Fe Carta Amm.ri	1.495	8	1.503
c.c. 64253092 Fideuram invest.	18.680	283.362	302.042
c.c 35794 CR Fe Rid utenze cond.	48.188	18.240	66.428
c.c 35794 CR Fe Affitti studentato	144.832	15.739	160.571
<i>1b) depositi vincolati c/o Banca Italia</i>	<i>3.650.447</i>	<i>413.091</i>	<i>4.063.538</i>
C.S. 1830 Fondi Cer L. 457/78	751.132	0	751.132
C.S. 1830 Fondi L. 560/93	2.899.315	413.091	3.312.406
3) danaro e valori in cassa	6.644	735	7.379
Contanti	6.644	735	7.379
Totale	4.928.529	2.595.034	7.523.563

D) RATEI E RISCONTI ATTIVI

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

I *risconti attivi* ammontano complessivamente ad Euro 141.972 e risultano diminuiti di Euro 89.910 rispetto al 31 dicembre 2011. I risconti attivi, per la quota parte di Euro 81.026, sono relativi all'imposta di registro sui contratti di locazione a carico dell'Azienda (per conto dei Comuni proprietari) pagata nello stesso periodo, ma parzialmente di competenza economica degli esercizi successivi. A quest'ultimo dato si somma quanto pagato nei precedenti esercizi allo stesso titolo, sempre in parte a carico dei periodi successivi. I restanti risconti attivi, pari ad Euro 60.946, si riferiscono, per la parte preponderante, ad abbonamenti a riviste specializzate con pagamento anticipato, a canoni alloggi e locali commerciali pagati ai proprietari per periodi scadenti dopo il 31/12/2012.

I risconti passivi al 31 dicembre 2012 risultano così composti:

VOCE	VALORE AL 31/12/11	VARIAZIONI (+/-)	VALORE AL 31/12/12
Risconti attivi diversi	134.965	-74.019	60.946
Tasse di registro contratti locaz.	96.917	-15.891	81.026
Totale	231.882	-89.910	141.972

PASSIVO

A) PATRIMONIO NETTO

In relazione a quanto previsto dal n. 4 e dal n. 7 bis dell'art. 2427 C.C. si precisa che i fondi di riserva ordinario e straordinario derivano dall'accantonamento di utili degli esercizi precedenti che, ai sensi dell'art. 21, 1° comma, dello Statuto, non possono essere distribuiti, ma utilizzati unicamente per la copertura di perdite. Conseguentemente, nel corso dell'esercizio 2012 è stato accantonato a fondo di riserva straordinario l'utile dell'esercizio 2011 di Euro 109.814.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012 il patrimonio netto dell'Azienda, ha subito, pertanto, le seguenti variazioni:



VOCE	VALORE AL 31/12/11	INCREM.	DECREM.	VALORE AL 31/12/12
Capitale di dotazione	329.352	0	0	329.352
Fondo di riserva ordinario	38.309	0	0	38.309
Fondo di riserva straordinario	790.455	109.814	0	900.269
Utile di esercizio precedente	109.814	0	-109.814	0
Utile di esercizio corrente	0	20.608	0	20.608
Totale	1.267.930	130.422	-109.814	1.288.538

Per quanto concerne l'utile dell'esercizio 2012, pari ad Euro 20.608 avendo il fondo di riserva ordinario già raggiunto l'importo del 5% del capitale di dotazione, il Consiglio di Amministrazione proporrà alla Conferenza degli Enti il suo accantonamento al fondo di riserva straordinario, ai sensi delle vigenti disposizioni statutarie.

B) FONDI PER RISCHI ED ONERI

I fondi per rischi ed oneri, esposti in bilancio per un importo complessivo di Euro 463.821, sono così costituiti:

VOCE	VALORE AL 31/12/11	INCREM.	DECREM.	VALORE AL 31/12/12
<i>Fondo trattamento di quiescenza</i>	<i>54.589</i>	<i>6.887</i>	<i>-54.589</i>	<i>6.887</i>
<i>Fondo per imposte, anche differite</i>	<i>92.905</i>	<i>92.905</i>	<i>-3.704</i>	<i>182.106</i>
<i>Altri fondi, di cui:</i>	<i>309.657</i>	<i>234.945</i>	<i>-269.774</i>	<i>274.828</i>
Fondo spese per il personale	234.990	234.945	-195.107	274.828
Fondo spese servizi Stud. Darsena	74.667		-74.667	0
Totale	457.151	334.737	-328.067	463.821

Rispetto al saldo al 31 dicembre 2011 i fondi per rischi ed oneri sono aumentati di Euro 6.670.

