

AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA

BILANCIO DI PREVISIONE 2012



AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA

BILANCIO DI PREVISIONE 2012

ELENCO DEI DOCUMENTI DEL BILANCIO DI PREVISIONE 2012

- Relazione del Presidente
- Relazione del Direttore
- Conto Economico di Previsione (schema art. 2425 c.c.)
- Analisi dei costi e dei ricavi
- Imputazione dei costi e dei ricavi alle attività ACER (comma 5, art. 41, L.R. n. 24/2001)
- Costi di gestione (delibera C.R. n. 391/2002)
- Utilizzo canoni di locazione e.r.p. (art. 36 L.R. n. 24/2001)
- Elenco annuale 2012 e programma triennale dei lavori pubblici 2012-2014
- Relazione del Collegio dei Revisori dei Conti



AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA

RELAZIONE DEL PRESIDENTE



Le previsioni di bilancio 2012 delineano, nella sua parte ordinaria, un risultato che va salutato con soddisfazione in quanto certamente positivo ed in linea con quelli che l'Azienda ha ottenuto in questi anni.

Da un lato i dati, in termini percentuali (51%) ed assoluti (4.435.000 €), relativi ai ricavi destinati alla manutenzione del nostro patrimonio ERP e dall'altro, quelli riferiti all'andamento dei costi di gestione (- 3%) e delle spese generali (- 6%), danno conto dei livelli di produttività raggiunti dall'ACER e ci confortano in questa valutazione.

Così come l'oggettivo miglioramento del rapporto con i nostri inquilini, della tempistica con cui interveniamo e realizziamo le manutenzioni necessarie, della qualità degli interventi stessi, grazie ai quali si stanno progressivamente elevando gli standard conservativi del nostro patrimonio ERP, confermano non solo dell'efficienza ma anche della buona efficacia del nostro operare.

Soddisfazione che va però accompagnata da una qualche "sana" preoccupazione perché cominciano a farsi sentire, contemporaneamente, gli effetti negativi di due tendenze delle quali una, già nota ma che ha subito una ulteriore accelerazione e l'altra, da tempo annunciata, che è tornata, dopo alcuni anni, a manifestarsi in maniera molto netta.



Ci riferiamo: da un lato all'accentuarsi del progressivo calo dei ricavi derivanti dai canoni ERP (- € 200.000) che va oltre agli effetti determinati dai più volte ricordati fenomeni erosivi, connaturati fisiologicamente alla nostra attività e derivanti da cause anch'esse più volte menzionate (turnover, variazioni del nucleo ed esoneri); dall'altro, al forte decremento di quelli generati dalle nostre attività verso terzi, quelle cioè meno legate ai nostri compiti istituzionali e che usiamo definire "da sviluppo" (i corrispettivi tecnici si sono ridotti di oltre il 60% rispetto al 2010).

Nel primo caso quello che si sta verificando in maniera sempre più netta è che, a canoni invariati (ed i nostri sono fermi dal 2005), i corrispondenti ricavi calano in misura maggiore di quanto non sia il loro incremento dovuto all'annuale aggiornamento dei redditi.

Questo significa che nei prossimi anni, semplicemente per inerzia, subiremo una decurtazione dei nostri ricavi che potrebbe anche risultare progressivamente crescente.

Non vi è dubbio che un tale andamento è soprattutto figlio della crisi che attanaglia il Paese e delle conseguenze che ne derivano per le famiglie.

Mentre, infatti, rimane sostanzialmente inalterata negli ultimi anni la percentuale dell'erosione dei canoni (3% circa), quella relativa all'adeguamento annuale dei redditi si riduce a meno di un terzo (dal 5% all'1,5% circa) con una tendenza ad un calo progressivo e con un delta negativo, oggi, dell'1,5% annuo.

E' chiaro che nelle nostre famiglie, per varie ragioni, entrano meno soldi per cui, conseguentemente, ACER non può che certificare questo fatto ed abbassare i canoni di affitto (il canone medio, infatti, passa da € 123,51 nel 2010 a € 121,76 nel 2011).

Teniamo presente inoltre che questo dato sarebbe risultato ancor più negativo se in questi anni non fosse continuamente aumentato il numero degli alloggi occupati (+ 368 rispetto al 2006) al netto dei venduti e dei demoliti, e non fossero diminuiti i tempi necessari alla loro riallocazione (- 30%).



Il fatto che la crisi influisca pesantemente nel determinare questo andamento può risultare una consolazione, dal momento che comunque va preso teoricamente transitorio e modificabile.

E' vero però che non è facile a tutt'oggi mostrare un qualche ottimismo, pur necessario, per gli anni immediatamente a venire.

Nel secondo caso, le previsioni evidenziano le forti difficoltà a mantenere i livelli raggiunti negli ultimi anni, obiettivamente "inusuali", dei ricavi derivanti dalle prestazioni da noi fornite a terzi (pubblici e privati) per un insieme di servizi tecnico-amministrativi.

Le ragioni, come sempre, sono molteplici e di segno diverso tra loro.

In parte derivano certamente dal momento difficile che viviamo.

Non sono certamente numerosi i progetti importanti di sviluppo e riqualificazione urbana che oggi Comuni ed investitori privati stanno concretamente realizzando.

Sappiamo che il pubblico deve fare i conti con i vincoli che gli derivano dal proprio debito.

Parimenti i privati, anche quando trovano il coraggio, e purtroppo non capita più molto spesso, di rischiare in un momento in cui il mercato non tira, incontrano difficoltà rilevanti nell'ottenere credito dalle banche.

Le gravi incertezze che caratterizzano, ormai da troppo tempo, l'azione del Governo, poi non aiutano a ricreare un clima di fiducia e di speranza senza le quali il Paese non può auspicare di tornare a crescere.

Il Piano casa, ossia quello che doveva favorire gli ampliamenti volumetrici degli edifici con procedure semplificate per il rilancio dell'edilizia, è



rimasto praticamente lettera morta nonostante i reiterati annunci di un suo rilancio.

Sorte un po' meno infausta è toccata al piano di edilizia residenziale sociale, per l'avvio del quale il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del Governo Berlusconi, giusto alcune settimane prima delle sue dimissioni, ha finalmente sottoscritto con 14 Regioni, fra cui l'Emilia-Romagna, e la Provincia Autonoma di Trento, sulla base dei programmi stavolta da loro presentati, gli accordi di programma previsti dall'art 4 del piano nazionale di edilizia abitativa (DPCM 19 luglio 2007).

I programmi già approvati dal CIPE e dalla Conferenza unificata Stato-Regioni-Autonomie Locali, prevedono interventi per la realizzazione di circa 15.000 alloggi a canone sociale da finanziarsi con circa 2,7 miliardi di Euro, di cui 740 mln € pubblici (di cui circa 300 mln dello Stato ed il resto delle Regioni) e 2 miliardi di fondi privati.

All'accordo di programma sottoscritto dalla Regione Emilia-Romagna, all'interno del quale c'è anche il nostro progetto di Via Gustavo Bianchi, vanno circa 22,5 mln., ai quali si aggiungeranno circa 34 mln. di risorse regionali.

La vera novità del "Piano casa pubblico" dovrebbe, però, essere costituita dall'istituzione del Fondo immobiliare nazionale che vede il coinvolgimento di una serie di soggetti (Cassa Depositi e Prestiti, Banche, Assicurazioni, Istituti di previdenza ed altri investitori istituzionali) con una dotazione di 2 miliardi di € e che potrà partecipare, per un massimo del 40%, a fondi territoriali locali a cui sono demandati gli interventi di social housing.

Ad oggi sono stati impegnati solo 600 mln € circa di risorse, il 30% della disponibilità, per il finanziamento di interventi che, per la maggior parte, già da anni (vedasi la Lombardia, il Veneto ed il Piemonte) le varie s.g.r. locali avevano progettato ma non ancora concretizzato, proprio per problematiche di carattere finanziario.



L'Emilia-Romagna, a sua volta, circa a metà di quest'anno, ha emanato la disciplina che detta le condizioni alle quali la Regione può partecipare ai fondi immobiliari chiusi per il sostegno dell'edilizia residenziale sociale locale.

Le condizioni di partecipazione ai fondi locali, alcuni dei quali già costituiti grazie ad intese tra fondazioni ed enti territoriali, sono sostanzialmente analoghe a quelle nazionali; tra queste, la previsione di un rendimento-obiettivo attorno al 5%.

Come più volte ricordato si tratta di uno strumento che poco si adatta ai nostri valori immobiliari, senza contare poi che la fondazione bancaria ferrarese non ha aderito alle intese regionali.

Dato il contesto, se il pubblico desidera favorire iniziative di questo tipo, dovrà avere un ruolo di stimolo e di guida ancora più incisivo che altrove.

Si tratta di mobilitare le risorse del territorio e contattare potenziali investitori.

Al riguardo non ci dispiacerebbe, qualora questa fosse la scelta, portare il nostro piccolo contributo.

Per tornare alle ragioni che hanno determinato le difficoltà più sopra lamentate, va aggiunto che alcune attività, come quelle riferite all'Agenzia per la Casa, pur andando certamente incontro a valide esigenze dei Comuni, obiettivamente, generano scarsissimi ricavi e rischi rilevanti.

Altre ancora erano legate a progetti a termine (TRAA) o riferite a questioni il cui oggetto si è momentaneamente esaurito, come per esempio la verifica dell'interesse culturale degli immobili di proprietà pubblica.

Altri proprio non sono decollati (LIFE) nonostante l'impegno profuso.

In alcuni casi sono state anche nostre difficoltà organizzative a produrre risultati troppo altalenanti come ad esempio avvenuto per quanto riguarda le aree PEEP.



Rimane certamente ancora una certa disattenzione dei Comuni più grandi nei nostri confronti.

L'obiettivo di accrescere questi ricavi va comunque perseguito con tenacia.

La preoccupazione cui si faceva cenno, infatti, deriva dal fatto che se i ricavi non dovessero "tenere", diventerebbe molto difficile mantenere nel tempo i livelli manutentivi raggiunti, dovendo far leva esclusivamente su una ulteriore razionalizzazione dei costi di gestione e delle spese generali per raggiungere comunque quella produttività necessaria a centrare un tale obiettivo.

Preoccupazione che viene alimentata anche da problemi di liquidità, del tutto inusuali per noi, che si stanno sempre più manifestando.

Negli ultimi tre anni abbiamo anticipato alla Regione ed ad alcuni Comuni, in attesa che ci trasferiscano i contributi assegnatici, oltre 2 milioni di Euro.

Lo abbiamo fatto per non essere costretti a fermare i cantieri e subire tutte le conseguenze che ben conosciamo.

Purtroppo ormai stiamo assistendo, da parte soprattutto della Regione, alla metodica e "diabolica" complicazione delle procedure volte all'incasso delle nostre spettanze, all'unico scopo di allungare i tempi della loro erogazione.

Capiamo le difficoltà del momento ma, a questo punto, sarebbe molto meglio fissare esplicitamente i nuovi termini di pagamento piuttosto che obbligarci ad una estenuante, costosa ed inutile produzione di "pezze di appoggio".

Risparmieremmo entrambi tempo e denaro.

Rimanendo sempre in tema, non dimentichiamo poi che nello stesso periodo abbiamo anticipato 1 milione di € ai vari condomini, per conto dei nostri inquilini che non hanno ancora pagato la loro quota di spese



condominiali; nella speranza che rimanga, appunto, un'anticipazione e non diventi una vera e propria morosità.

Indubbiamente, alla luce di queste considerazioni, occorre ricalibrare gli interventi volti "allo sviluppo" ripensando, in alcuni casi, anche all'attuale organizzazione che l'Azienda si è data per far fronte a queste attività.

Si tratta di prendere atto delle difficoltà che alcune di queste, magari temporaneamente, stanno incontrando; e, ovviamente senza abbandonarle, puntare maggiormente su altre che invece sembrano al momento consentire risultati più interessanti.

E' in questa ottica che abbiamo impostato il Bilancio di Previsione 2012.

Innanzitutto porteremo a compimento e metteremo sulla rampa di lancio tutti quegli interventi volti ad accrescere la nostra DOTAZIONE COMPLESSIVA di alloggi in gestione che rimane, ovviamente, la via maestra per aumentare i ricavi senza toccare i canoni di affitto.

A tal proposito, pur non spettando a noi decidere, vista la situazione difficile in cui versa il Paese e dal momento che le previsioni ancora non ne richiamano l'assoluta necessità, ci siamo astenuti anche solo dall'avanzare una proposta in tal senso.

Certo, tornando al nostro discorso, conosciamo tutti le oggettive difficoltà, spesso insormontabili, che si incontrano su questa strada degli investimenti pubblici.

Il prossimo anno però, grazie a vecchi contributi statali e regionali che finalmente possono essere spesi ed a un significativo sforzo finanziario da parte nostra, metteremo in campo un importante mole di investimenti che vanno in questa direzione e che ci consentiranno di pareggiare, grazie alle competenze tecniche generate (€ 580.000), gli effetti negativi prodotti dalle due tendenze sopra ricordate.



Infatti arriveranno certamente a conclusione entro il 2012: i lavori, ripresi con lena alla fine di quest'anno, per la realizzazione di nuovi 76 alloggi ERP al Barco (oltre 7 mln. €); quelli relativi alla radicale ristrutturazione di almeno 36 dei 64 alloggi ERP di Via G. Casazza Grosoli (circa 2 mln €); e quelli finanziati con i "nostri risparmi", per recuperare una decina di alloggi vuoti da tempo, ubicati soprattutto in città, da destinare all'emergenza abitativa (circa 350 mila €).

Contiamo, poi, quantomeno di avviare anche il recupero di ulteriori 18 alloggi ora vuoti, ubicati in parte in città (n. 8 Via Sirena) ed i restanti in provincia (n. 4 P.za Roma Comacchio, n. 6 Traghetto - Argenta) utilizzando le risorse derivanti dalle economie registratesi negli interventi finanziati con l'art. 21 del D.L. 159/2007, che la Regione ha più volte promesso di assegnarci nel bilancio preventivo 2012 (oltre 3 mln. €) per "riparare" alla non "equa" ripartizione iniziale dei suddetti contributi a seguito di un pasticcio burocratico verificatosi durante il lungo e tortuoso iter di presentazione della documentazione certificante i fabbisogni richiesti da Ferrara.

Nel 2013 perciò avremo a reddito dai 100 ai 130 nuovi alloggi ERP i cui ricavi consentiranno di meglio contrastare gli eventuali effetti derivanti dal perdurare dei fenomeni erosivi prima ricordati.

Il 2012 sarà anche l'anno in cui partirà il cantiere di Via Gustavo Bianchi a Ferrara; 43 alloggi da locare sul mercato a canone concordato, che comportano un investimento di 4,8 mln €, da effettuarsi con le risorse regionali ed in parte (1,4 mln €) direttamente a carico di ACER Ferrara.

Al nostro onere finanziario va aggiunto anche il costo dell'area (200 mila € circa) che andremo ad acquistare dal Comune. La quota parte degli alloggi, proporzionalmente al nostro investimento, rimarrà, ovviamente, di proprietà dell'ACER.

L'intervento edilizio avrà caratteri sperimentali sia per quanto riguarda la realizzazione dell'involucro esterno e delle partizioni interne (a secco con

soluzioni stratificate) sia per quanto riguarda le soluzioni impiantistiche che gli consentiranno di raggiungere livelli elevati di risparmio energetico (classe A come definita dalla Regione Emilia-Romagna) e una riduzione dei costi delle future manutenzioni. La struttura portante a telaio in cemento armato sarà ovviamente in regola con le più recenti norme antisismiche (2008).

Nel nostro piano finanziario avevamo previsto il ricorso al credito bancario per far fronte alle nostre spettanze.

I canoni di affitto necessari ad ammortizzare il debito (€ 350/mese circa) e calcolati in base ad un presunto costo del denaro del 5%, risultano ancora competitivi per il mercato ferrarese.

Stiamo però seriamente valutando, per costruire un'offerta che sia nel contempo più appetibile per il mercato e socialmente più interessante ed anche alla luce della situazione di estrema incertezza in cui versa la finanza, l'opportunità di utilizzare i "nostri risparmi" per coprire la nostra quota di investimento.

Sull'intraprendere questa strada ci frena un po' l'idea che già avevamo maturato di utilizzare queste risorse per potenziare il piano annuale di manutenzione programmata, concepito con l'intento sia di elevare i livelli di qualità dell'abitare dei nostri inquilini che quelli di efficienza energetica nel nostro patrimonio residenziale.

Pensavamo infatti di recuperare i restanti 28 alloggi già occupati di Via Gatti Casazza - Grosoli (€ 1,5 mln) e così praticamente completare il vecchio progetto del Barco avviato alla fine degli anni '90.

Pensavamo altresì, approfittando della coincidenza temporale con il cantiere dei 76 alloggi, di ripensare le soluzioni, previste nei due progetti esecutivi approvati, relative a come erogare l'energia sia termica che elettrica.



Alla luce di una vecchia idea a cui da tempo stavamo lavorando, stiamo valutando modalità e costi per costruire al posto delle tre centrali termiche previste un'unica centrale a cogenerazione per l'intero comparto.

Non vorremmo essere costretti a scegliere e a toglierci dall'imbarazzo confidiamo arrivino dalla Regione gli oltre 3 mln € prima ricordati in modo da poter finanziare noi l'intervento di Gustavo Bianchi senza con questo compromettere il potenziamento del piano di manutenzione programmata che avevamo in animo di realizzare.