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 31/12/2012, l'importo in diminuzione si riferisce alle competenze liquidate ai componenti il precedente Consiglio di Amministrazione cessati il 31/03/2012.

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

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

C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO

Il fondo per il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato ammonta al 31 dicembre 2012 ad Euro 1.244.321, registrando un incremento rispetto al precedente esercizio di Euro 93.542.

Nel corso dell'anno sono state accantonate a tale fondo, a titolo di quota maturata nel 2012 ed a titolo di rivalutazione del saldo dell'anno precedente, Euro 142.414 (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, oltre a compensazioni a titolo diverso recuperate dal fondo istituito presso INPS per Euro 16. A fronte di detto accantonamento occorre evidenziare l'utilizzo di parte del fondo per Euro 124.261 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 31/12/11	INCREM.	DECREM.	VALORE AL 31/12/12
Fondo trattamento fine rapporto	832.557	142.430	-124.261	850.726
Fondo trattamento fine rapporto presso I.N.P.S.	318.222	78.411	-3.038	393.595
Totale	1.150.779	220.841	-127.299	1.244.321

D) DEBITI

I debiti a carico dell'Azienda, rappresentati nella tabella che segue, al 31 dicembre 2012 ammontano complessivamente ad Euro 11.855.241.

VOCE	VALORE AL 31/12/11	VALORE AL 31/12/12	var. +/-	di cui esigibili oltre l'esercizio 2013	di cui con durata residua superiore a 5 anni
Debiti verso banche	233.988	183.452	-50.536	37.005	0
Debiti verso altri finanziatori	10.749	1.135	-9.614	546	0
Debiti verso fornitori	1.610.527	1.677.366	66.839	0	0
Debiti tributari	133.838	86.823	-47.015	0	0
Debiti v/Ist. di prev.e sicurezza soc.	18.765	16.737	-2.028	0	0
Altri debiti	9.847.374	13.327.852	3.480.478	0	0
Totale	11.855.241	15.293.365	3.438.124	37.551	0

I *debiti verso banche* sono rappresentati dai mutui fondiari contratti per la costruzione o la ristrutturazione di fabbricati sia di e.r.p. che di non e.r.p.. La variazione negativa rispetto all'esercizio precedente, pari ad Euro 50.536, corrisponde alle quote capitale corrisposte nell'esercizio 2012. Risultano esigibili da parte degli Enti finanziatori entro l'esercizio successivo Euro 37.005, corrispondenti alla quota capitale netta a carico dell'ACER (di cui una parte da recuperare a carico dei Comuni) relativa alle rate 2013. Il debito evidenziato nello Stato Patrimoniale, pari ad Euro 183.452, risulta a carico effettivamente di ACER per Euro 18.456, mentre i restanti Euro 164.996 sono a carico del Comune di Ferrara. I mutui suddetti risultano assistiti da garanzia reale su beni immobili nel modo seguente:

- mutuo S. Paolo di Torino del valore originario di € 371.849, ipoteca di 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);
- mutuo CA.RIS.BO. del valore originario di € 348.608, ipoteca di Euro 697.217 iscritta su fabbricato sito in Ferrara, frazione Malborghetto di Boara, Via Ortensie c.n. 1 di proprietà dell'ACER.

I *debiti verso altri finanziatori* sono rappresentati dai mutui contratti con la Cassa Depositi e Prestiti per la costruzione o la ristrutturazione di fabbricati di e.r.p.. La movimentazione dei debiti verso altri finanziatori è stata in diminuzione di Euro 508 per il pagamento delle quote capitale effettuato



nell'esercizio 2012. Risultano esigibili da parte della Cassa Depositi e Prestiti entro l'esercizio successivo Euro 546. Il debito evidenziato nello Stato Patrimoniale, pari ad Euro 1.135, risulta a carico effettivamente di ACER per Euro 162, mentre i restanti Euro 973 sono a carico dei Comuni.

I debiti verso fornitori ammontano ad Euro 1.677.366 e, rispetto al bilancio precedente, si rileva una variazione in aumento di Euro 66.839. Tutti i debiti verso fornitori si presumono esigibili entro l'esercizio successivo.