In questa prospettiva diventerebbe molto concreta l'idea, anche essa da tempo accarezzata, di recuperare, ricorrendo al credito, la nostra ex sede di Corso Isonzo per ricavarne 5 alloggi da affittare e/o vendere sulla fascia alta del libero mercato.

Abbiamo, per la verità, già preso contatto con la Cassa Depositi e Prestiti per valutare possibilità e modalità di accesso al Fondo Kyoto, in fase di attivazione, che prevede la concessione di credito agevolato a tassi particolarmente interessanti (0,5%), ad Enti Pubblici che effettuano interventi di efficientamento energetico.

Il riscontro avuto è stato molto incoraggiante e sembra vi siano da parte nostra concrete possibilità di potervi accedere.

Nel frattempo, in attesa si chiariscano un po' meglio tutte queste possibilità, noi stiamo, comunque, predisponendo il business plan e la progettazione preliminare, mentre il Comune di Ferrara dovrebbe giungere all'approvazione del RUE, condizione senza la quale nessun progetto di tal fatta sarebbe possibile.

L'edificio che per anni è stato la sede degli uffici amministrativi dell'AUSL è, infatti, oggi vincolato a destinazione sanitaria.

In alternativa a questa prospettiva, onde evitarne il progressivo degrado essendo oramai da alcuni anni vuoto, rimarrebbe la vendita



Alternativa che, visti anche gli attuali valori di mercato, non vorremmo praticare.

Una maggiore attenzione va posta anche al patrimonio residenziale (126 alloggi) e/o commerciale (25 immobili) di nostra proprietà e gestito direttamente da noi.

Eccetto pochi alloggi (n. 8) e negozi (n. 3) si tratta di un patrimonio già a reddito per cui da questa riflessione non ci si devono aspettare grandi numeri.

E' possibile però aumentarne la redditività, riempiendo quelli vuoti ed alzando gli affitti sostanzialmente fermi ormai da molti anni e, in parecchi casi, a livelli assolutamente troppo bassi.

E, soprattutto, è necessario trovare un modo di prevenirne un calo sensibile, come precisi segnali consigliano di fare.

Sempre più spesso registriamo che, soprattutto per gli alloggi di maggior pregio perché ubicati in zone centrali (es. Viale Cavour), diventa complicato affittarli quando il vecchio inquilino se ne va, così come sempre più spesso i nostri inquilini ci richiedono, con una qualche ragione, interventi manutentivi consistenti.

Questo succede perché da molti anni su questo fronte si è un po' vissuto di rendita, fino al punto che il rapporto fra affitti, certamente inferiori a quelli del libero mercato ma comunque importanti, e lo standard manutentivo dei nostri alloggi non viene più percepito come equo.

Di questa realtà dobbiamo tenerne conto per evitare che tali segnali si moltiplichino e mettere a punto un piano manutentivo pluriennale riferito specificatamente a questo nostro patrimonio NON ERP.

Nel farlo, dobbiamo altresì avere l'avvertenza di non equipararne lo standard manutentivo a quello, seppure sempre più dignitoso, degli alloggi ERP, avendo perciò cura di affidare i lavori, ovviamente rispettando le

normative, ad imprese in grado di garantire un livello qualitativo adeguato alla diversa tipologia di alloggio.

In caso contrario rischieremmo di vanificare gli sforzi compiuti per potenziare la nostra organizzazione commerciale ai fini di meglio intercettare la domanda potenziale.

Sarebbe curioso, una volta fatti passi avanti in questa direzione, fosse la qualità della nostra offerta ad ostacolarne l'incontro.

Nel 2012 poi, a fine agosto, scadrà il contratto di affitto con l'azienda universitaria e torneranno nella nostra disponibilità i 49 alloggi per studenti di Via Putinati.

Consideriamo questo evento una opportunità importante per consolidare un know how acquisito negli ultimi due anni con la gestione dello studentato di Via Darsena.

L'esperienza fatta dovrebbe consentirci di massimizzare i benefici di una attività non più gravata da pesanti affitti e costi di gestione.

Incontreremo certamente difficoltà a partire con la nostra gestione all'apertura del nuovo anno accademico, dal momento che i nostri attuali affittuari usciranno praticamente solo il giorno prima.

Per questo dobbiamo per tempo definire prima e realizzare poi il nostro programma di subentro.

Bisognerà stimare il fabbisogno manutentivo che certamente si renderà necessario al momento del rilascio degli alloggi; dovremo mettere a punto un piano dei lavori che possa partire pur essendo gli alloggi in parte occupati; infine andrà precisata la nostra strategia commerciale e definite nel dettaglio le modalità della sua attuazione.

Per quanto riguarda lo studentato di Via Darsena, a gennaio scadrà il nostro contratto di affitto ed al momento non sembra probabile che la



proprietà accetti la proposta da noi avanzata; per cui quasi certamente questa esperienza terminerà.

Un'esperienza da considerare sicuramente positiva in quanto ci ha consentito di imparare un nuovo "mestiere" senza doverne sopportare i costi insiti nell'intrapresa di una nuova attività ed, anzi, di pagarci interamente il nostro personale che vi è stato impiegato.

Le sottolineature evidenziate ai fini di "ricalibrare" l'insieme delle nostre attività, non vogliono comunque assolutamente significare, come già è stato detto, che sia nostra intenzione allentare la presa su quelle attività "da sviluppo" che, al momento, stanno segnando un po' il passo e che riguardano più direttamente il nostro rapporto con i Comuni.

Questo non solo perché si prevedono ricavi ancora di un qualche interesse (€ 165.000) e perché stiamo lavorando ad una serie di opportunità che potrebbero migliorare significativamente questo dato.

La ragione più importante deriva dal fatto che queste attività, come per esempio l'Agenzia per la locazione o quelle di "facilitazione" dell'incontro tra pubblico e privato per favorire la nascita e la realizzazione di progetti di sviluppo e riqualificazione urbana che contemplino anche interventi di edilizia sociale e/o più in generale concernino le politiche abitative, sono intimamente connaturate alla "mission" che la Legge Regionale 24/2001 ci ha assegnato e che perciò sono costitutive della nostra stessa identità.

D'altra parte, solo diventando in misura maggiore strumento tecnico-operativo dei Comuni possiamo sperare di accrescere la nostra capacità di interlocuzione e relazione con i privati, senza i quali non è pensabile ritornare a realizzare ricavi paragonabili a quelli di questi ultimi anni.

Certo dobbiamo dimostrarci all'altezza delle aspettative dei nostri committenti e spetta innanzitutto a noi saperci proporre, catturare l'attenzione di chi magari è un po' distratto o conserva un qualche pregiudizio nei nostri confronti.



Come spetta prima di tutto a noi credere in noi stessi; credere cioè che la qualità del futuro di chi all'ACER lavora dipenderà anche dai risultati che in questa direzione si riusciranno ad ottenere.

Per questo è necessario proseguire il processo di aziendalizzazione avviato in questi anni. Se si arrestasse non riusciremmo a diventare sufficientemente credibili per raggiungere l'obiettivo che ci siamo prefissati.

Un'attività che risponde all'esigenza di aumentare i ricavi attraverso un miglior contrasto dei fenomeni erosivi è sicuramente quella relativa alla gestione diretta dei nostri condomini.

Alla fine di quest'anno sono ormai un'ottantina quelli che avremo preso in consegna ed i dati relativi alla morosità complessiva ci confortano sulla scelta fatta, in quanto risultano mediamente inferiori a quelli degli altri condomini (18% contro 53%).

Abbiamo raggiunto una positiva intesa con le OO.SS. circa la regolamentazione degli incentivi previsti per svolgere le assemblee annuali di bilancio.

Per la verità non è ancora sufficiente il numero dei dipendenti coinvolti, ma crediamo che vi siano tutte le condizioni per poterlo aumentare.

Nel 2012 contiamo di compiere un'ulteriore tappa di avvicinamento verso l'obiettivo di gestire direttamente tutti i condomini attualmente in locazione (187).

L'esito che avrà la vicenda dello studentato di Via Darsena influenzerà indubbiamente la velocità con cui approcceremo questo obiettivo.

Un nuovo "piano di avvicinamento" deve dunque essere messo a punto per cogliere al meglio le opportunità che una tale attività può offrire non solo in termini economici ma anche per quanto riguarda la qualità del rapporto con i nostri inquilini.



Dobbiamo infine accompagnare questa ricerca di nuove attività con un ulteriore salto di qualità nell'efficientamento della nostra macchina tecnico-amministrativa al fine di elevarne il "rendimento" nell'espletamento della più tradizionale attività istituzionale.

Questo per cercare di elevare ulteriormente la già alta produttività della nostra spesa (il quasi 60% dei canoni destinati alla manutenzione), fare cioè più cose con gli stessi soldi o con meno fare le stesse cose, contrastando con ancora maggiore efficacia quei fenomeni erosivi, morosità compresa, che caratterizzano una attività come la nostra.

Come più volte abbiamo ribadito risulta assai arduo pensare di poter contenere ulteriormente, in termini di valori assoluti, i costi e le spese generali, anche se la loro incidenza continua, per la verità, a diminuire (- 50.000 € circa rispetto al 2011).

E' del tutto evidente ormai che risultati significativi si potranno ottenere, solamente in termini percentuali e qualora si riesca ad aumentare i ricavi.

Se non si vuole arretrare però, è necessario mantenere alta la nostra attenzione anche su questi aspetti, a partire, innanzitutto, da una riflessione su quelle attività o fenomeni che pesano maggiormente in termini finanziari sul bilancio: MANUTENZIONE, EROSIONE-MOROSITA'.

Per quanto riguarda le manutenzioni, la riflessione deve partire da un dato, in sé positivo, ma che va analizzato a fondo per vedere se ci consegna qualche suggerimento utile per migliorare complessivamente le nostre già buone performances.



Il costo medio di un intervento di ripristino è passato da € 7.421 del 2010 a € 8.349 del 2011 con un incremento del 12%, consolidando una tendenza in continua crescita.

Siccome l'aumento del costo dei materiali ed in generale il tasso di inflazione, così come i nostri precedenti standard manutentivi, certamente più che rispettosi dei criteri di salubrità, sicurezza e decoro che ci siamo dati non giustificano assolutamente un simile andamento, se ne deve dedurre che noi abbiamo comunque elevato i nostri standard manutentivi.

E' avvenuto che, essendoci le risorse disponibili, si sono fatte più cose per venire incontro alle maggiori esigenze dei nostri inquilini.

Così facendo, però, non si è riflettuto a sufficienza sul fatto che in economia non esistono pasti gratis; per cui se qualcuno mangia un po' di più qualcun altro rischia di patire la fame.

Nel nostro caso il rischio è, vista anche l'inerzia dei nostri ricavi, che non vi siano più le risorse economiche sufficienti a recuperare tutti gli alloggi che annualmente si liberano.

Se così fosse, ricominceremmo come avveniva in passato, ad accantonarne ogni anno un tot, in attesa che arrivino dall'esterno (contributi) i soldi necessari.

Nell'attesa dell'evento i ricavi, ovviamente, si deprimerebbero ulteriormente e le risorse impiegabili per la manutenzione diminuirebbero e lo stock accantonato aumenterebbe.

Non a caso in questi anni la nostra scelta strategica è stata quella di ripristinare innanzitutto tutti gli alloggi che si liberavano, a meno che i Comuni non esprimessero l'intenzione di venderli (pochissimi) o non li ritenessero collocabili (ormai praticamente nessuno).



Questa scelta ci ha consentito negli ultimi cinque anni di rimettere in circolo, se si considerano anche quelli che sono stati demoliti o venduti, oltre 500 alloggi ERP che erano stati accantonati.

In questo lasso di tempo anche le risorse destinate alla manutenzione programmata sono significativamente aumentate nonostante siano state individuate in "maniera residuale" dopo aver stimato cioè il fabbisogno finanziario necessario a far fronte compiutamente al turnover.

Nel 2012 prevediamo oltre un milione di € per interventi in alloggi già occupati volti a garantire la sicurezza o eliminare inconvenienti seri quali infiltrazioni dai tetti, perdite idriche consistenti, consumi energetici eccessivi, muffe, ecc.; interventi come si può ben intuire generalmente non procrastinabili.

Per questo, per non essere costretti a buttare giù qualcuno "dalla torre", diventa importante rispettare il più possibile gli standard prefissati ed i budget così come sono stati previsti in Bilancio.

Ci piace poi ricordare, sempre riguardo alla nostra attività manutentiva, lo sforzo che da anni stiamo facendo per apportare miglioramenti anche all'efficientamento energetico dei nostri edifici.

Interventi "puntuali" quali la coibentazione dei tetti e sottotetti in diversi fabbricati, la sostituzione di infissi esistenti con nuovi infissi "basso emissivi", la sostituzione di generatori di calore in impianti autonomi con caldaie a condensazione e in impianti centralizzati con "gruppi" di caldaie a condensazione "in cascata", che hanno portato talvolta a minimi spostamenti di classe energetica, ma a consistenti risparmi economici per le famiglie (dalla classe G alla classe F dal punto di vista energetico, ma con un risparmio economico stimato del 35% in bolletta).

Ma anche interventi più complessi di riqualificazione energetica "spinta" che integrano diverse misure come quello sul Comparto S. Agostino a Comacchio (24 alloggi il primo stralcio, 4 alloggi il secondo in corso di



progettazione, per un totale di 28) nel quale è stata realizzata la coibentazione del tetto e delle pareti esterne, la sostituzione degli infissi, la realizzazione di un polo di produzione energetica per il comparto (con caldaie a condensazione in cascata), servito da una piccola rete di teleriscaldamento con contabilizzazione autonoma dei consumi e lettura in remoto. Con interventi di questo tipo è ovviamente possibile raggiungere spostamenti di classe energetica e risparmi economici più rilevanti (dalla classe G alla classe B, con un risparmio stimato in più del 70%).

Lo stesso modello di intervento, con analoghi risultati dal punto di vista energetico e di risparmio, è stato seguito al Barco per la ristrutturazione delle già ricordate palazzine di Via Gatti Casazza - Grosoli, stavolta fatta ad una scala più grande, dove il polo di produzione di calore è predisposto per alimentare altri alloggi in corso di costruzione e, potenzialmente, l'intero quartiere (più di 300 alloggi), con la possibilità ulteriore di estendere i benefici del risparmio ad una platea di utenti più ampia.

Il Piano energetico regionale destina circa 10 mln. € all'efficientamento energetico degli edifici pubblici e privati e potrebbe ravvivare, dopo la delusione provocataci dall'esclusione dai benefici fiscali (55%) previsti dal D.M. 19 febbraio 2007, il nostro interesse in questa direzione.

Potremmo anche pensare di riproporci, speriamo con maggior fortuna che in passato, come soggetti abilitati alla diagnosi e certificazione energetica nei confronti soprattutto del patrimonio pubblico.

Un'uguale attenzione, se non una pari aspettativa, dobbiamo porre alle nuove politiche relative all'impiego del Fondo di sviluppo regionale (F.E.S.R.) della U.E., che prevedono di destinare anche all'efficientamento energetico ed allo sviluppo delle fonti rinnovabili una quota consistente (20%) dell'intero ammontare delle risorse disponibili.



Si parla di 285 mln. di € circa nel 2012 a cui si dovrebbero aggiungere altri 600 mln. nel 2013.

Il problema sarà quello dei tassi di interesse molto elevati (poco sotto a quelli di mercato) e nettamente meno competitivi (qualora vengano realmente erogati) rispetto a quelli, prima menzionati, che dovrebbe praticare la Cassa Depositi e Prestiti tramite il "Fondo Kyoto".

Staremo a vedere e nel frattempo ci stiamo adoperando, con più continuità, per ampliare e qualificare, a livello regionale-nazionale-internazionale, la nostra rete di relazioni, consapevoli come siamo che rimane questa una condizione comunque indispensabile per sperare di vedere, un giorno, premiati alcuni nostri progetti.

Infine, per meglio contrastare i fenomeni erosivi occorre agire in altre due direzioni.

La prima, ridurre ai necessari "tempi tecnici" i tempi che intercorrono da quando un alloggio rimane libero a quando viene locato.

Ci si riferisce, ovviamente, al turnover dell'anno in corso; per cui non vanno presi in considerazione quegli alloggi che, per ragioni varie, sono stati deliberatamente accantonati, in attesa che maturino le condizioni per prendere una decisione.

La seconda, ancor più importante, elevare la soglia di efficacia delle nostre azioni di contrasto della morosità in generale.

Per quanto riguarda i tempi di ri-occupazione, pur riconoscendo i continui miglioramenti (-25% rispetto al 2010), bisogna cercare di compiere ulteriori passi in avanti.

Da parte nostra dobbiamo impiegare meno tempo sia nell'affidare alle imprese i lavori negli alloggi che si sono appena liberati, sia nel consegnarli agli inquilini una volta terminati i lavori.



Riteniamo dipenda essenzialmente da aspetti organizzativi poter ottenere buoni risultati in tale direzione e che una volta individuati e messi a fuoco, risulti abbastanza agevole razionalizzarli.

Quei Comuni che non ci hanno conferito il servizio, invece, noi pensiamo debbano entrare nell'ordine di idee di trovare il modo per "azzerare" tendenzialmente quelli (73 gg. nel 2010) che intercorrono da quando gli alloggi sono pronti a quando vengono assegnati.