I debiti tributari sono iscritti per Euro 86.823 e sono così composti:

VOCE	VALORE AL 31/12/11	VARIAZIONI (+/-)	VALORE AL 31/12/12
Debiti per imposte dirette	35.360	-35.360	0
Debiti per IVA	0	21.425	21.425
Debiti per imposta di bollo	0	0	0
Debiti per Cosap/Tosap	0	0	0
Altri debiti tributari	38.968	-31.684	7.284
Ritenute fiscali dipendenti	53.184	-1.073	52.111
Ritenute fiscali lavoratori autonomi	6.325	-322	6.002
Totale	133.838	-47.015	86.823

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 2012 e sono esigibili per il loro intero importo nel successivo esercizio. Nel dettaglio tale voce è così composta.

VOCE	VALORE AL 31/12/11	VAR. +/-	VALORE AL 31/12/12
Debiti per contributi INPS	17.349	1.329	16.168
Debiti per INAIL Amm.ri Cococo	205	205	0
Debiti per contributi INPDAP	1.211	-643	568
Totale	18.765	891	16.737

Gli altri debiti sono pari ad Euro 13.327.852 e registrano un aumento di Euro 3.480.478 rispetto al 31 dicembre 2011. Il dettaglio di questa voce è il seguente:

VOCE	VALORE AL 31/12/11	VAR.+/-	VALORE AL 31/12/12
Dep. cauz. acquisto all. Comuni	26.856	1.967	28.823
Dep. cauz. contratti locazione	870.276	-47.784	822.492
Debiti per interessi su depositi cauzionali	238.101	6.409	244.510
Somme ric. all. ced. con ipoteca	1.872	0	1.872
Somme ric. all. Stato. L. 513/77	1.963	-67	1.896
Coop. L. 865 - Coop. Castello	27.175	0	27.175
Deb. V/GS L. 560/93 ACER	167.367	-69.910	97.457
Deb. V/GS L. 560/93 Stato	158.389	-123.500	34.889
Deb. V/GS L. 560/93 Comuni	18.689	4.085	22.774
Acconto prezzo alloggi Stato	541	-46	495
Debiti v/condomini	98.480	52.489	150.969
Debiti v/assegnatari	1.806	-998	808
Altri debiti	366.789	53.939	420.728
Debiti v/OO.SS. Utenza	40.274	4.956	45.230



Cessioni 1/5 stipendio	1.822	42	1.864
Premi assicurativi dipendenti	662	0	662
Ritenute sindacali dipendenti	1.043	12	1.055
L. 513/77 finanziam. da utilizzare	359.491	30.448	389.939
L. 457/78 finanziam. da utilizzare	575.138	0	575.138
L. 560/93 finanziam. da utilizzare	2.870.390	413.092	3.283.482
L.R. 24 art. 37 Fin. Acer da utilizzare	12.483	0	12.483
L.R. 24 art. 37Fin. Portomaggiore da util.	95.094	0	95.094
L.R. 24 art. 37Fin. Jolanda S. da utilizzare	42.000	0	42.000
L.R. 24 art. 37Fin. Berra da utilizzare	15.328	0	15.328
L.R. 24 art. 37Fin. Ro Ferr. da utilizzare	118.500	17.601	136.101
Fondi regionali per l'erp 2003/2004	956	-346	610
Fondi regionali "nessun alloggio pubblico sfitto"	0	1.259.964	1.259.964
Contratti di Quartiere – Bondeno		1.301.888	1.301.888
Deb. Utilizzi canonici es. 04 art. 36	59.527	0	59.527
Deb. Utilizzi canonici es. 05 art. 36	13.647	0	13.647
Deb. Utilizzi canonici es. 06 art. 36	14.766	0	14.766
Deb. Utilizzi canonici es. 07 art. 36	1.142.509	-33.563	1.108.946
Deb. Utilizzi canonici es. 08 art.36	125.497	-7.306	118.191
Deb. Utilizzi canonici es. 09 art.36	609.974	-141.821	468.153
Deb. Utilizzi canonici es. 10 art.36	160.778	-160.778	0
Deb. Utilizzi canonici es. 11 art.36	703.354	-388.606	314.748
Deb. Utilizzi canonici es. 12 art.36	0	817.370	817.370
Debiti v/Poste servizio bollettazione	23.497	34.735	58.232
Deb. V/Regione campagna pubbl.	14.213		14.213
Conv. Massafiscaglia – F.do servizi	6.916	1300	8.216
Conv. Massafiscaglia – F.do gestione	2.399	1.609	4.008
Conv. Massafiscaglia – Deb. V/Provin.	12.735	12.026	24.761
Conv. Massafiscaglia- canonici serv.alloggi		1.845	1.845
Convenzione grattacielo canonici	16.552	21.605	38.157
Convenzione grattacielo servizi	40.908	28.039	68.947
Convenzione locali grattacielo canonici	3.842	254	4.096
Convenzione locali grattacielo servizi	1.878	1.105	2.983
Convenzione ASP canonici da incassare	5.810	20.359	26.169
Convenzione ASP servizi da incassare	2.670	4.298	6.968
Convenzione Agenzia Casa Fe Fondo Gestione	33.184	-806	32.378
Convenzione Agenzia Fe canonici da incassare	3.520	-9.510	-5.990
Convenzione Agenzia Fe servizi da incassare	1.327	-1.327	0
Convenzione Ag. Casa Cento Fondo Gest.	163.015	-72.441	90.574
Convenzione Ag. Casa Cento canonici da inc.	4.100	10.092	14.192
Convenzione Ag. Casa Cento servizi da inc.	1.750	787	2.537
Convenzione Ag. Terremoto		169.945	169.945
Debiti v/Amministratori ACER	263	6.673	6.936
Quote gestioni condominiali	474.108	259.030	733.138
Debiti v/dipendenti	9.119	-3.738	5.381
Contributi su ferie residue	17.339	1.044	18.383
Ferie residue personale	66.690	4.016	70.706
Totale	9.847.374	3.480.478	13.327.852