E' abbastanza evidente che mantenere separate le due funzioni, di assegnazione e di manutenzione, tende ad inibire la possibilità di raggiungere un simile obiettivo.

A nostro parere è possibile trovare una soluzione che sia rispettosa delle loro prerogative ma che eviti anche quest'inutile spreco.

Per quanto riguarda la morosità, i dati e le esperienze acquisiti indicano la necessità di adottare delle politiche di contrasto più "personalizzate" e cioè mirate se non al singolo, almeno a specifiche tipologie e casistiche.

Da questo punto di vista dobbiamo sviluppare ulteriormente la nostra capacità di "catalogazione" dell'utente/cliente moroso al momento della presa in carico, al fine di associare ad esso l'azione più efficace per il recupero.

Ormai sappiamo che l'azione legale, se non correttamente mirata, finisce per essere controproducente, data l'onerosità della procedura ed il ritorno economico estremamente basso che produce.

Meglio farne di meno quindi ma, laddove si iniziano è necessario arrivare fino in fondo, altrimenti si sprecano i soldi e si indebolisce la loro funzione "dissuasiva".

Su questo fronte, al momento di concludere un procedimento, spesso, invece, intervengono resistenze da parte dei Comuni. Bisognerebbe evitarlo.

E' necessario inoltre vigilare più attentamente sul rispetto dei "patti" che gli utenti morosi hanno stretto con ACER (i piani di rientro).



In essi, ovviamente, è previsto che, oltre al progressivo recupero della morosità pregressa, gli utenti debbano stare al passo con il corrente.

Succede invece spesso, non solo che le rate, nel 40% dei casi, vengano pagate in ritardo ma che gli utenti maturino contemporaneamente morosità sul corrente (quasi nella metà dei casi).

Praticamente sostituiscono il pagamento del corrente con quello dell'arretrato, vanificando in questo modo, assieme al piano di rientro, l'azione di contrasto messa in campo.

Questi dati, lo vogliamo sottolineare, riguardano soggetti che non presentano problematiche sociali conclamate ed i cui comportamenti, quindi, non sono giustificabili.

Gli utenti che sono assistiti dai servizi sociali comunali e rispetto ai quali ACER riceve limitati e sporadici contributi dalle varie ASP territoriali, invece, concorrono per il 25% (€ 927.000) dell'intero ammontare della morosità.

Si tratta di un pezzo di "welfare" locale che Comuni hanno via via caricato sulle ACER e la cui dimensione, negli ultimi 5 anni, è cresciuta mediamente di € 120.000 all'anno.

Si tratta in gran parte, come già si è fatto notare, di spese condominiali non pagate; spese che hanno un impatto finanziario pesante sui bilanci di ACER, trattandosi di anticipazioni che progressivamente si trasformeranno in crediti inesigibili e quindi in esborsi veri e propri e non solo in mancati ricavi.

Se si considera che l'area del disagio socio-economico si sta allargando, è molto verosimile prevederne un tendenziale aumento.

Dal momento però che, contestualmente, è facile prevedere anche una maggiore difficoltà dei Comuni e le varie ASP ad elargire contributi, bisognerà vedere assieme come approcciare questo problema per evitare di "inceppare" il funzionamento dell'ACER stessa.

Sempre sul versante della difesa del livello dei ricavi da canoni dobbiamo cercare di meglio contrastare quei fenomeni di evasione/elusione, quali l'occultamento di redditi ai fini ISE/ISEE, le convivenze non dichiarate, le ospitalità fittizie, il cui tratto comune è quello di sottrarre redditi rilevanti ai fini del calcolo dei canoni di locazione.

Le verifiche, a piccola scala, utilizzando i dati delle anagrafi tributarie e comunali, effettuate nel passato, attraverso indagini mirati a particolari soggetti o categorie, avevano permesso di recuperare mediamente 70/80.000 € all'anno di fatturato.

Partendo da questi incoraggianti risultati, si tratta di valutare da un lato gli investimenti in tecnologie (procedure informatiche, completamento dei collegamenti telematici con le anagrafi comunali) ed in risorse umane da mettere in campo e dall'altro di consolidare ulteriormente le collaborazioni con i Comuni per le verifiche sul posto e le segnalazioni in merito alle occupazioni irregolari ed alle uscite fittizie.

Sulla scorta di questa esperienza stiamo predisponendo un progetto per valutare quali siano le azioni e le risorse necessarie per ottenere un risultato che veda in equilibrio costi e benefici.

Più difficile risulta, invece, il tentativo di contrasto dell'erosione dei canoni derivante da quella parte dell'utenza che trae il proprio sostentamento dal "lavoro nero".

Sappiamo essere un fenomeno diffuso. Lo deduciamo dall'analisi delle autocertificazioni presentate da quei nuclei familiari che dichiarano di non possedere redditi ovvero redditi minimi e non risultano assistiti dai servizi sociali territoriali.



Come ACER non disponiamo di mezzi per poterlo contrastare.

Gli unici mezzi disponibili sono nelle mani dell'Amministrazione finanziaria e dei Comuni che con questa hanno sottoscritto l'accordo per il contrasto dell'evasione fiscale.



Potremmo però cercare di promuovere un'azione congiunta su casi che ci riguardano e riferibili a quelle tipologie che l'Amministrazione finanziaria periodicamente mette nel mirino, ai fini di rendere ancora più percepibile una reale volontà di contrastare questi fenomeni e sperare così di dissuadere il più possibile questi comportamenti.

Novembre 2011


IL PRESIDENTE
Ivan Ricci




AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA

RELAZIONE DEL DIRETTORE



PREMESSA

La presente Relazione del Direttore viene redatta in ottemperanza a quanto richiesto dall'art. 19 dello Statuto e dall'art. 3 del Regolamento di Amministrazione e Contabilità dell'ACER Ferrara. Essa, per espressa previsione statutaria, deve essere illustrativa dei criteri adottati per la determinazione delle singole voci di costo e di ricavo che compongono il Bilancio di Previsione annuale.

La proposta di Bilancio di Previsione 2012 viene presentata a pareggio e rappresentata secondo lo schema dell'art. 2425 del Codice Civile, in ossequio a quanto disposto dal succitato art. 19 dello Statuto.

Le previsioni dei costi e dei ricavi di competenza dell'esercizio 2012 sono state quantificate tenendo conto di criteri di prudenza, specie per quanto concerne i ricavi, di ragionevolezza e di continuità di valutazioni rispetto agli esercizi precedenti, nonché delle vigenti convenzioni stipulate con i Comuni della Provincia di Ferrara per la gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica (e.r.p.) di loro proprietà (ad eccezione del Comune di Comacchio per il quale è presente una gestione di fatto del patrimonio di e.r.p., in attesa di stipula della convenzione, con caratteristiche analoghe a quelle degli altri Comuni).

In base a quanto previsto nelle suddette convenzioni con i Comuni, ACER ha provveduto a stimare i costi di gestione degli alloggi di e.r.p., tenendo conto altresì dei criteri di calcolo previsti dalla deliberazione del Consiglio Regionale 30 luglio 2002, n. 391, adottata ex art. 4, comma 3, lettera c), della Legge Regionale n. 24/2001. Ipotizzando un numero medio/anno di alloggi residenziali di e.r.p. in gestione pari a n. 6.606, i costi di gestione per l'esercizio 2012 per le attività previste dagli Allegati B) e C) alle convenzioni con i Comuni, sono preventivabili in €uro 32,16 mese/alloggio.

Tali costi sono stati quantificati tenendo conto degli oneri gestionali di imputazione diretta oltre ad una quota di imputazione delle spese generali (compreso il costo del personale dei servizi generali), escludendo tutti gli oneri diretti ed indiretti connessi alla proprietà del patrimonio, ancorché sostenuti dall'ACER in base alle convenzioni-tipo.

I costi di gestione sopra riportati rappresentano altresì per l'Azienda un obiettivo gestionale.

Si evidenzia che negli Allegati al Bilancio di Previsione 2012, secondo quanto previsto dal comma 5, dell'art. 41, della L.R. n. 24/2001, si è provveduto alla contabilizzazione separata dei costi e dei ricavi afferenti le diverse attività gestite dall'ACER.

Si è inoltre provveduto alla rappresentazione dell'utilizzo dei canoni di locazione derivanti dagli immobili di e.r.p. nel rispetto di quanto previsto dall'art. 36 della citata L.R. n. 24/2001.

Si illustrano di seguito tutte le voci di ricavo e di costo contenute nella proposta di Bilancio di Previsione 2012 da sottoporre alle valutazioni della Conferenza degli Enti.

RICAVI

Le previsioni dei ricavi possono essere sintetizzate nel seguente schema:



VOCI	PARZIALE	TOTALE
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	11.018.300,00	
Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	0,00	
Variazione dei lavori in corso su ordinazione	0,00	
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	0,00	
Altri ricavi e proventi	781.350,00	
Totale valore della produzione		11.799.650,00
Proventi da partecipazioni	0,00	
Altri proventi finanziari	18.900,00	
Totale proventi finanziari		18.900,00
Rivalutazioni di attività finanziarie	10.000,00	
Totale rivalutazioni finanziarie		10.000,00
Proventi straordinari	0,00	
Totale proventi straordinari		0,00
TOTALE DEI RICAVI		11.828.550,00

1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni

I ricavi delle vendite e delle prestazioni, ossia l'entità dei corrispettivi che derivano dall'attività caratteristica dell'Azienda, sono composti nel modo seguente:

VOCI	IMPORTI
Canoni di locazione alloggi in proprietà ed in gestione	9.847.500,00
Corrispettivi per amministrazione degli stabili e degli alloggi	95.000,00
Corrispettivi tecnici attività edilizia	745.000,00
Ricavi da attività patrimoniale per conto terzi	16.800,00
Ricavi da attività amministrative per conto terzi	244.000,00
Ricavi da prestazioni di servizi agli assegnatari	70.000,00
Totale ricavi delle vendite e delle prestazioni	11.018.300,00

Canoni di locazione alloggi in proprietà ed in gestione

I canoni di locazione costituiscono la più rilevante fonte di ricavo dell'Azienda e rappresentano ben l'89,4% del totale dei ricavi delle vendite e delle prestazioni, ossia del totale dei ricavi che derivano dalla gestione caratteristica dell'ACER Ferrara.

Il totale dei canoni di locazione derivanti dagli alloggi e dai locali in proprietà ed in gestione, pari ad € 9.847.500,00 si compone nel modo seguente:

- Canoni di locazione da alloggi e locali di e.r.p. di proprietà dei Comuni in gestione ad ACER, € 9.045.000,00;



- Canoni di locazione da alloggi e locali non di e.r.p. di proprietà dell'ACER, €uro 704.000,00;
- Canoni di locazione da alloggi di proprietà ed in gestione (di proprietà privata o pubblica) destinati agli studenti universitari, €uro 98.500,00.

I canoni di locazione derivanti dagli alloggi di e.r.p. di proprietà dei Comuni in gestione ad ACER sono stati stimati in base ai criteri di calcolo contenuti nei regolamenti comunali vigenti, tenendo conto del numero attuale di alloggi occupati che producono reddito, pari a n. 6.115. Non sono stati quindi considerati gli alloggi occupati per i quali i Comuni hanno deciso di esonerare gli utenti dal pagamento del canone di locazione per motivazioni di carattere sociale, pari a n. 153 ed ulteriori n. 338 alloggi attualmente vuoti per cessata locazione (turnover) ed in lavorazione, supponendo quindi un analogo livello medio di vuoto anche per il 2012.

In particolare, tenuto conto che l'incremento dei canoni di locazione registrato con il cambio della "base-redditi" nel passaggio dall'anno 2010 all'anno 2011 (e quindi alla sostituzione delle attestazioni ISE/ISEE 2008 con quelle del 2009 come anni fiscali di riferimento) è risultato solo pari all'1,4% e considerato altresì che la crisi economica generale è ben lontana dall'essere superata, si è ritenuto, per ovvi motivi di prudenza, di diminuire ulteriormente tale percentuale allo 0,80%.

Si è scelto invece di confermare la tendenza media registrata nell'ultimo triennio del ben noto fenomeno dell'"erosione" nella misura del 3% dei canoni attesi e, conseguentemente, si stima una diminuzione pari al 2,20% (- €uro 200.000) rispetto ai canoni dell'esercizio 2011.

Per un'analisi più approfondita delle ragioni della progressiva tendenza alla diminuzione dei canoni di locazione di e.r.p. si rimanda alla Relazione del Presidente.

I canoni di locazione degli alloggi di e.r.p., come evidenziato negli allegati al Bilancio, saranno interamente utilizzati nel rispetto di quanto previsto dall'art. 36 della Legge Regionale n. 24/2001.

I canoni di locazione derivanti dagli alloggi e dai locali non di e.r.p. di proprietà dell'ACER risultano in linea con l'esercizio precedente, fatto salvo l'adeguamento ISTAT previsto dai contratti. Attualmente sono in corso diverse trattative per la locazione di circa una decina tra alloggi e locali vuoti ma, per motivi di prudenza, ai fini della stima dei ricavi si è ritenuto opportuno non tenerne conto.

Si segnala che all'interno dei n. 126 alloggi non di e.r.p. di proprietà ACER ve ne sono n. 26 a gestione e.r.p. (ossia occupati da utenti da graduatoria comunale).

I canoni di locazione derivanti da alloggi in proprietà ed in gestione locati a studenti universitari sono previsti complessivamente in €uro 98.500,00. Di questi ultimi, €uro 31.500,00 si prevede deriveranno dalla locazione di n. 7 alloggi di proprietà o in gestione ad ACER (1 in Corso Isonzo e 6 in Corso Porta Mare a Ferrara). I restanti €uro 67.000,00 riguardano la locazione del complesso, composto da n. 160 alloggi residenziali, ubicato in Via Darsena n. 81/a a Ferrara, che ACER, con decorrenza dal 1° ottobre 2009, ha acquisito in gestione dalla Società Sinteco Real Estate. La stima è stata effettuata tenendo conto che la scadenza del contratto è fissata al 31/01/2012 e ipotizzando una copertura media mensile di circa l'80% degli alloggi disponibili. Si fa presente che in gennaio 2012, a chiusura dell'ultimo mese di gestione, ACER dovrà corrispondere a Sinteco Real Estate un canone di locazione pari ad €uro 42.500,00. Al momento non si ravvisano le condizioni per ipotizzare una prosecuzione del contratto di locazione oltre la scadenza di gennaio 2012.



Corrispettivi per amministrazione degli stabili e degli alloggi

Sono sintetizzati in questa voce ricavi che presentano come tratto comune quello di derivare dalla remunerazione delle attività aziendali inerenti la gestione degli stabili e degli alloggi, ossia delle attività dirette alla locazione degli alloggi, alla vendita degli alloggi, alla predisposizione dei contratti dei lavori edilizi negli alloggi e nelle parti comuni dei fabbricati, al recupero dei crediti vantati dall'Azienda nei confronti dei locatari.

Le *competenze amministrative derivanti dalla gestione dei contratti di locazione*, stimate in Euro 10.000, si riferiscono a corrispettivi volti a remunerare l'attività amministrativa svolta a favore degli utenti dagli Uffici aziendali per l'istruttoria di pratiche connesse alle diverse fasi ed evoluzioni del rapporto di locazione (stipulazione contratti, subentri, mobilità, volture, ecc.). Il dato è stato preventivato tenendo conto del numero di alloggi assegnati in attesa della stipulazione del contratto di locazione, nonché di quelli che si prevede si libereranno e verranno recuperati entro l'esercizio, e, per le vicende diverse dai nuovi contratti, delle tendenze dello stesso negli ultimi tre esercizi.

Le *competenze amministrative sugli alloggi ceduti*, previste in Euro 12.000, derivano dai corrispettivi pagati dagli utenti all'Azienda per l'istruttoria delle pratiche di vendita degli alloggi e delle relative pertinenze, nonché per l'estinzione dei diritti di prelazione e delle quietanze di riscossione dei prezzi di vendita. Il dato è equivalente a quello assestato dell'esercizio in corso.

Le *competenze amministrative sui contratti d'appalto*, stimate in Euro 15.000, si riferiscono ai corrispettivi pagati dalle imprese appaltatrici dei lavori edilizi nei fabbricati e negli alloggi per l'attività di predisposizione dei contratti d'appalto svolta dal competente Ufficio aziendale. Il ricavo è stato preventivato tenendo conto del numero e dell'importo degli appalti che presumibilmente si andranno a svolgere ed aggiudicare nel corso del prossimo anno in relazione ai fondi stanziati per l'attività edilizia.

I ricavi per *procedimenti legali*, previsti in Euro 55.000, sono inerenti i compensi pagati dagli utenti per le prestazioni svolte dall'Ufficio Legale aziendale, nei casi in cui gli stessi risultino soccombenti in base alle sentenze giudiziali in occasione di contenzioso (per morosità, sfratti, altre liti). Il dato è stato stimato tenendo conto delle indicazioni del competente Ufficio circa i casi di contenzioso in corso e di quelli nuovi mediamente previsti, nonché delle attuali politiche aziendali per il perseguimento della morosità.