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

E) RATEI E RISCONTI PASSIVI

I *ratei e risconti passivi* al 31 dicembre 2012 ammontano complessivamente ad Euro 22.550 e risultano diminuiti di Euro 46.750 rispetto al 31 dicembre 2011. Gli stessi risultano così composti:

VOCE	VALORE AL 31/12/10	VAR.+/-	VALORE AL 31/12/12
Ratei passivi	20.128	215	20.343
Risconti passivi	49.172	-46.965	2.207
Risconti p.vendite L.560/93	3.328	-2.025	1.303
Altri risconti passivi	43.490	-42.764	726
Rate mutui CC.DD. 2003-14	2.354	-2.176	178
Totale	69.300	-46.750	22.550

I ratei passivi si riferiscono essenzialmente a canoni passivi di affitto degli alloggi contenuti all'interno del progetto dell'Agenzia per la locazione (in particolare i moduli Asp, Grattacielo e Cento) da pagare ai proprietari nel 2013.

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

CONTI D'ORDINE

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

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

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

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

I *canoni di locazione degli alloggi di e.r.p. in gestione* costituiscono la voce di ricavo più significativa dell'Azienda, essendo pari a circa il 75% del valore della produzione (al netto dei contributi in conto



esercizio per la manutenzione corrente degli alloggi stessi), ossia dei proventi derivanti dalla gestione ordinaria dell'ACER. La ripartizione dei canoni di locazione degli alloggi di e.r.p. per Comune, opportunamente raffrontata al n. di alloggi in gestione, risulta la seguente:

Codice	Comune	Alloggi in gestione al 31/12/2012	%	Canoni di locazione alloggi di e.r.p. esercizio 2012	%
001	Argenta	480	7,26%	666.767	7,39%
002	Berra	138	2,09%	196.567	2,18%
003	Bondeno	169	2,56%	248.924	2,76%
004	Cento	286	4,33%	382.325	4,24%
005	Codigoro	129	1,95%	189.345	2,10%
006	Comacchio	531	8,03%	713.238	7,90%
007	Copparo	228	3,45%	285.943	3,17%
008	Ferrara	3.340	50,51%	4.434.695	48,67%
009	Formignana	43	0,65%	74.914	0,83%
010	Jolanda di Savoia	77	1,16%	113.058	1,25%
011	Lagosanto	48	0,73%	79.919	0,89%
012	Masi Torello	8	0,12%	13.294	0,15%
013	Massafiscaglia	83	1,26%	123.442	1,37%
014	Mesola	144	2,18%	199.528	2,21%
015	Migliarino	37	0,56%	48.336	0,54%
016	Mirabello	17	0,26%	31.339	0,35%
017	Ostellato	94	1,42%	131.293	1,45%
018	Poggio Renatico	98	1,48%	129.250	1,43%
019	Portomaggiore	271	4,10%	394.636	4,37%
020	Ro	108	1,63%	148.171	1,64%
021	Sant'Agostino	31	0,47%	55.961	0,62%
022	Vigarano Mainarda	32	0,48%	55.372	0,61%
023	Voghiera	34	0,51%	65.085	0,72%
024	Tresigallo	96	1,45%	121.289	1,34%
025	Goro	53	0,80%	76.229	0,84%
026	Migliaro	37	0,56%	48.107	0,52%
	TOTALI	6.612	100,00%	9.027,27	100%