I *corrispettivi per la tenuta della "Gestione Speciale"*, stimati in Euro 3.000, si riferiscono ai corrispettivi riconosciuti dalla legge all'Azienda per la tenuta delle contabilità speciali relative alle rendicontazioni delle alienazioni degli alloggi ai sensi della Legge n. 513/1977 e della Legge n. 560/1993 e dei relativi impieghi. Il corrispettivo riconosciuto è pari all'1,5% del ricavato delle vendite per contanti, delle rate delle vendite con pagamento dilazionato e dei diritti di prelazione degli alloggi. Il ricavo è stato stimato tenendo conto unicamente delle previsioni degli incassi delle vendite con pagamento dilazionato e dei diritti di prelazione, in quanto non si prevedono nuove vendite di alloggi.

Corrispettivi tecnici attività edilizia

Fanno capo a questo conto le remunerazioni delle prestazioni tecniche fornite dall'Azienda ai terzi in relazione alle diverse fasi delle attività edilizie di nuove costruzioni, recupero e manutenzione straordinaria. Tali corrispettivi sono infatti destinati a remunerare l'attività svolta dall'Azienda per la progettazione, l'effettuazione degli appalti, la direzione dei lavori, il collaudo delle opere realizzate.



Già da qualche anno, con l'intendimento di conferire ancora maggiore trasparenza al bilancio, l'Amministrazione ha deciso di rappresentare i corrispettivi tecnici in tre blocchi, di cui due derivanti da attività tecniche che si possono definire "istituzionali", in quanto inerenti l'edilizia residenziale pubblica e connesse alla gestione degli interventi finanziati con entrate da vendita di beni patrimoniali di e.r.p. o con risorse pubbliche statali o regionali destinate specificamente all'e.r.p., mentre il terzo si inserisce nella politica di sviluppo, ossia alla "vendita" all'esterno di servizi aziendali e riguardano le prestazioni tecniche erogate dietro corrispettivo a favore di terzi (sia pubblici che privati) ed hanno come oggetto prestazioni tecniche in settori di intervento diversi da quello dell'edilizia residenziale pubblica.

Il totale dei ricavi prudenzialmente stimati a questo titolo, di competenza dell'esercizio 2012, ammontano ad €uro 745.000 (+ €uro 20.000 rispetto al dato assestato dell'esercizio 2011; +2,7%).

Non si prevedono competenze tecniche per prestazioni di servizi inerenti lavori sul patrimonio di e.r.p. finanziati con fondi derivanti dalla vendita di beni immobili di e.r.p..

I corrispettivi tecnici derivanti da interventi edilizi finanziati con fondi pubblici destinati specificamente all'e.r.p. sono preventivati per il 2012 in €uro 580.000 e si riferiscono: agli interventi in Ferrara (n. 76 alloggi al Barco) e Bondeno (n. 36 alloggi Quartiere del Sole) relativi alla costruzione di nuovi alloggi di e.r.p. finanziati con i fondi dei "Contratti di Quartiere II" (€uro 300.000 complessivamente), all'intervento di costruzione di 43 nuovi alloggi in Ferrara, Via Gustavo Bianchi, da destinare alla locazione permanente a canone moderato, finanziati con i fondi di cui al Programma coordinato per le politiche abitative e la riqualificazione urbana della R.E.R. (€uro 150.000), agli interventi di manutenzione straordinaria sul patrimonio di e.r.p. finanziati con i fondi regionali per l'e.r.p. 2003/2004 (€uro 50.000 a saldo), con i fondi dell'art. 21 D.L. 159/2007 (€uro 65.000) e con i canoni di locazione (€uro 15.000).

I corrispettivi tecnici derivanti dallo sviluppo delle attività aziendali, previsti pari ad €uro 165.000, si riferiscono ai ricavi da attività tecniche che verranno prestate a favore del Comune di Cento (interventi Scuole Elementari del Penzale, €uro 70.000), del Comune di Masi Torello (lavori di sistemazione palestra e interventi di manutenzione impianti illuminazione pubblica, €uro 20.000), e del Comune di Mesola (realizzazione Programma di riqualificazione urbana ed opere complesse, €uro 25.000) e della Coop Adriatica di Bologna (intervento riqualificazione ex stazione di Cento, €uro 50.000).

Ricavi da attività patrimoniale per conto terzi

Il ricavo evidenziato, pari ad €uro 2.800, si riferisce al corrispettivo per la gestione, in nome e per conto del Comune di Massafiscaglia, di n. 6 alloggi per anziani, siti in Via Chizzolini, di proprietà della Provincia e concessi dalla stessa al Comune. L'accordo per tale gestione è stato sottoscritto in data 10/08/2011 tra Provincia di Ferrara, Comune di Massafiscaglia ed ACER, ed avrà scadenza il 31/12/2014.

I restanti ricavi, pari ad €uro 14.000, sono inerenti i compensi per la predisposizione del servizio di "Agenzia per la Casa", su incarico della Provincia e del Comune di Ferrara, istituito nel corso del 2009, al quale si è aggiunto nel corso del 2011 l'incarico del Comune di Cento.

Il servizio di Agenzia è volto a favorire, per determinate categorie di soggetti individuate dai Comuni, l'incontro della domanda e dell'offerta nel mercato privato della locazione, con l'obiettivo di conferire maggiore legalità al settore e contribuire al contenimento dei canoni di locazione; in cambio, i proprietari delle abitazioni, ricevono garanzie circa il regolare pagamento



del canone di locazione da parte dei conduttori ed il corretto stato manutentivo dell'alloggio al momento del rilascio dell'immobile.

Per il 2012 i filoni di intervento previsti all'interno del servizio di Agenzia, riguarderanno:

- la gestione di n. 26 alloggi e n. 4 locali commerciali, di cui 23 alloggi e 4 locali commerciali situati in Viale della Costituzione a Ferrara (c.d. "Grattacielo") ed i restanti ubicati in altre zone della città, di proprietà privata, a seguito di convenzione stipulata con il Comune di Ferrara e facente parte del progetto "Ferrara città solidale e sicura". Gli alloggi sono da destinare alla locazione a soggetti, individuati dal Comune, che si trovano in situazione di emergenza abitativa a seguito di sfratto;
- la gestione di n. 14 alloggi di proprietà privata, da destinare alla locazione a soggetti seguiti dai Servizi Sociali del Comune di Ferrara ed individuati dall'A.S.P. di Ferrara;
- la gestione di n. 11 alloggi (6 già in essere, più ulteriori 5 da acquisire) di proprietà privata, da locare a favore di categorie di soggetti che saranno individuate volta per volta dall'associazione dei servizi sociali dell'Alto Ferrarese, con capofila il Comune di Cento.

Al 31/12/2012 si prevede, pertanto, la gestione di complessivi n. 55 alloggi di proprietà privata all'interno del servizio di "Agenzia per la Casa".

I compensi che vengono riconosciuti ad ACER per la gestione sono corrisposti dagli Enti Pubblici affidanti il servizio (Comune di Ferrara, Comune di Cento ed ASP di Ferrara), attraverso rivalsa sui fondi di gestione e garanzia messi a disposizione dai medesimi.

Ricavi da attività amministrativa conto terzi

Confluiscono in questo conto i ricavi attesi dalle attività amministrative svolte dietro corrispettivo a favore di terzi (al momento a favore dei Comuni). Si tratta quindi di attività che si inseriscono nello sviluppo della capacità reddituale dell'ACER ed il loro incremento, congiuntamente ai corrispettivi tecnici, costituisce uno degli obiettivi strategici dell'Amministrazione ed ha come finalità quella di integrare le risorse da canoni di locazione per interventi nel campo dell'edilizia residenziale pubblica o per l'effettuazione di altri investimenti rivolti al consolidamento o all'ulteriore sviluppo dell'Azienda stessa.

Il totale dei ricavi previsti per attività amministrative a favore di terzi è stimato in €uro 244.000.

Il più importante in termini di importo è costituito dal "Servizio Casa", che ha per oggetto l'espletamento per conto dei Comuni di funzioni amministrative inerenti la gestione degli alloggi di e.r.p. riservate dalla legge agli Enti locali e dagli stessi delegabili all'ACER ai sensi del comma 2bis, dell'art. 41, della Legge Regionale n. 24/2001. Nello specifico, le funzioni gestite dall'Azienda possono variare, a seconda dei contratti stipulati, dalla predisposizione dei bandi per l'assegnazione, alla gestione delle graduatorie degli utenti aventi diritto, alle vendite degli alloggi, alla gestione del fondo sociale per l'affitto, ecc. Il ricavo previsto risulta quantificabile in €uro 120.000, attendendosi almeno il rinnovo delle convenzioni già stipulate nel 2011 con 22 Comuni su 26 della Provincia di Ferrara.

Proseguiranno anche nel 2012 i servizi svolti a favore del Comune di Ferrara e del Comune di Poggio Renatico relativi alle istruttorie delle pratiche per la *trasformazione del diritto di superficie* in diritto di proprietà ed il riscatto degli altri vincoli di cui all'art. 35 della Legge n. 865/1971 da parte dei cittadini che hanno edificato immobili su aree PEEP di proprietà dei Comuni. Per l'anno 2012 tale servizio sarà esteso anche al Comune di Codigoro. Tenendo presente che



compenso viene erogato ad ACER per ogni pratica che si conclude con la stipula della trasformazione del diritto di cui sopra ed avuto riguardo al numero di pratiche che prudenzialmente si presume di concludere entro l'esercizio 2012, si prevedono ricavi per un importo pari ad €uro 60.000 per il Comune di Ferrara, €uro 1.000 per il Comune di Poggio Renatico ed € 5.000 per il Comune di Codigoro (il minimo previsto dalla convenzione; il servizio è in fase di lancio e attualmente non si è in grado di fare previsioni attendibili in merito alle stipule).

Altra convenzione che proseguirà nel 2012 è quella svolta a favore del Comune di Ferrara per la *determinazione del prezzo massimo di cessione degli immobili edificati in aree PEEP*. Considerando che è molto aleatoria la previsione dei richiedenti, sulla scorta dell'esperienza fin qui acquisita, si è prudenzialmente stimato un ricavo pari ad €uro 1.000.

Sono già pervenute formali richieste per proseguire anche l'attività dello "*Sportello Informativo per l'Energia*", delegato ad ACER dalla Provincia e dal Comune di Ferrara attraverso apposita convenzione ormai da alcuni anni. Il ricavo previsto è analogo a quello degli esercizi precedenti, ossia €uro 55.000.

Infine, nel corso dell'anno 2011 tre Comuni, Cento, Formignana e Jolanda di Savoia, hanno dato incarico ad ACER di inserire per loro conto le domande di accesso all'erp sul software regionale di gestione. Si ritiene vi possano essere le condizioni per proseguire l'incarico anche nel 2012. Il ricavo previsto è di €uro 2.000.

Non si prevedono ricavi per l'anno 2012 per l'attività di verifica dell'interesse culturale di immobili con vetustà ultracinquantennale, che si espletava attraverso l'istruttoria telematica delle pratiche con il Ministero competente, dal momento che, a seguito di modifica della normativa in materia, l'obbligo della verifica è stato posticipato al compimento dei settant'anni degli immobili, né si prevedono ricavi per l'attività di vendita di alloggi.

Ricavi da prestazioni di servizi agli assegnatari.

Il compenso previsto, pari ad €uro 70.000, si riferisce ai ricavi derivanti dalla gestione diretta da parte di ACER dei servizi comuni dei fabbricati a totale locazione, nei casi in cui, non essendoci le condizioni per costituire l'autogestione, gli assegnatari delegano ad ACER tale attività.

Si sono già esplicitate nelle precedenti relazioni le ragioni, non certo solo economiche, dell'avvio di questa attività.

Al 31/12/2011 le gestioni dirette di ACER attivate dovrebbero essere n. 85; per il 2012, qualora vi siano le condizioni evidenziate nella Relazione del Presidente per la prosecuzione del progetto, si prevede di completare l'acquisizione della gestione dei servizi comuni dei restanti 100 fabbricati a totale locazione.

Il ricavo è stato stimato non prevedendo l'aggiornamento delle tariffe ora applicate che, si rammenta, sono ferme dal 2001, senza nemmeno l'applicazione dell'indice ISTAT.

5) Altri ricavi e proventi

Il conto degli "altri ricavi e proventi", di natura residuale, comprende tutti i componenti positivi di reddito non finanziari, di natura ordinaria, riguardanti le gestioni accessorie, nonché i rimborsi di costi. Il dettaglio delle componenti risulta il seguente:



VOCI	IMPORTI
Proventi diversi	135.000,00
Rimborsi dalla Gestione Speciale	2.150,00
Sopravvenienze attive ed insussistenze del passivo	30.000,00
Altri rimborsi	614.200,00
Contributi in conto esercizio	0,00
Totale altri ricavi e proventi	781.350,00

Proventi diversi

Il ricavo per *diritti di prelazione Legge n. 560/93*, preventivato prudenzialmente in €uro 120.000, riguarda una componente positiva di reddito collegata all'estinzione del diritto di prelazione gravante sugli alloggi di e.r.p. ceduti ai sensi delle leggi tempo per tempo vigenti (Legge n. 513/77 e Legge n. 560/93).

Tale onere è stato imposto dalla Legge n. 560/93. Si tratta di una fonte di reddito piuttosto aleatoria e che stava ormai scivolando verso una fase di declino, dal momento che la stessa Legge n. 560/93 prevedeva esplicitamente la monetizzazione della rinuncia al diritto di prelazione solo per gli alloggi ceduti ex art. 28 della Legge n. 513/77. Tuttavia, considerata la congiuntura favorevole registrata nell'ultimo decennio dal mercato immobiliare, almeno fino all'inizio della crisi della fine del 2008, che ha determinato il raddoppio dei valori degli alloggi, al fine di evitare indebiti arricchimenti da parte di coloro che sono intenzionati a cedere gli alloggi, ACER, con deliberazione del C.d.A. n. 71 in data 24 luglio 2008, ha deciso che, anche nel caso di alloggi ceduti ai sensi della Legge n. 560/93, quando manifesti il proprio disinteresse al riacquisto, rinunciando così al diritto riconosciutole dalla suddetta legge, il cessionario dovrà versare un importo pari al 10% del valore catastale vigente al momento dell'offerta.

Il ricavo di cui trattasi è, in ogni caso, totalmente ed indirettamente annullato dal costo derivante dalla sua destinazione vincolata per legge all'ampliamento, recupero e manutenzione del patrimonio di e.r.p. (si veda il punto B.14 del conto economico di previsione alla voce "Versamenti diritti di prelazione L. 560/93").

Nel sottoconto *altri ricavi e proventi* vengono contabilizzati ricavi eterogenei di natura accessoria. La parte preponderante è costituita dalle commissioni che vengono applicate agli utenti non in regola con il pagamento delle quote condominiali. In tali casi, infatti, ACER, in base ai regolamenti vigenti, è obbligata a procedere al subentro nelle quote non pagate. La stima prudenziale per il 2012 è pari ad €uro 15.000.

Rimborsi dalla Gestione Speciale

Il ricavo stimato per rimborsi dalla Gestione Speciale ex art. 25 della Legge n. 513/77 è pari ad €uro 2.150.

Esso si riferisce al recupero, appunto all'interno della Gestione Speciale, delle rate dei mutui contratti per la costruzione o la ristrutturazione di alloggi di e.r.p. che sono stati già alienati agli aventi diritto anteriormente al trasferimento degli alloggi ai Comuni territorialmente competenti. Infatti, la Regione Emilia-Romagna, con nota in data 8 ottobre 2002 prot. 20369, ha conferito la possibilità del recupero di tali rate, in considerazione del fatto che gli oneri connessi agli alloggi già alienati non possono essere trasferiti ai Comuni, come previsto dall'art. 49 della Legge Regionale n. 24/2001.



Il dato è stato stimato tenendo conto dei piani di ammortamento in essere per le quote di tali alloggi che scadranno nell'esercizio 2012 e delle indicazioni regionali.

Sopravvenienze attive ed insussistenze del passivo

Sono comprese in questo conto componenti positive di reddito che si prevede deriveranno da fatti di natura ordinaria non prevedibili alla data di redazione del Bilancio dell'esercizio in corso, oltre alla revisione di stime effettuate negli esercizi precedenti. Esse riguardano:

- *conguagli di canoni ed accessori relativi ad esercizi precedenti*, che si presume non saranno noti, in base all'esperienza, alla data di redazione del bilancio dell'esercizio 2011. Il dato stimato, pari ad €uro 10.000, è stato quantificato tenendo prudenzialmente conto delle tendenze in atto negli ultimi esercizi; si ritiene che tale dato sia suscettibile di sensibile incremento a seguito dell'attività di verifica, da parte degli Uffici aziendali, della veridicità delle autodichiarazioni dei redditi degli utenti (le attestazioni ISE/ISEE) e delle decorrenze delle occupazioni in caso di ampliamenti dei nuclei familiari ed al conseguente ricalcolo dei canoni di locazione in caso di dichiarazione mendace, progetto nel quale l'Azienda intende investire nel 2012;
- *altri conguagli da utenza relativi agli esercizi precedenti*, ossia di componenti economiche positive diverse dal canone (competenze amministrative, interessi, compensi legali, ecc.), che, analogamente ai canoni, si presume non saranno noti entro la data di redazione del bilancio dell'esercizio 2011. Il dato è stato stimato in €uro 10.000 e risulta prudenzialmente inferiore al preventivo assestato dell'esercizio in corso;
- *sopravvenienze attive diverse*, quantificate in €uro 10.000, rispetto alle quali si è tenuto unicamente conto del dato dei depositi cauzionali sui contratti di locazione che solo saltuariamente vengono restituiti agli utenti all'atto della cessazione del rapporto, essendo trattenuti a copertura delle spese di tinteggiatura degli alloggi.

Altri rimborsi

Le voci componenti questo conto presentano il tratto caratteristico comune di costituire rimborsi da parte di utenti o di terzi di costi sostenuti dall'ACER.

I recuperi spese istruttoria pratiche diverse, stimati in €uro 30.000, rappresentano rimborsi di costi di natura eterogenea sostenuti dall'ACER e chiesti a rimborso agli utenti o a terzi quali, a titolo esemplificativo, gli scritturati e le copie dei contratti (locazione o appalto), spese varie anticipate attraverso l'Ufficio Legale per i casi di contenzioso, contributi alle spese generali, ecc.

I rimborsi spese generali da condomini in amministrazione diretta, stimati in €uro 20.000, sono inerenti componenti positive di reddito scaturenti dalla richiesta di rimborso di quote forfetarie di spese generali agli utenti che risiedono in fabbricati nei quali ACER ha acquisito la gestione diretta dei servizi comuni. Si tratta di spese che ACER sostiene per la gestione comune (conto corrente bancario, telefono, carta, luce, ammortamento attrezzature e programmi informatici, predisposizione di pratiche diverse, contratti, lettura contatori divisionali, ecc.).

I rimborsi spese per il personale, quantificati in €uro 4.000, comprendono i gettoni di presenza spettanti ai dipendenti che rappresentano ACER in alcune commissioni pubbliche locali, nonché il rimborso per il personale impegnato nel progetto S.H.O.W.



I rimborsi spese di pulizia Studentato Darsena, pari ad €uro 400, riguardano la quota che gli studenti versano all'avvio del contratto di locazione per la pulizia ordinaria dell'alloggio al momento del rilascio. Si è già riferito che il contratto di locazione dell'immobile di Via Darsena scadrà il 31/01/2012.

I rimborsi da assicurazioni per danni ai fabbricati, previsti in €uro 40.000, si riferiscono ai rimborsi erogati dalle compagnie assicuratrici per danni subiti, da cose o persone, nei fabbricati in proprietà o in gestione, quando tale danno sia previsto come indennizzabile dalla polizza globale fabbricati stipulata dall'ACER. Il dato è stato stimato in maniera prudenziale, data l'aleatorietà degli eventi, sulla base della media dei rimborsi a tale titolo registrati negli ultimi tre esercizi.

I recuperi manutenzioni alloggi in locazione, quantificati in via previsionale in €uro 20.000, si riferiscono al recupero di quote di costi di manutenzioni edili o impiantistiche che i regolamenti condominiali pongono a carico degli utenti assegnatari degli alloggi. Il dato è stato prudenzialmente stimato in base al trend del ricavo negli ultimi tre esercizi.

I rimborsi canoni passivi "Grattacielo", Progetto TRAA, ASP e Agenzia Casa, previsti complessivamente in €uro 283.500, si riferiscono all'integrale recupero, a carico dei locatari o dei fondi di garanzia in caso di morosità dei locatari, dei canoni di locazione corrisposti ai proprietari privati degli alloggi che hanno conferito i propri immobili all'interno dell'Agenzia per la Casa. I ricavi di cui trattasi sono integralmente annullati, dal punto di vista economico, dai costi determinati dalla corresponsione dei canoni di locazione ai proprietari privati degli alloggi, evidenziati alla sezione B) 8 del conto economico di previsione.

I rimborsi quote condominiali "Grattacielo", Progetto TRAA, ASP e Agenzia Casa ed alloggi per studenti integrano la medesima modalità di funzionamento dei rimborsi dei canoni di locazione di cui al paragrafo precedente. In questo caso ACER provvede a pagare le quote condominiali agli amministratori dei fabbricati in cui sono ubicati gli alloggi di proprietà privata facenti parte dell'"Agenzia per la Casa" ed a chiedere a rimborso, nel medesimo importo, tali quote ai locatari. Anche in questo caso il ricavo, ipotizzato complessivamente in €uro 104.300, è integralmente compensato dal costo dovuto al pagamento delle quote condominiali agli amministratori, evidenziato nella sezione B) 7 del conto economico di previsione, alla voce "Spese di amministrazione degli stabili e degli alloggi".

I rimborsi per tasse di registro su atti diversi dai contratti di locazione ed imposta di bollo si ritiene non abbiano necessità di particolari spiegazioni. I dati preventivati risultano perfettamente in linea con quelli degli esercizi precedenti.

16) Altri proventi finanziari

Proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni

I ricavi stimati a questo titolo, pari ad €uro 1.900, sono riferiti alla quota di competenza dell'esercizio degli interessi attivi percepiti dai cessionari di alloggi alienati ai sensi della Legge n. 560/93, che hanno optato per il pagamento dilazionato del prezzo di cessione. Il tasso di interesse applicato, ai sensi di legge, è pari al tasso legale vigente al momento della stipulazione del contratto di vendita.



Proventi finanziari da titoli iscritti nelle immobilizzazioni

Sono stati prudenzialmente stimati ricavi di natura finanziaria derivanti da obbligazioni a medio-lungo termine per Euro 1.000. Tali obbligazioni sono state acquistate per un importo di Euro 250.000 per investimenti di liquidità eccedenti il normale fabbisogno e dovrebbero garantire una remunerazione superiore a quella riconosciuta dal Cassiere aziendale sui depositi in conto corrente. Si è tenuto conto che i titoli di cui trattasi verranno a scadenza a metà del 2012.

Altri proventi finanziari

Gli *interessi attivi sui depositi presso banche*, principale voce di ricavo componente questo conto, è stata stimata in Euro 10.000, sostanzialmente invariata rispetto al 2011. Purtroppo, come già anticipato, la grave crisi finanziaria in atto sui mercati finanziari nazionali ed internazionali dal settembre 2008, ha comportato una progressiva riduzione dei tassi attivi di interesse, che hanno raggiunto, in questo biennio, livelli di minimo storico. Inoltre, come evidenziato nella Relazione del Presidente, la necessità di effettuare anticipazioni di fondi pubblici in alcuni importanti cantieri avviati negli ultimi anni, hanno progressivamente fatto scendere la liquidità aziendale.

Per queste ragioni, nonostante qualche segnale di ripresa dei tassi attivi bancari, si è ritenuto opportuno confermare il dato dell'anno precedente.

Le altre componenti di ricavo del conto risultano in linea con le previsioni degli anni precedenti. Nel conto economico di previsione sono analiticamente indicati gli importi di dettaglio.

COSTI

Le previsioni dei costi possono essere sintetizzate nel seguente schema:

VOCI	PARZIALE	TOTALE
Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	40.000,00	
Costi per servizi	5.833.800,00	
Costi per godimento beni di terzi	333.800,00	
Costi per il personale	2.640.000,00	
Ammortamenti e svalutazioni	650.500,00	
Variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	0,00	
Accantonamento per rischi	0,00	
Altri accantonamenti	0,00	
Oneri diversi di gestione	1.841.770,00	
Totale costi della produzione		11.339.870,00
Interessi ed oneri finanziari verso imprese controllate	0,00	
Interessi ed oneri finanziari verso imprese collegate	0,00	



Interessi ed oneri finanziari verso altri	13.950,00	
Totale oneri finanziari		13.950,00
Oneri straordinari	194.730,00	
Totale oneri straordinari		194.730,00
Imposte sul reddito dell'esercizio	280.000,00	
Totale imposte sul reddito dell'esercizio		280.000,00
TOTALE DEI COSTI		11.828.550,00

6) Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci

I costi compresi in questo conto, stimati in Euro 40.000, si riferiscono ad acquisti di materiali di consumo, quali cancelleria, giornali, prodotti per la pulizia della Sede aziendale ed i carburanti per le autovetture. Il dettaglio delle singole previsioni è rilevabile dall'elaborato del conto economico.

7) Costi per servizi

Sono imputati a questa voce tutti i costi stimati che deriveranno dall'acquisizione di prestazioni di servizi per l'esercizio dell'attività ordinaria tipica dell'Azienda. Essi sono composti nel modo seguente:

VOCI	IMPORTI
Spese generali	649.500,00
Spese di ricerca, sviluppo ed innovazione	20.000,00
Spese di amministrazione degli stabili	520.300,00
Spese di manutenzione degli stabili e degli alloggi	4.560.000,00
Spese per interventi edilizi	84.000,00
Totale costi per servizi	5.833.800,00

Spese generali

Il costo per *compensi e rimborsi ad Amministratori e Sindaci*, valutato in Euro 170.000, tiene conto dei compensi da corrispondere agli Amministratori e Revisori dei Conti, effettivi e supplenti, dell'ACER in base alle vigenti disposizioni regionali e statutarie. Esso tiene conto altresì dei rimborsi per trasferte, dei contributi previdenziali ed assistenziali a carico Azienda che si prevede saranno sostenuti nel corso del prossimo esercizio.

Le *spese di rappresentanza*, stimate in Euro 5.000, rimangono anch'esse invariate rispetto all'esercizio ancora in corso.

Le *quote condominiali Sede*, pari ad Euro 36.000, sono relative alle spese di funzionamento degli Uffici aziendali (riscaldamento, acqua ed altri oneri comuni) e vengono corrisposti al Condominio "Giardino" di cui la sede aziendale fa parte. La stima è stata effettuata tenendo conto del livello medio del costo dell'ultimo triennio e risulta in linea con l'esercizio corrente.



Le spese per *manutenzione ordinaria della Sede aziendale*, preventivate in €uro 15.000, si presume saranno in grado di assicurare la manutenzione ordinaria e programmata della Sede dell'ACER, oltre eventuali imprevisti. Il dato è stato stimato previa consultazione del Servizio Tecnico aziendale.

Sono compresi nel sottoconto delle *spese postali*, pari ad €uro 25.000, i costi che deriveranno dall'inoltro della corrispondenza ordinaria e delle raccomandate con A.R. dei solleciti agli utenti morosi e dell'inoltro degli effetti.

Il costo per le *spese telefoniche*, corrispondente ad €uro 35.000, è stato stimato in base alle tariffe applicate sui contratti in essere con Telecom Italia e Tim, tenuto conto dei consumi medi dell'ultimo triennio. Il dato risulta inferiore di €uro 13.000 a quello assestato dell'esercizio in corso, per effetto della scadenza al 31/01/2012 del contratto di locazione dello Studentato di Via Darsena e, conseguentemente, del venir meno delle spese del centralino di tale struttura.

Il sottoconto della *gestione automezzi*, pari ad €uro 7.000, sintetizza i costi che deriveranno dalle assicurazioni, dalle tasse di circolazione, dalle revisioni periodiche e dalla manutenzione ordinaria e straordinaria delle autovetture di proprietà dell'Azienda. Il dato tiene conto di eventuali aggiornamenti dei premi delle assicurazioni obbligatorie.

I costi previsti per *manutenzione fotocopiatrici e macchine ufficio* (€uro 1.000) si prevedono stabili rispetto all'esercizio 2011.

La *manutenzione hardware* (€uro 10.000) si prevede in linea rispetto all'esercizio in corso. Il budget si ritiene idoneo a coprire i costi derivanti dalla manutenzione ordinaria e straordinaria delle apparecchiature elettroniche in uso agli Uffici aziendali.

Pure i costi delle *prestazioni per il sistema informativo aziendale*, stimati in €uro 35.000, sono in linea con l'esercizio in corso. Tali costi derivano dai contratti di assistenza e manutenzione stipulati con le Ditte fornitrici dei software e dalla previsione di piccoli interventi di adattamento e/o aggiornamento dei programmi sviluppati internamente.

Le *spese per partecipazione a seminari, convegni e per l'aggiornamento professionale* sono stimate in €uro 30.000 e vengono ritenute congrue in raffronto alle possibili esigenze di formazione del personale dipendente alla luce degli obiettivi strategici fissati dall'Amministrazione per l'esercizio 2012.

I costi previsti per *consulenze e prestazioni professionali*, pari ad €uro 50.000, si prevedono in diminuzione di €uro 10.000 rispetto al costo assestato dell'esercizio 2011. Tale differenza è da imputarsi al fatto che nel 2011 sono stati conferiti incarichi per l'aggiornamento del D.P.S. e per la predisposizione del modello organizzativo D.Lgs. 231/2001, adempimenti che, una volta espletati, necessiteranno nel 2012 solo di periodiche verifiche ed aggiornamenti.

La spesa evidenziata per le *commissioni bancarie e postali*, stimate in €uro 19.000, comprende le commissioni per le operazioni di incasso e pagamento effettuate attraverso il Cassiere convenzionato, quelle per il servizio all'utenza della domiciliazione dei canoni e delle quote di riscatto degli alloggi, nonché per la tenuta del conto corrente postale e del conto corrente bancario acceso per la domiciliazione delle utenze dei fabbricati in amministrazione diretta. Il dato risulta in aumento di €uro 2.000 rispetto all'esercizio in corso, in quanto, a seguito dell'entrata in vigore della direttiva europea sui P.S.D., ACER, non essendo pubblica amministrazione, non potrà più addebitare i costi dei bonifici ai beneficiari. Il 31/12/2011 scadrà la convenzione in essere con la Cassa di Risparmio di Ferrara; poiché la normativa vigente consente l'affidamento diretto del servizio, abbiamo già chiesto al medesimo istituto di credito la ricontrattazione dei costi dei bonifici, anche in considerazione del fatto che già nel 2010 sono



stati attivati gli ordinativi di incasso e di pagamento informatici, con conseguenti minori oneri di gestione per la banca. Confidando in un favorevole accoglimento della richiesta, si ipotizza, conseguentemente, un contenuto aumento dei costi.

I costi per le *assicurazioni* (Amministratori, dipendenti e Sede), complessivamente previsti in Euro 36.000, si riferiscono ai premi che si prevede di corrispondere per le polizze in essere e risultano in linea con l'esercizio in corso, non essendo previsti rincari.

I costi per i *buoni pasto da corrispondere al personale dipendente*, quantificati in Euro 45.000, sono stati stimati tenendo conto del numero medio annuale dei rientri pomeridiani del personale attualmente in servizio.

Le spese per *trasferte del personale dipendente*, pari ad Euro 10.000, sono state stimate tenendo conto, oltre che della consueta necessità di partecipazione a seminari e convegni da parte del personale dipendente per la formazione, del completamento, nel 2012, del progetto dell'attività di amministrazione diretta dei fabbricati che determinerà la necessità per i dipendenti interessati di partecipare alle assemblee di condominio in Comuni diversi da Ferrara.

Per la quantificazione delle *spese per la pulizia della Sede* in Euro 40.000 si è tenuto conto delle condizioni economiche contenute nel contratto vigente.

I costi per la *vigilanza della Sede*, quantificati in Euro 6.000, si riferiscono al servizio di vigilanza della Sede fornito da Ditta specializzata. Il dato è stato determinato sulla base dei contratti vigenti.

Il dato evidenziato per il *consumo luce Sede*, pari ad Euro 23.000, è stato stimato in relazione al consumo degli anni precedenti e delle condizioni economiche contenute nel contratto di fornitura recentemente sottoscritto con un nuovo gestore.

I costi per le *altre prestazioni per Uffici*, pari ad Euro 35.000, sintetizzano spese per prestazioni di servizi alquanto eterogenee ed imprevedibili, quali il servizio di conservazione ottica sostitutiva dei documenti contabili e fiscali, il costo/copia per i fotocopiatori a noleggio, le copie ed eliocopie dei progetti redatti dal Servizio Tecnico, ecc. Il dato risulta identico a quello dell'esercizio in corso.

Per il servizio di *stampa de "La Casa" ed altre pubblicazioni* si sono stanziati Euro 5.000. Essi serviranno prevalentemente per la stampa e la diffusione agli utenti del periodico dell'Azienda.

Le spese per *istruttoria pratiche diverse*, preventivate in Euro 1.000, si riferiscono al possibile sostenimento di spese notarili per la copia autenticata di procure, deleghe, vidimazione di registri aziendali, ecc.

L'utilizzo dello stanziamento assegnato a titolo di *spese di pubblicità e promozione*, pari ad Euro 10.000, sarà meglio definito in corso d'anno in relazione alle scelte dell'Amministrazione circa la comunicazione e l'immagine aziendale.

Spese di ricerca, sviluppo ed innovazione

Si tratta di costi che deriveranno principalmente da consulenze esterne e che, per la loro natura, sarebbero destinate altrimenti a "confondersi" tra le altre consulenze previste nel bilancio per fatti connessi alla gestione ordinaria.

Già la premessa indica, al contrario, che tali consulenze saranno attribuite per finalità di studio, ricerca e possibile sviluppo di attività o processi, tecnici o amministrativi, che potrebbero in futuro portare l'Azienda a conseguire ricavi attraverso l'offerta a terzi di nuovi servizi diversi da



quelli istituzionali, ovvero all'adozione di nuove e più efficienti modalità di erogazione dei propri servizi.

Con il 2011, come ampiamente riferito dalla Relazione del Presidente, si è, almeno per il momento, arrestata la prolungata fase di espansione delle attività tecniche da sviluppo; in attesa dell'apertura di nuove opportunità, che ovviamente l'Azienda continuerà a cercare, nel 2012 non vi sarà pertanto la necessità di ulteriori investimenti in ricerca e formazione su questo versante.