Interessi ed altri oneri finanziari

Il totale degli *oneri finanziari* di competenza dell'esercizio 2012 è pari ad Euro 18.294. La composizione di tali costi è la seguente:



- interessi sui depositi cauzionali degli utenti per contratti di locazione in essere maturati nell'esercizio 2012, Euro 14.741;
- altri interessi passivi, riferibili ad interessi per ritardati versamenti di imposte (imposta di registro su contratti di locazione), Euro 667;
- interessi sui mutui Cassa Depositi e Prestiti contratti per la costruzione o la ristrutturazione di alloggi di e.r.p. già ceduti a privati, Euro 128;
- interessi sui mutui di edilizia agevolata contratti per la costruzione di alloggi non di e.r.p., al netto di Euro 4.384 per contributo in conto interessi della Regione, Euro 2.757.

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

I *proventi straordinari*, esposti nel conto economico, risultano pari ad Euro 166.214. Derivano per la parte preponderante da n. 2 rate di rimborso per Euro 32.361 del valore nominale delle obbligazioni Lehman secondo il piano di riparto elaborato dalla società Lehman Brothers e omologato dal Tribunale fallimentare di New York e per Euro 87.359 per adesione alla proposta transattiva di San Paolo Invest Sim S.p.a. approvata dal Consiglio di Amministrazione dell'Acer con delibera n. 68 in data 26 ottobre 2012; per l'accredito di tranches di mutui Cassa Depositi e Prestiti non erogati, oltre alla rettifica di contabilizzazioni di fatti di gestione effettuati negli esercizi precedenti in maniera errata o omessi per mancanza delle necessarie informazioni.

Gli *oneri straordinari* risultano pari ad Euro 282.006. Derivano per la parte preponderante dall'accantonamento della somma per sanzione ed interessi per eventuale cartella esattoriale a seguito della contestazione della detrazione fiscale relativa all'anno 2008 per i lavori di risparmio energetico (55%), per rilevazione a costo di prestazioni professionali rese in esercizi precedenti, inerenti interventi di attività costruttiva che non hanno trovato copertura finanziaria nei quadri economici, per somme relative al Fabbricato Darsena City, in gestione fino al 31 gennaio 2012 non recuperabili.

Numero medio dei dipendenti ripartito per categoria

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

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

Personale	A tempo indeterminato	A tempo determinato	Totale
Dirigenti	0	2	2
Livello Q.1 *	5	0	5
Livello Q.2	1	0	1
Livello A.1	10	0	10
Livello A.2	5	0	5
Livello A.3	4	0	4
Livello B.1	11	0	11
Livello B.2	6	0	6
Livello B.3	6	2	8
Totale	48	4	52

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



Il numero dei dipendenti a tempo indeterminato al 31/12/2012 risulta variato rispetto alla chiusura dell'esercizio precedente, a seguito dell'assunzione di n. 1 dipendente di livello B.3.

Al 31 dicembre 2012 erano in corso contratti di lavoro a tempo determinato con n. 4 dipendenti, di cui n. 2 dirigenti (Direttore Generale e Direttore Tecnico) di cui al C.C.N.L. Confservizi e n. 2 unità di livello B.3 di cui al C.C.N.L. Federcasa.

Compensi spettanti agli Amministratori e Sindaci

I compensi annui lordi cumulativamente spettanti ai membri del Consiglio di Amministrazione sono pari € 150.775, ai sensi della delibera della Conferenza degli Enti n. 4 del 14 ottobre 2004, assunta in attuazione dell'art. 9 dello Statuto aziendale, con decorrenza dal 1° novembre 2004.