Nel 2012, invece, l'Azienda intende investire nella ricerca di modalità ancora più efficienti di gestione della manutenzione del patrimonio in gestione. Il dato di bilancio fotografa la possibilità di conferire un incarico a Ditta specializzata per lo studio di soluzioni adeguate alla necessità. Per un'analisi più dettagliata del progetto si rinvia alla Relazione del Presidente.

Spese di amministrazione degli stabili

Sono compresi in questo conto tutti i costi che derivano dalla gestione dei fabbricati di proprietà ed in gestione ad ACER. Si tenga presente che la maggior parte di essi sono oneri che competerebbero alla proprietà, ma che le convenzioni con i Comuni impongono all'Azienda di anticipare e poi di compensare con i canoni di locazione.

Il costo per *assicurazione degli stabili*, pari ad €uro 158.000, è pari al premio che sarà dovuto in base alla polizza globale fabbricati in vigore.

La *gestione delle bollette-fatture* si riferisce alla convenzione stipulata tra ACER e Poste Italiane S.p.A. nell'anno 2002 per la gestione del servizio integrato di stampa, recapito fatture e certificazione elettronica dei versamenti. Il costo di €uro 69.000 previsto per il 2012 è stato quantificato ipotizzando un numero medio mensile di fatture e bollettini di pagamento da inviare pari a circa n. 6.800.

I costi per *procedimenti legali (incarichi esterni) contenzioso con l'utenza*, pari ad €uro 15.000, risultano in diminuzione di €uro 3.000 rispetto all'esercizio precedente. Si è già riferito nella relazione dello scorso anno circa la decisione aziendale di ricorrere, appunto a partire dal 2010, alle prestazioni professionali di legali esterni a seguito della quiescenza di uno dei legali interni. Purtroppo, nel corso del 2011, l'altro legale interno è stato assente per un periodo prolungato e questo fatto ha reso necessario il ricorso alle prestazioni dei legali esterni in misura superiore a quanto preventivato. Poiché l'avvocato interno sta per rientrare in servizio, si ipotizza di conseguenza per il 2012 un costo più contenuto per le prestazioni di cui trattasi.

Il costo evidenziato per *spese notarili stipulazione contratti e convenzioni*, previsto in €uro 1.000, deriva dalle prestazioni professionali dei notai per contratti relativi a fatti condominiali (es. divisioni aree cortilive, assegnazioni pertinenze, ecc.). Tale costo è stato stimato in base al trend dello stesso negli ultimi tre esercizi.

Le spese per *quote condominiali alloggi in gestione* e per *quota parte servizi autogestioni*, stimate complessivamente in €uro 69.000, riguardano le quote condominiali per servizi comuni da versare per gli alloggi che rimangono sfitti nel corso dell'anno. Il costo è stato stimato in relazione al costo medio dei rimborsi agli amministratori condominiali degli ultimi tre esercizi, tenendo conto, come fatto positivo, che i tempi medi dello "sfitto" sono in progressivo e costante calo e che non vi sono più alloggi "accantonati" in attesa di finanziamenti. Queste le ragioni della diminuzione del costo rispetto all'esercizio precedente

Per quanto concerne le *"quote condominiali Grattacielo, Progetto TRAA, ASP ed Agenzia Casa" e alloggi per studenti* si è già riferito a proposito degli "altri ricavi e proventi". Il costo complessivo che, lo rammentiamo, è compensato da altrettanti ricavi, è stimato pari ad €uro 104.300.



Gli *altri costi condominiali*, quantificati previsionalmente in €uro 10.000, riguardano i costi che deriveranno dal riconoscimento agli amministratori condominiali di una percentuale sull'importo dei lavori sulle parti comuni dei fabbricati commissionati per conto dell'Azienda, come da conforme deliberazione del Consiglio di Amministrazione dell'ACER, nonché dei compensi per la gestione fiscale dei fabbricati a proprietà mista. Il dato del 2011 risulta molto più elevato della media annuale fisiologica a causa del recupero di pagamenti arretrati ai condomini che si erano accumulati nella fase della riorganizzazione del servizio. Nel 2012 il dato viene pertanto riportato al costo medio fisiologico annuale.

Le spese per *trasloco utenti e custodia mobili*, pari ad €uro 45.000, si riferiscono a costi che potrebbero essere sostenuti per il servizio di trasloco (trasloco vero e proprio, oltre al rimborso delle spese di allacciamento delle utenze domestiche) ed eventuale custodia mobili, in occasione di eventi quali pignoramenti per morosità, spostamento temporaneo di utenti per la manutenzione straordinaria degli alloggi, sfratti, ecc. Il dato risulta notevolmente superiore rispetto agli anni precedenti, poiché è stato previsto l'avvio dei lavori di ristrutturazione delle palazzine ubicate a Ferrara - Via Gatti Casazza e Grosoli - finanziati con i fondi art. 21 D.L. 159/2007 e la conseguente necessità di attivare la mobilità dei nuclei familiari in altri alloggi durante lo svolgimento degli interventi.

Le spese per *pubblicazione di bandi di vendite o locazione di alloggi*, pari ad €uro 500, risultano in linea con l'anno precedente. Si ipotizza di ricorrere a forme di pubblicità diverse (su quotidiani, periodici, siti specializzati) per la locazione degli alloggi agli studenti e per il reperimento o la locazione degli alloggi dell'"Agenzia per la Casa".

I costi per *servizi non recuperabili*, stimati in €uro 20.000, possono derivare da fatti non prevedibili, quali le rotture idriche, oppure da servizi (luce, acqua, gas) che, per particolari accordi o prima dell'inizio della gestione dei fabbricati di nuova costruzione, non possono essere recuperati dagli utenti o dal condominio. Trattasi, pertanto, di un costo soggetto a sensibile variabilità nei diversi esercizi; per questo motivo, nonostante i numerosi interventi di manutenzione programmata sugli impianti più vetusti effettuati nel corso dell'ultimo biennio, si è ipotizzato, esclusivamente per motivi di prudenza, un leggero incremento del costo rispetto all'esercizio in corso.

I costi per eventuale *pulizia degli alloggi*, pari ad €uro 10.000, possono servire per far fronte ad esigenze di pulire alloggi, occupati o meno, in particolari condizioni di deficit igienico.

La previsione di costo per il servizio di *collegamento telematico al Catasto*, pari ad €uro 1.000, si riferisce al servizio di collegamento telematico dell'ACER agli archivi dell'Ufficio del Territorio, per il quale si è recentemente proceduto al rinnovo dell'apposita convenzione. Tale collegamento risulta necessario ai fini di un'efficiente gestione, dal punto di vista catastale, del patrimonio di proprietà dei Comuni. La stima tiene conto del costo fisso del servizio, nonché di un numero medio annuale di visure quantificate in base all'esperienza dell'Ufficio competente.

Il costo per le *prestazioni di Federcasa*, preventivato in €uro 6.500, riguarda la prestazione del servizio di intermediazione nella registrazione telematica dei contratti di locazione erogata all'ACER dall'associazione di categoria, come da vigente convenzione.

La spesa prevista per *prestazioni di recupero crediti*, pari ad €uro 1.000, potrebbe derivare dall'incarico commissionato da ACER, a partire dall'anno 2005, a Società esterna specializzata in recupero di crediti. I crediti affidati per il recupero alla Ditta esterna sono quelli che riguardano utenti usciti che non risultano in posizione di protezione sociale. La Ditta suddetta viene remunerata in base ad una percentuale dei crediti recuperati.



Le prestazioni tecniche per i condomini si riferiscono alle prestazioni professionali rese da tecnici esterni a seguito di incarichi per fatti attinenti la gestione tecnica di condomini già esistenti o di nuova costruzione (es. inserimenti in mappa, ecc.). Il costo previsto è pari ad €uro 10.000.

Spese di manutenzione degli stabili e degli alloggi

I dati evidenziati nel conto economico di previsione per l'esercizio 2012, forniscono una traduzione numerica delle scelte dell'Amministrazione circa le strategie da adottare per la manutenzione corrente degli alloggi di proprietà ed in gestione e delle quali la Relazione del Presidente, il Piano dei Programmi Pluriennali ed Annuali di attività, il Programma annuale e Piano triennale dei lavori pubblici danno ampia illustrazione. Le somme destinate alla manutenzione sono tutte quelle residue dopo la copertura di tutti gli altri costi, tenendo presente che per la gestione degli alloggi di e.r.p., ai sensi dell'art. 36 della L.R. n. 24/2001, tutte le risorse derivanti dai canoni di locazione devono essere impiegate secondo le finalità della stessa legge, non essendo possibile l'evidenziazione di un utile di esercizio.

Per la manutenzione corrente degli alloggi di e.r.p. le risorse da canoni di locazione che sono state destinate a tale titolo sono pari ad €uro 4.435.000, così suddivise:

- Manutenzione guasti (edili ed impiantistici) in alloggi occupati e nelle parti comuni dei fabbricati a totale locazione, €uro 810.000 (già comprensivi della rivalutazione ISTAT) da corrispondere a canone in base al contratto di "global service manutentivo", come da vigente contratto con l'assuntore del servizio;
- Interventi di emergenza in alloggi e fabbricati da affidare a cottimo fiduciario, €uro 250.000;
- Manutenzione guasti in parti comuni di fabbricati a proprietà mista e manutenzione straordinaria dei fabbricati a proprietà mista di minoranza, €uro 150.000;
- Recupero alloggi vuoti da riassegnare, €uro 2.100.000;
- Manutenzione straordinaria e programmata in alloggi e parti comuni di fabbricati in locazione o misti di maggioranza, €uro 1.125.000.

Le risorse assegnate alla manutenzione corrente del patrimonio di e.r.p. in gestione utilizzate attraverso la modalità "Global Service", compresi gli oneri per la sicurezza, saranno pari ad €uro 3.400.000; le restanti risorse per €uro 1.035.000 verranno gestite attraverso modalità di affidamento che saranno decise caso per caso in relazione alle esigenze.

La diminuzione nel 2012 delle risorse destinate alla manutenzione corrente e programmata del patrimonio di e.r.p. rispetto al Bilancio di Previsione assestato dell'esercizio 2011 è di appena €uro 47.000 (-1%).

Va sottolineato che questo risultato è reso possibile grazie alle risorse derivanti dalle attività non di e.r.p. che contribuiscono con circa €uro 348.000 al finanziamento della manutenzione del patrimonio dei Comuni in gestione ad ACER. Ennesima testimonianza dell'importanza delle attività tecniche ad amministrative "da sviluppo" extraistituzionali intraprese negli ultimi anni.

Per la manutenzione corrente degli alloggi non di e.r.p. sono invece destinate risorse per un importo complessivo pari ad €uro 100.000.



Spese per interventi edilizi

Le prime quattro voci del conto economico di previsione 2012 (ossia, *progettazioni, direzione ed assistenza lavori, commissioni e collaudi, consulenze tecniche*), stimate complessivamente in Euro 36.000, ineriscono costi che deriveranno da prestazioni incaricate a professionisti esterni per esigenze connesse ai vari stadi dell'attività edilizia. Se si fa mente locale su quanto già riferito circa la contrazione delle attività tecniche extraistituzionali e se si tiene presente che gli importanti cantieri che si avvieranno nel 2012 sono già stati tutti progettati negli anni precedenti, è agevole intuire che le esigenze di ricorso a prestazioni esterne, peraltro estremamente limitate, si concentreranno quasi esclusivamente sull'attività di direzione dei lavori.

Le *polizze fideiussorie*, il cui costo è preventivato in Euro 15.000, sono stipulate a garanzia della regolare esecuzione dei lavori di nuove costruzioni per conto dei Comuni.

Gli *altri costi tecnici per interventi edilizi*, stimati in Euro 1.000, attengono principalmente alle tasse di gara ed a eventuali fatti residuali ed imprevedibili connessi all'attività edilizia in applicazione del principio della prudenza (es. interventi atipici, subentro in debiti di Ditte appaltatrici, ecc.).

La previsione per *prestazioni legali per controversie con Ditte appaltatrici dei lavori edilizi* tiene conto di possibili costi da sostenere (es. soccombenza nel pagamento di spese legali, arbitrati) in occasioni, appunto, di eventuali contenziosi con tali Ditte. Prudenzialmente, in considerazione dell'importanza dei cantieri in avvio, sono stati previsti possibili costi per Euro 30.000, pur non essendo in corso, né al momento ipotizzabile, contenzioso con le Ditte appaltatrici dei lavori.

9) Costi per il personale

Le spese per il personale sono preventivate in Euro 2.640.000, con una riduzione rispetto al costo assestato dell'esercizio 2011 di Euro 35.000 (- 1,3% circa).

Il dato è stato stimato in maniera estremamente prudenziale, considerando che al 31/12/2009 è venuto a scadere sia per la parte economica che per la parte normativa il contratto di lavoro dei dipendenti non dirigenti ed a tutt'oggi non è ancora stato rinnovato. Le trattative in corso lasciano presagire possibili aumenti in linea con il tasso di inflazione ed a tale dato ci si è riferiti per le previsioni.

Gli oneri riflessi conseguenti (contributi previdenziali ed assistenziali, quota annua del TFR e rivalutazione delle quote accantonate) sono stati calcolati applicando le vigenti normative.

10) Ammortamenti e svalutazioni

L'*ammortamento delle immobilizzazioni immateriali* tiene conto dei cespiti già acquisiti dall'Azienda (sia di licenze d'uso di programmi che di altro software prodotto appositamente per ACER) e delle previsioni di ulteriori acquisti o di implementazione dei software in uso. In particolare si ravvisa l'esigenza di implementare ed integrare con le altre procedure il programma della gestione dei condomini, nonché quello di investire sull'ulteriore sviluppo di software per il controllo di gestione, la rendicontazione ai Comuni delle attività gestionali, la gestione dei finanziamenti per l'attività edilizia, l'aggiornamento del sito web. I calcoli sono stati effettuati applicando le aliquote previste dalle leggi vigenti.

Anche l'*ammortamento delle immobilizzazioni materiali*, quantificato in Euro 124.000, tiene conto dei cespiti già acquisiti dall'Azienda e delle previsioni di nuovi acquisti da effettuarsi



nell'esercizio 2012 per il normale funzionamento dell'ACER o per lo sviluppo delle attività commerciali. Lo scostamento rispetto all'esercizio in corso pari a € 3.100 è per lo più ascrivibile all'esigenza di acquistare mobili e arredi per gli alloggi da destinare agli studenti. Anche in questo caso i calcoli sono stati effettuati applicando le aliquote previste dalle leggi vigenti.

La *quota al fondo rischi su crediti* per la possibile inesigibilità di crediti commerciali iscritti nello Stato Patrimoniale, è quantificata in €uro 450.000. Tale importo è stato stimato tenendo presente la dinamica media annuale delle inesigibilità e della conseguente esigenza di mantenere il livello del fondo svalutazione crediti ad un importo tale da rendere i crediti iscritti a bilancio rappresentati al presumibile valore di realizzo, come previsto dalla normativa civilistica.

14) Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione risultano composti nel modo seguente:

VOCI	IMPORTI
Versamenti da alienazione alloggi di erp	153.000,00
Minusvalenze da alienazione di beni strumentali	2.000,00
Costi ed oneri diversi	454.270,00
Sopravvenienze passive ed insussistenze dell'attivo	70.000,00
Imposte indirette, tasse e contributi	1.162.500,00
Totale oneri diversi di gestione	1.841.770,00

Versamento da alienazioni di alloggi di e.r.p.

Il complesso dei costi preventivati per versamenti da alienazione di alloggi di e.r.p., pari ad €uro 153.000, riguarda la destinazione ai sensi di legge delle rate dei pagamenti dilazionati delle vendite degli alloggi effettuate negli esercizi precedenti ai sensi delle Leggi n. 560/93 e n. 513/77 e dei proventi derivanti dall'estinzione dei diritti di prelazione gravanti sugli immobili alienati ai sensi della Legge n. 513/77.

Minusvalenze da alienazione di beni strumentali

La previsione riguarda costi, pari ad €uro 2.000, che potrebbero derivare dalla cessione e/o dismissione di cespiti ancora non completamente ammortizzati a livello contabile (esempio più frequente, i personal computers, soggetti ad un processo di obsolescenza molto intenso).

Costi ed oneri diversi

ACER aderisce alle associazioni di categoria Federcasa e Cispel Emilia-Romagna. Il costo preventivato per il rinnovo di tali adesioni è pari ad €uro 27.000.

Il costo per il *fondo sociale per la locazione* corrisponde ad una quota dei canoni di locazione derivanti dagli alloggi di e.r.p. che sarà versato da ACER ai Comuni proprietari per il finanziamento dello loro politiche di sostegno del reddito (attraverso un contributo al pagamento del canone di locazione) ai cittadini fuori dal sistema dell'e.r.p.. L'importo evidenziato, pari ad €uro 357.520, rappresenta la quota che la Conferenza degli Enti, in occasione dell'approvazione



del Bilancio di Previsione 2011, ha deliberato di destinare al finanziamento dei vari fondi comunali per gli anni di riferimento; si è pertanto ipotizzato una quota analoga anche per l'anno 2012. Poiché la decisione finale circa la destinazione e l'entità dell'eventuale destinazione compete alla stessa Conferenza degli Enti, qualora in sede di approvazione del Bilancio di Previsione 2012 dovessero emergere orientamenti difformi rispetto all'esercizio precedente si procederà ad effettuare gli opportuni aggiustamenti contabili. Eventuali incrementi del fondo rispetto a quanto preventivato avrebbero come effetto la diminuzione delle risorse destinate alla manutenzione del patrimonio comunale di e.r.p. in gestione ad ACER.

I costi per eventuali *transazioni nelle liti*, pari ad Euro 10.000, sono stati previsti in relazione alla possibilità di esborsi a favore degli utenti per porre fine a controversie attraverso transazioni, qualora l'Azienda ne abbia convenienza ed interesse.

Il costo per il pagamento delle *rate dei mutui* contratti per la costruzione o la ristrutturazione degli alloggi di e.r.p. in gestione è pari ad Euro 39.050. Il pagamento di tali rate competerebbe ai Comuni proprietari, ma considerando che ACER, per effetto delle convenzioni vigenti con i Comuni per la gestione degli alloggi, sarà titolare dei canoni di locazione, il costo di cui trattasi sarà accollato dall'Azienda.

Il *fondo per la politica delle convivenze e qualità dell'abitare* è stato inserito per favorire iniziative tese alla socializzazione degli utenti e per acquisti che contribuiscano a rendere più agevoli o gradevoli dal punto di vista della fruizione e/o dell'estetica le parti comuni dei fabbricati. Le risorse stanziare sono di Euro 5.000.

Il conto delle *altre perdite e spese diverse*, pari ad Euro 15.000, è stato inserito per motivi prudenziali per far fronte ad eventuali costi non derivanti da prestazioni di servizi, di natura e provenienza eterogenea, di competenza dell'esercizio futuro.

Sopravvenienze passive ed insussistenze dell'attivo.

Non vi è nulla di particolare da segnalare.

Le stime sono state condotte in maniera prudenziale, tenendo anche presente gli andamenti medi dei costi di riferimento negli esercizi pregressi.

La *restituzione dei canoni di locazione relativi agli esercizi precedenti* è stimata in Euro 20.000, mentre il costo per *sopravvenienze passive*, attesa la natura aleatoria delle stesse, è stato fissato in Euro 50.000. In particolare, quest'ultimo costo è stato ricondotto al livello medio ordinario, dal momento che nel 2011 sono confluiti in questo conto le spese per quote condominiali pregresse che, come già riferito in altra parte della relazione, si erano accumulate durante la fase di riorganizzazione del servizio.

Imposte indirette, tasse e contributi

Si ritiene opportuno distinguere le imposte indirette, tasse e contributi che competerebbero alla proprietà degli alloggi di e.r.p. da quelle che, invece, sono inerenti la gestione degli alloggi e le altre attività dell'ACER.

Tra le prime si annoverano le *imposte di registro sui contratti di locazione, la Cosap, i contributi consortili*, che risultano sostanzialmente in linea con i preventivi degli esercizi precedenti.

Tra le seconde rientrano le *imposte di registro su altri contratti* (in via principale, contratti d'appalto lavori), *l'imposta di bollo e le altre tasse e contributi* (T.I.A., tassa per le concessioni



governative, diritti per denunce di inizio attività lavori, ecc.). Anche per queste, fatta eccezione per i contributi consortili che non vengono richiesti a rimborso con sistematicità da parte dei Comuni e che pertanto costringono a previsioni prudenziali, le stime risultano in linea con gli esercizi precedenti.

Qualche spiegazione in più, se non altro per il consistente importo, merita l'*IVA indetraibile pro-rata*. Tale meccanismo, come noto, opera per la presenza dei canoni di locazione residenziali. Esso, conseguentemente, riguarda sia la gestione e.r.p. che quelle diverse dall'e.r.p.. In sede di redazione del prospetto di imputazione dei costi alle varie attività dell'ACER tale costo è stato attribuito in base al rapporto intercorrente tra i canoni di locazione presenti nelle varie attività rispetto al totale dei canoni di locazione. Si evidenzia che, essendo i canoni di locazione residenziali la parte preponderante del fatturato dell'ACER, l'indetraibilità dell'IVA sugli acquisti risulta piuttosto elevata (€uro 700.000, ipotizzando un pro-rata di detraibilità pari a circa il 10%). Il costo è in linea con quanto indicato nel Bilancio di assestamento 2011.

Si tenga presente, infine, che l'importo complessivo del costo per imposte indirette, tasse e contributi evidenziato, pari ad €uro 1.162.500, deve essere considerato come carico fiscale lordo, poiché alcuni oneri sono soggetti a rimborso da parte dell'utenza o di terzi per un importo stimato in €uro 112.000 (si veda il punto "Altri rimborsi" del conto economico di previsione, sezione A.5).

17) Interessi ed altri oneri finanziari

I costi per interessi ed oneri finanziari sono costituiti dalle stime degli interessi di competenza del 2012 da accantonare o corrispondere per i depositi cauzionali fruttiferi dei conduttori di alloggi e locali (€uro 8.000), dagli interessi sui mutui contratti con la Cassa Depositi e Prestiti per gli alloggi di e.r.p. già alienati ai sensi delle leggi vigenti (€uro 150), dagli interessi sui mutui contratti con Istituti di credito per la costruzione di alloggi non di e.r.p. (€uro 2.800) e da una quota prudenziale (€uro 3.000) di ulteriori interessi passivi da corrispondere a terzi per possibili pagamenti in ritardo (soprattutto per le imposte di registro sui contratti di locazione).

21) Oneri straordinari

Sono composti dalle seguenti voci:

- *imposte degli esercizi precedenti*, stimati in €uro 176.500. Questo importo corrisponde ad una possibile sanzione (per motivi di prudenza stimata nella misura massima) in materia di IVA relativa all'anno d'imposta 2007 per non aver operato il versamento di tale tributo al posto dell'assuntore del global, reo, come accertato a seguito di accesso da parte della Guardia di Finanza, di aver assoggettato gli interventi di recupero degli alloggi vuoti per cessata locazione ad aliquota agevolata senza l'indicazione in fattura del costo della manodopera. In realtà, il costo della manodopera era assente in quanto il recupero degli alloggi vuoti è sempre stato considerato dai tecnici manutenzione straordinaria che, per espressa previsione normativa, beneficiava dell'aliquota ridotta senza necessità dell'indicazione in fattura del costo della manodopera. La Guardia di Finanza ha invece ritenuto il recupero degli alloggi vuoti per cessata locazione manutenzione ordinaria e, di conseguenza, l'indicazione del costo della manodopera era necessario per poter fruire del benefit.




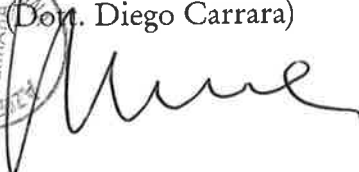
- *altri oneri straordinari*, fissati in €uro 18.230, che serviranno a far fronte ad eventuali oneri derivanti da eccezionali fatti di gestione o errori di contabilizzazione riferiti agli esercizi pregressi con manifestazione numeraria nell'esercizio 2012.

26) Imposte sul reddito dell'esercizio

Le imposte sul reddito dell'esercizio, stimate in €uro 275.000, sono state calcolate in maniera prudenziale, applicando i criteri e le aliquote attualmente in vigore per la determinazione della base imponibile IRES ed IRAP.

Ferrara, 11 novembre 2012

IL DIRETTORE
(Don. Diego Carrara)



AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA

**CONTO ECONOMICO DI PREVISIONE
(schema art. 2425 Codice Civile)**



	ESERCIZIO 2011		ESERCIZIO 2012		DIFFERENZA 2012/2011 Euro (€)
	Parziale Euro (€)	Totale Euro	Parziale Euro (€)	Totale Euro	
A	VALORE DELLA PRODUZIONE				
1)	Ricavi delle vendite e delle prestazioni	11.787.600,00	11.018.300,00	-769.300,00	
2)	Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	0,00	0,00	0,00	0,00
3)	Variazione dei lavori in corso su ordinazione	0,00	0,00	0,00	0,00
4)	Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	0,00	0,00	0,00	0,00
5)	Altri ricavi e proventi (di cui contributi in c/esercizio)	0,00	807.200,00	781.350,00	-25.850,00
	TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	12.594.800,00	11.799.650,00	-795.150,00	
B	COSTI DELLA PRODUZIONE:				
6)	per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	47.000,00	40.000,00	-7.000,00	
7)	per servizi	6.065.300,00	5.833.800,00	-231.500,00	
8)	per godimento di beni di terzi	777.700,00	333.800,00	-443.900,00	

	ESERCIZIO 2011		ESERCIZIO 2012		DIFFERENZA 2012/2011
	Parziale Euro (€)	Totale Euro	Parziale Euro (€)	Totale Euro	
9)		2.675.000,00		2.640.000,00	-35.000,00
	<u>per il personale</u>				
	a) Salari e stipendi	1.985.000,00		1.950.000,00	-35.000,00
	b) Oneri Sociali	530.000,00		530.000,00	0,00
	c) Trattamento di fine rapporto	150.000,00		150.000,00	0,00
	d) Trattamento di quiescenza e simili	7.750,00		7.750,00	0,00
	e) Altri costi per il personale	2.250,00		2.250,00	0,00
10)	<u>ammortamenti e svalutazioni</u>	648.900,00		650.500,00	1.600,00
	a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	78.000,00		76.500,00	-1.500,00
	b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	120.900,00		124.000,00	3.100,00
	c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0,00		0,00	0,00
	d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	450.000,00		450.000,00	0,00
11)	<u>variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci</u>	0,00		0,00	0,00
12)	<u>accantonamenti per rischi</u>	0,00		0,00	0,00
13)	<u>altri accantonamenti</u>	0,00		0,00	0,00
14)	<u>oneri diversi di gestione</u>	1.962.220,00		1.841.770,00	-120.450,00
	TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	12.176.120,00		11.339.870,00	-836.250,00
	DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	418.680,00		459.780,00	41.100,00

	ESERCIZIO 2011		ESERCIZIO 2012		DIFFERENZA 2012/2011 Euro (€)
	Parziale Euro (€)	Totale Euro	Parziale Euro (€)	Totale Euro	
C					
	PROVENTI ED ONERI FINANZIARI				
15)	<u>proventi da partecipazioni</u>	0,00		0,00	0,00
16)	<u>altri proventi finanziari</u>	25.300,00		18.900,00	-6.400,00
	a) Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	3.800,00		1.900,00	-1.900,00
	b) Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni	2.500,00		1.000,00	-1.500,00
	c) Da titoli iscritti nell'attivo circolante	0,00		0,00	0,00
	d) Proventi diversi dai precedenti	19.000,00		16.000,00	-3.000,00
17)	<u>interessi ed altri oneri finanziari</u>	14.900,00		13.950,00	-950,00
17bis)	<u>utili e perdite su cambi</u>	0,00		0,00	0,00
	TOTALE (15+16-17+/-17bis)	10.400,00		4.950,00	-5.450,00
D					
	RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE				
18)	<u>rivalutazioni</u>	10.000,00		10.000,00	0,00
19)	<u>svalutazioni</u>	6.000,00		0,00	-6.000,00
	TOTALE DELLE RETTIFICHE (18-19)	4.000,00		10.000,00	6.000,00



AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA

**COSTI DI GESTIONE
(delibera C.R. n.391/2002)**



Calcolo costi gestione alloggi erp	Parziale	Totale
Costi complessivi servizio "Amministrazione stabili"	4.564.668,09	
Costi complessivi servizio "Manutenzione alloggi occupati"	1.316.165,24	
Costi complessivi servizio "Recupero alloggi vuoti"	3.502.493,32	
TOTALE LORDO		9.383.326,65
A dedurre:		
Costi di amministrazione degli stabili inerenti la proprietà	312.193,00	
Lavori di manutenzione ordinaria alloggi e parti comuni fabbricati	1.150.000,00	
Lavori di recupero degli alloggi vuoti e manutenzione programmata	3.225.000,00	
Altri costi servizio recupero alloggi	277.493,32	
Quota annua al fondo svalutazione crediti	396.000,00	
Fondo sociale per la locazione art. 39 L.R. n. 24/01 ed altri utilizzi	357.520,00	
Rate mutui alloggi di erp in gestione	39.050,00	
Destinazione all'erp vendite rateali alloggi	33.000,00	
Imposte indirette a carico della proprietà	216.000,00	
Imposte esercizi precedenti (IVA su manutenzione)	176.500,00	
Pro-rata di indetraibilità dell'IVA sugli acquisti	651.000,00	
TOTALE DEDUZIONI		6.833.756,32
Totale costi gestione alloggi erp		2.549.570,33
Alloggi erp previsti in gestione nell'esercizio 2012 (media)		6.606,00
Costo Euro mese/alloggio previsto per l'esercizio 2012		32,16



AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA

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



RIEPILOGO PROVINCIA DI FERRARA			
<u>BILANCIO DI PREVISIONE 2012 - GESTIONE E.R.P.</u>			
Comuni convenzionati n.		25	
Comuni con gestione di fatto in attesa convenzione		1	
Alloggi in gestione n.		6.606	
		Parziale	Totale %
Risorse derivanti dagli alloggi di e.r.p.			
Previsione ricavi da canoni di locazione esercizio 2012 al netto conguagli	+	9.035.000,00	
Svalutazione crediti prevista 2012	-	396.000,00	4,38
Risorse nette derivanti da alloggi di e.r.p. (A)	+		8.639.000,00
Costi di gestione			
Costo/mese gestione alloggi € 32,16 x 12 mesi	-		2.549.570,33
Totale costi di gestione (B)			2.549.570,33 29,51
Costi inerenti la proprietà degli alloggi			
- Costi di amministrazione degli stabili (assicurazioni, quote cond.li, ecc.)	-	<u>312.193,00</u>	3,61
- Quota parte costi servizio recupero alloggi vuoti	-	<u>277.493,32</u>	3,21
- Rate mutui alloggi erp trasferiti ai Comuni	-	<u>39.050,00</u>	0,45
- Destinazione all'erp vendite rateali di alloggi	-	<u>33.000,00</u>	0,38
- Imposte indirette a carico della proprietà	-	<u>216.000,00</u>	2,50
- Quota parte pro-rata di indetraibilità dell'IVA sugli acquisti	-	<u>651.000,00</u>	7,54
- Imposte esercizi precedenti (IVA su manutenzione)	-	<u>176.500,00</u>	2,04
Totale costi inerenti la proprietà degli alloggi (C)	-		1.705.236,32 19,74
TOTALE COSTI (B+C)	-		4.254.806,65 49,25
RISORSE DA DESTINARE AD INTERVENTI NELL'ERP (A-B-C)	+		4.384.193,35 50,75
Destinazione risorse			
- Finanziamento pronto intervento alloggi e parti comuni condomini	-	<u>1.150.000,00</u>	26,23
- Trasferimento ai Comuni fondo sociale per l'affitto ed altri trasferimenti	-	<u>357.520,00</u>	8,15
- Finanziamento ripristino alloggi e manutenzione programmata	-	<u>2.876.673,35</u>	65,61
- Risorse non erp ACER ad integrazione manutenzione straordinaria	-	<u>348.326,65</u>	7,95
TOTALE RISORSE DESTINATE ALL'E.R.P.			4.732.520,00
DEFICIT RISORSE FINANZIATO CON FONDI NON ERP ACER	-		-348.326,65



AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA

**ELENCO ANNUALE 2012
E
PROGRAMMA TRIENNALE DEI LAVORI PUBBLICI
2012-2014**



AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

DELIBERA N. 73/2011

riportata nel VERBALE n. 150 al punto 3)

OGGETTO: Ratifica P.U. n. 7 assunto dal Presidente in data 13 ottobre 2011 avente per oggetto: "approvazione dello schema di Programma Triennale dei lavori pubblici 2012-2014 ed Elenco dei lavori anno 2012. Pubblicazione ai sensi dell'art. 13 D.P.R. 207/2010"..

Seduta in data 15 novembre 2011 ore 12.05
convocata con RACC. di Prot. n. 13346 del 08/11/2011

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

	PRESENTI	ASSENTI	
<u>Sig. IVAN RICCI</u> _____ _____	Presidente	X	
	Vice Presidente		
<u>Rag. IADI FABBRI</u> _____ _____	Consigliere	X	
	TOTALI	2	--
<u>Dott. RICCARDO CARRA'</u> _____ _____	Pres. Coll. Sindaci Revisori	X	
<u>Rag. LIDIANO TUMIATI</u> _____ _____	Presidente Supplente		
<u>Dott. GIULIO TASSINARI</u> _____ _____	Sindaco Effettivo	X	
<u>Dott. MASSIMO MAIARELLI</u> _____ _____	Sindaco Supplente		
<u>Rag. PIERO FABIANI</u> _____ _____	Sindaco Effettivo	X	
<u>Dott. FEDERICO GAVIOLI</u> _____ _____	Sindaco Supplente		

Presiede la seduta SIG. IVAN RICCI

Assiste in qualità di segretario DOTT. DIEGO CARRARA

Delibera approvata a VOTI UNANIMI PALESEMENTE ESPRESSI

Voti favorevoli 2

Voti contrari ---

Astenuti ---



Oggetto: Ratifica P.U. n. 7 assunto dal Presidente in data 13 ottobre 2011 avente per oggetto: "Approvazione dello schema di Programma Triennale dei lavori pubblici 2012-2014 ed Elenco dei lavori anno 2012. Pubblicazione ai sensi dell'art. 13 D.P.R.207/2010".