I compensi annui lordi cumulativamente spettanti ai membri (3 effettivi e 3 supplenti fino al 31/05/2013 e solo 3 effettivi per il periodo successivo) del Collegio dei Revisori dei Conti sono pari ad € 28.369, ai sensi della delibera della Giunta della Regione Emilia-Romagna n. 2283 del 29 ottobre 2001, assunta in attuazione dell'art. 47, 3° comma, della Legge Regionale n. 24/2001. I compensi dei membri del Collegio dei Revisori dei Conti sono stati aggiornati con deliberazione della Conferenza degli Enti n. 4 del 16 novembre 2005 con decorrenza dalla stessa data.

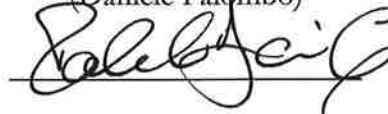
Operazioni con parti correlate

Ai fini dell'assolvimento degli obblighi imposti dal D.Lgs. n. 173/2008, di recepimento nell'ordinamento italiano della Direttiva 2006/46/CE, che, innovando l'art. 2427 Cod. Civ., ha imposto di indicare in Nota Integrativa le operazioni realizzate con parti correlate, qualora le stesse siano rilevanti e non concluse a normali prezzi e condizioni di mercato, si precisa che, per quanto concerne ACER, individuando le parti correlate nelle imprese nelle quali si detiene una partecipazione (nella fattispecie Nuova Quasco S.c.r.l.), non si è registrata alcuna operazione nel corso dell'esercizio 2012.

Ferrara, 30/04/2013

Per IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE
IL PRESIDENTE ACER

(Daniele Palombo)



SCHEMA DI RENDICONTO FINANZIARIO A VARIAZIONI DI LIQUIDITA'

OPERAZIONI DI GESTIONE REDDITUALE	ANNO 2012
UTILE NETTO DELL'ESERCIZIO	20.608
AMMORTAMENTO IMMOB. MATERIALI	121.646
AMMORTAMENTO IMMOB. IMMATERIALI	71.262
ACCANTONAMENTO T.F.R.	220.841
Cash flow operativo	434.357
VARIAZIONE DEI CREDITI	(1.323.854)
VARIAZIONE DEI RATEI E RISCONTI	43.190
VARIAZIONE DEI FORNITORI	66.839
VARIAZIONE ALTRI DEBITI	3.006.246
PAGAMENTO TFR ED IMPOSTA SOSTITUTIVA	(127.300)
FONDI GENERATE (IMPIEGATE) DALLA GESTIONE	2.099.478
 ATTIVITA' DI INVESTIMENTO	
ACQUISIZIONE IMMOBILIZZ. MATERIALI	(55.463)
VARIAZIONE IMMOBILIZZ. FINANZIARIE	217.043
ACQUISIZIONE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	(38.779)
CESSIONE IMMOBILIZZ. MATERIALI	1.074
FONDI UTILIZZATI IN ATTIVITA' DI INVESTIMENTO	123.875
 ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO	
RIMBORSO FINANZIAMENTI M/L TERMINE	371.681
PAGAMENTO DIVIDENDI	0
FONDI UTILIZZATI IN ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO	371.681
 VARIAZIONE DELLA LIQUIDITA'	2.595.034
 CASSA E BANCHE INIZIALI	4.928.529
 CASSA E BANCHE FINALI	7.523.563





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 9001:2000

Aderente Federcasa

RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI

RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI
AL BILANCIO D'ESERCIZIO 2012
DELL'AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA

ΦΦΦΦΦΦΦΦ

Signor Presidente e Signori Membri della Conferenza degli Enti,

la presente Relazione viene redatta in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 20 dello Statuto dell'ACER Ferrara. Il Bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2012, redatto dagli Amministratori ai sensi di legge e di Statuto e regolarmente trasmesso al Collegio dei Revisori dei Conti nei termini statutari, si riassume nei seguenti dati:

Stato Patrimoniale	al 31/12/2012	al 31/12/2011	differenza
TOTALE ATTIVO (€)	18.312.596	14.800.401	3.512.195
Crediti verso Enti di riferimento	0	0	0
Immobilizzazioni	2.621.521	2.948.760	-327.239
Attivo circolante	15.549.103	11.619.759	3.929.344
Ratei e risconti attivi	141.972	231.882	-89.910
TOTALE PASSIVO (€)	18.312.596	14.800.401	3.512.195
Patrimonio netto	1.288.538	1.267.930	20.608
Fondi per rischi ed oneri	463.821	457.151	6.670
Fondo T.F.R.	1.244.321	1.150.780	93.541
Debiti	15.293.366	11.855.240	3.438.126
Ratei e risconti passivi	22.550	69.300	-46.750
 Conti d'ordine	 al 31/12/2012	 al 31/12/2011	 differenza
Garanzie a terzi	195.000	195.000	0
Patrimonio in gestione	293.191.808	293.140.802	51.006
 Conto economico	 al 31/12/2012	 al 31/12/2011	 differenza
Valore della produzione A	12.069.288	12.831.870	-762.582
Costi della produzione B	-11.652.675	-12.307.410	654.735
Differenza valore-costi della produzione	416.613	524.460	-107.847
Proventi ed oneri finanziari C	11.470	17.847	-6.377
Rettifiche valore attività finanziarie D	7.992	6.607	1.385
Proventi ed oneri straordinari E	-115.792	-131.386	15.594
Imposte sul reddito dell'esercizio	-299.675	-307.714	8.039
UTILE DELL'ESERCIZIO (€)	20.608	109.814	-89.206



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. I costi di manutenzione e riparazione ordinari sono stati imputati al conto economico, mentre i costi di manutenzione straordinaria, di natura incrementativa, sono stati imputati in aumento del valore dei rispettivi beni;
- *i debiti* sono stati valutati al valore nominale;
- *i crediti* sono stati valutati al presumibile valore di realizzo;
- *i titoli a medio-lungo termine*, sono stati valutati al costo di acquisto, non sussistendo elementi che facciano ritenere una durevole perdita di valore;
- *le partecipazioni* sono state valutate al costo di acquisto;
- *le disponibilità liquide* sono state valutate al valore nominale;
- *i ratei e risconti attivi e passivi* sono stati calcolati secondo il criterio della competenza economica e temporale;
- *il fondo trattamento di fine rapporto (T.F.R.)* rappresenta il debito effettivo maturato nei confronti del personale dipendente, in conformità alla legislazione vigente ed ai contratti collettivi di lavoro; il fondo comprende anche la quota versata al fondo I.N.P.S., che trova contropartita nelle immobilizzazioni finanziarie;



- *i fondi per rischi ed oneri* si riferiscono al premio di fine mandato da corrispondere agli Amministratori ai sensi dello Statuto ed alle indennità che si presume di dover corrispondere al personale dipendente e dirigente a titolo di trattamento accessorio;
- *i costi ed i ricavi* sono esposti in bilancio secondo i principi della prudenza e della competenza economica, con rilevazione dei relativi ratei e risconti.

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

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

Si dà atto che il Direttore, in base ai poteri conferitegli dal Consiglio di Amministrazione, con determinazione n. 194 in data 31 dicembre 2012, ha attribuito l'incarico di certificazione obbligatoria del bilancio 2012, ai sensi dell'art. 41, 5° comma, della L.R. n. 24/01, alla Ditta "LaBase Revisioni S.r.l." S.r.l. con sede in Forlì – Via Gramsci c.n. 83.

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

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

Infine, si evidenzia che i canoni di locazione derivanti dagli alloggi di e.r.p. in gestione sono stati interamente utilizzati nel rispetto di quanto previsto dall'art. 36 della succitata L.R. n. 24/2001; le risorse residue da canoni di locazione e.r.p., al netto dei costi di gestione come definiti dalle vigenti convenzioni sottoscritte con i Comuni, sono state appositamente accantonate in apposita voce di debito dello Stato Patrimoniale. Esse sono già state in parte 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 2012 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 in base ad appositi piani di intervento da adottarsi nel corso del 2013. .

L'utile dell'esercizio, pari ad €uro 20.608, 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 920.877, utilizzabile per il finanziamento di eventuali investimenti o per coprire eventuali future perdite.

In virtù di quanto precedentemente evidenziato, il Collegio dei Revisori dei Conti esprime, per quanto di competenza, parere favorevole all'approvazione del Bilancio d'esercizio 2012 così come proposto dal Consiglio di Amministrazione dell'ACER Ferrara.

Ferrara, 28 maggio 2013

IL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI

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