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

- visto il Provvedimento d'Urgenza n. 7 assunto dal Presidente in data 13 ottobre 2011 avente per oggetto: "Approvazione dello schema di Programma Triennale dei lavori pubblici 2012-2014 ed Elenco dei lavori anno 2012. Pubblicazione ai sensi dell'art. 13 D.P.R.207/2010";
 - riconosciuti i motivi di urgenza determinanti la decisione del Presidente.
- Su proposta del Presidente, a voti unanimi palesemente espressi dai Consiglieri presenti.

DELIBERA

- 1) di ratificare il Provvedimento d'Urgenza n. 7 assunto dal Presidente in data 13 ottobre 2011 nel preciso testo che di seguito si trascrive:
"Approvazione dello schema di Programma Triennale dei lavori pubblici 2012-2014 ed Elenco dei lavori anno 2012. Pubblicazione ai sensi dell'art. 13 D.P.R.207/2010.

Premesso:

- che l'art. 128 co. 1 D. lgs.163/2006 e successive modificazioni ed integrazioni ("Nuovo codice contratti") dispone che le Amministrazioni aggiudicatrici sono tenute a predisporre ed approvare un "Programma triennale dei lavori ed i suoi aggiornamenti annuali unitamente all'elenco dei lavori da realizzare nell'anno stesso",
- che il suddetto programma – annuale e triennale – deve essere redatto sulla base di schemi definitivi dal Ministero delle Infrastrutture;
- che l'art. 1 del D.M. Ministero Infrastrutture del 9 giugno 2005 nonché l'art. 13 co. 3 D.P.R. 207/2010 dispongono che lo schema di programma sia:
 - redatto entro il 30 settembre di ogni anno;
 - adottato entro il 15 ottobre di ogni anno dall'organo competente secondo i rispettivi ordinamenti degli Enti;
 - pubblicato per almeno 60 giorni consecutivi nella sede dell'Amministrazione procedente;
 - deliberato, unitamente al bilancio di previsione, dai competenti organi dell'Amministrazione aggiudicataria;
 - trasmesso, dopo l'approvazione, all'Osservatorio dei lavori pubblici con le modalità stabilite dall'art. 13 del D.P.R. n. 207/2010 e pubblicati sugli appositi siti internet di cui all'art. 5 D. Ministero Infrastrutture del 9 giugno 2005;
- che l'incarico di responsabile delle fasi di formazione del programma triennale ed elenco annuale per ACER Ferrara è affidato all'ing. Massimo Cazzola, dirigente dell'Azienda.

Tutto quanto premesso

IL PRESIDENTE

- visto il D.lgs 163/2006 ed il D.P.R. 207/2010;
- visto il Decreto del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti del 9 giugno 2005 (G.U.R.I. n. 151 del 30 giugno 2005);
- visti gli schemi redatti dal Responsabile, ing. Massimo Cazzola, ed allegati alla presente;
- vista la proposta tecnica formulata dal Dirigente del Servizio Tecnico;
- ritenuta l'urgenza di procedere per rispettare il limite temporale del 15 Ottobre indicato in premessa, tenuto conto che non sono state calendarizzate sedute del Consiglio di Amministrazione entro tale data;



[Handwritten signature]

- preso atto del parere favorevole espresso dal Direttore.
- visto l'art. 14 co. 3 lett. a) dello Statuto aziendale.

Su proposta del Presidente, a voti unanimi palesemente espressi dai Consiglieri presenti

DISPONE

- 1) di adottare lo schema di programmazione triennale dei lavori pubblici anni 2012-2014 ed elenco annuale dei lavori anno 2012 per i motivi in premessa citati;
- 2) di dare atto che i suddetti schemi di programma ed elenco annuale dei lavori saranno pubblicati per 60 giorni consecutivi all'Albo Aziendale;
- 3) di darsi atto che gli elaborati in argomento verranno approvati e deliberati dalla "Conferenza degli Enti" unitamente al bilancio di previsione ACER 2012 di cui costituiscono parte integrante (art. 128 co. 9 D.lgs 163/2006 e art. 13 D.P.R. 207/2010);
- 4) di sottoporre il presente provvedimento alla ratifica del Consiglio di Amministrazione nella prima seduta utile ai sensi dell'art.14 co. 3 lett. a) dello Statuto Aziendale;
- 5) di dare mandato al Direttore di curare l'attuazione del presente provvedimento.

IL DIRETTORE

(Dr. Diego Carrara)

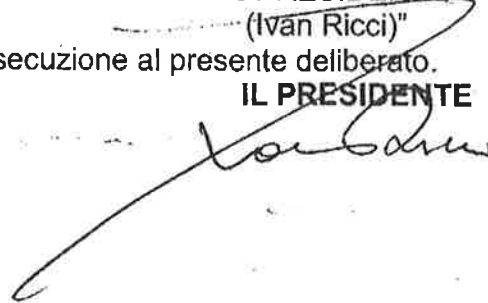
IL PRESIDENTE

(Ivan Ricci)

- 2) di dare mandato al Direttore di dare esecuzione al presente deliberato.

IL SEGRETARIO

IL PRESIDENTE



Programmazione Triennale - Interventi Annuali

SCHEDA 2: PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE 2012/2014 DELL'AMMINISTRAZIONE ACER AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA DELLA PROVINCIA DI FERRARA

ARTICOLAZIONE DELLA COPERTURA FINANZIARIA

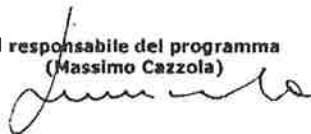
N. progr. (1)	Cod. Int. Amm.ne (2)	CODICE ISTAT			Tipologia (3)	Categoria (3)	DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO	STIMA DEI COSTI DEL PROGRAMMA				Cessione Immobili S/N (4)	Apporto di capitale privato	
		Reg.	Prov.	Com.				Primo Anno	Secondo Anno	Terzo Anno	Totale		Importo	Tipologia (5)
1		008	038	006	03	A05 10	Recupero alloggi vuoti sul territorio provinciale d.l.159/2007 art.21-programma nessun alloggio sfitto.Fabbricato per 4 alloggi in Comacchio p.zza Roma 19	200.000,00	150.000,00		350.000,00	N	0,00	
2		008	038	008	01	A05 10	Costruzione di 43 alloggi in Ferrara, via G.Bianchi	2.000.000,00	2.000.000,00	800.000,00	4.800.000,00	N	0,00	
3		008	038	008	07	A05 10	Interventi di bonifica e e smaltimento coperti in cemento amianto con loro sostituzione.	45.000,00			45.000,00	N	0,00	
5		008	038	008	07	A05 10	Manutenzione straordinaria alle opere edili ed affini nei fabbricati in gestione.	128.500,00			128.500,00	N	0,00	
6		008	038	000	07	A05 10	Interventi di consolidamento strutturale a fabbricati e.r.p. sottoposti a monitoraggio	350.000,00			350.000,00	N	0,00	
8		008	038	008	07	A05 10	Adeguamento alle norme di sicurezza degli impianti elettrici, idrosanitari e di riscaldamento in fabbricati ed alloggi siti nel territorio provinciale.	190.000,00			190.000,00	N	0,00	
9		008	038	008	03	A05 10	Recupero di 28 alloggi in Ferrara via G.Casazza-Via Grosoli- D.L.159/2007 art.21 Programma nessun alloggio sfitto.	200.000,00	800.000,00	650.000,00	1.650.000,00	N	0,00	
17		008	038	008	07	A05 10	Lavori di ammodernamento tecnologico di impianti per risparmio energetico in fabbricati ubicati sul territorio provinciale	50.000,00			50.000,00	N	0,00	
18		008	038	001	03	A05 10	Recupero di n.6 alloggi in Argenta loc. Tragheto Via Risorgimento 13-23. Fondi regionali	85.000,00	100.000,00	100.000,00	285.000,00	N	0,00	
19		008	038	008	03	A05 10	Recupero di n.8 alloggi in Ferrara-Via Sirena 31-43. Fondi Regionali	57.000,00	235.000,00	235.000,00	527.000,00	N	0,00	



10	008	038	008	07	A05 10	Interventi di bonifica e smaltimento coperti in cemento amianto con loro sostituzione	50.000,00	50.000,00	N	0,00	
11	008	038	008	07	A05 10	Manutenzione straordinaria alle opere edili ed affini nei fabbricati in gestione	121.500,00	121.500,00	N	0,00	
15	008	038	008	07	A05 10	Adeguamento alle norme di sicurezza degli impianti elettrici, idrosanitari e di riscaldamento in fabbricati ed alloggi siti nel territorio provinciale	10.000,00	10.000,00	N	0,00	
16	008	038	008	07	A05 10	Lavori di ammodernamento tecnologico di impianti per il risparmio energetico in fabbricati ubicati sul territorio provinciale	239.000,00	239.000,00	N	0,00	
4	008	038	008	07	A05 10	Lavori di ammodernamento tecnologico di impianti per risparmio energetico in fabbricati ubicati sul territorio provinciale	21.000,00	21.000,00	N	0,00	
12	008	038	008	07	A05 10	Manutenzione straordinaria alle opere edili ed affini nei fabbricati in gestione	150.000,00	150.000,00	N	0,00	
20	008	038	008	07	A05 10	Interventi di bonifica e smaltimento coperti in cemento amianto sul territorio provinciale	105.000,00	105.000,00	N	0,00	
TOTALE							3.305.500,00	3.705.500,00	2.061.000,00		0,00

Note:

Il responsabile del programma
(Massimo Cazzola)



- (1) Numero progressivo da 1 a N, a partire dalle opere del primo anno.
- (2) Eventuale codice identificativo dell'intervento attribuito dall'Amministrazione (può essere vuoto).
- (3) Vedi Tabella 1 e Tabella 2.
- (4) Da compilarsi solo nell'ipotesi di cui all'art. 19 comma 5-ter Legge. 109/94 e s.m.i. quando si tratta d'intervento che si realizza a seguito di specifica alienazione a favore dell'appaltatore. In caso affermativo compilare la scheda 2B.
- (5) Vedi Tabella 3.



Programmazione Triennale - Interventi Annuali

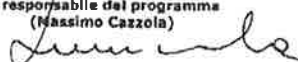
SCHEDA 3: PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE 2012/2014 DELL'AMMINISTRAZIONE ACER AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA DELLA PROVINCIA DI FERRARA

ELENCO ANNUALE

Cod. Int. Amm.ne (1)	CODICE UNICO INTERVENTO CUI SISTEMA (2)	DESCRIZIONE INTERVENTO	RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO		Importo annualità	Importo totale Intervento	FINALITÀ (3)	Conformità		Priorità (4)	STATO PROGETTAZIONE approvata (5)	Tempi di esecuzione	
			Nome	Cognome				Urb (S/N)	Amb (S/N)			TRIM/ANNO INIZIO LAVORI	TRIM/ANNO FINE LAVORI
	0005151038600120120001	Recupero alloggi vuoti sul territorio provinciale d.l.159/2007 art.21- Programma nessun alloggio sfritto.Fabbricato per 4 alloggi in Comacchio p.zza Roma 19	Marco	Cenacchi	200.000,00	350.000,00	CPA	S	S	1	PP	2°/2012	4°/2013
	0005151038600120120002	Costruzione di 43 alloggi in Ferrara, via G.Bianchi	Marco	Cenacchi	2.000.000,00	4.800.000,00	MIS	S	S	1	PP	2°/2012	4°/2014
	0005151038600120120003	Interventi di bonifica e e smaltimento coperti in cemento amianto con loro sostituzione.	Massimo	Cazzola	45.000,00	45.000,00	ADN	S	S	2	PP	1°/2012	4°/2012
	0005151038600120120005	Manutenzione straordinaria alle opere edili ed affini nei fabbricati in gestione.	Massimo	Cazzola	128.500,00	128.500,00	CPA	S	S	2	PP	2°/2012	4°/2012
	0005151038600120120006	Interventi di consolidamento strutturale a fabbricati e.r.p. sottoposti a monitoraggio	Massimo	Cazzola	350.000,00	350.000,00	CPA	S	S	2	PP	2°/2012	1°/2013
	0005151038600120120008	Adeguamento alle norme di sicurezza degli impianti elettrici, idrosanitari e di riscaldamento in fabbricati ed alloggi siti nel territorio provinciale.	Massimo	Cazzola	190.000,00	190.000,00	ADN	S	S	1	PP	2°/2012	2°/2013
	0005151038600120120009	Recupero di 28 alloggi in Ferrara via G.Casazza-Via Grosoli- D.L. 159/2007 art.21 Programma nessun alloggio sfritto.	Marco	Cenacchi	200.000,00	1.650.000,00	CPA	S	S	1	PP	3°/2012	4°/2014
	0005151038600120120017	Lavori di ammodernamento tecnologico di impianti per risparmio energetico in fabbricati ubicati sul territorio provinciale	Massimo	Cazzola	50.000,00	50.000,00	ADN	S	S	2	PP	1°/2012	3°/2012
	0005151038600120120018	Recupero di n.6 alloggi in Argenta loc. Traghetto Via Risorgimento 13-23. Fondi regionali	Marco	Cenacchi	85.000,00	285.000,00	CPA	S	S	3	SF	4°/2012	4°/2013
	0005151038600120120019	Recupero di n.8 alloggi in Ferrara- Via Sirena 31-43. Fondi Regionali	Marco	Cenacchi	57.000,00	527.000,00	CPA	S	S	3	SF	4°/2012	4°/2014
TOTALE					3.305.500,00								

Note:

Il responsabile del programma
(Massimo Cazzola)




- (1) Eventuale codice identificativo dell'intervento attribuito dall'Amministrazione (può essere vuoto)
- (2) La codifica dell'intervento CUI (C.F. + ANNO + n. progressivo) verrà composta e confermata, al momento della pubblicazione, dal sistema informativo di gestione.
- (3) Indicare le finalità utilizzando la tabella 5.
- (4) Vedi art. 14 comma 3 Legge 109/94 e s.m.i. e secondo le priorità indicate dall'Amministrazione con una scala espressa in tre livelli (1=massima priorità; 3=minima priorità).
- (5) Indicare la fase della progettazione approvata dell'opera come da Tabella 4.



Programmazione Triennale - Quadro risorse disponibili

**Scheda 1: PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE 2012/2014
DELL'AMMINISTRAZIONE ACER AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA DELLA PROVINCIA DI FERRARA**

QUADRO DELLE RISORSE DISPONIBILI

TIPOLOGIE RISORSE	Arco temporale di validità del programma			
	Disponibilità Finanziaria Primo anno	Disponibilità Finanziaria Secondo anno	Disponibilità Finanziaria Terzo anno	Importo Totale
Entrate aventi destinazione vincolata per legge	2.542.000,00	3.285.000,00	1.785.000,00	7.612.000,00
Entrate acquisite mediante contrazione di mutuo	0,00	0,00	0,00	0,00
Entrate acquisite mediante apporti di capitali privati	0,00	0,00	0,00	0,00
Trasferimento di immobili ex art. 19, c. 5-ter L. n. 109/94	0,00	0,00	0,00	0,00
Sanzionamenti di bilancio	763.500,00	420.500,00	276.000,00	1.460.000,00
Altro (1)	0,00	0,00	0,00	0,00
Totale	3.305.500,00	3.705.500,00	2.061.000,00	9.072.000,00

Note:

Il responsabile del programma
(Massimo Cazzola)



(1) Compresa la cessione di immobili

[stampa questa pagina](#)

[Indietro](#)



AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA

**RELAZIONE DEL COLLEGIO
DEI REVISORI DEI CONTI**



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

La presente Relazione viene redatta in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 47, comma 4°, lettera c), della Legge Regionale 8 agosto 2001, n. 24 e dall'art. 19 dello Statuto dell'ACER di Ferrara.

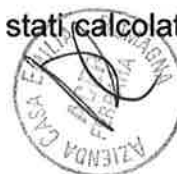
La proposta definitiva di Bilancio di Previsione 2012, predisposto dal Consiglio di Amministrazione secondo lo schema previsto dall'art. 2425 del Codice Civile nei termini statutariamente previsti, presenta, in sintesi, le seguenti principali risultanze:

DESCRIZIONE		Euro
VALORE DELLA PRODUZIONE	(+)	11.799.650,00
COSTI DELLA PRODUZIONE	(-)	11.339.870,00
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE	(+)	459.780,00
PROVENTI ED ONERI FINANZIARI (DIFFERENZA)	(+)	4.950,00
RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	(+)	10.000,00
PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI (DIFFERENZA)	(-)	194.730,00
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	(+)	280.000,00
IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO	(-)	280.000,00
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	(+)	0,00

Il Preventivo 2012 si presenta, pertanto, in pareggio contabile, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 19 dello Statuto.

Il Collegio dei Revisori dei Conti evidenzia che le stime dei costi e dei ricavi risultano coerenti con quanto previsto dalle vigenti convenzioni stipulate da ACER con tutti i Comuni della provincia (ad eccezione del Comune di Comacchio, rispetto al quale, tuttavia, prosegue una gestione di fatto con caratteristiche tecnico-operative analoghe a quelle degli altri Comuni) per la gestione degli immobili di edilizia residenziale pubblica (e.r.p.) di loro proprietà.

Il Collegio, inoltre, dà atto che ACER Ferrara ha provveduto alla determinazione dei costi di gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, ex art. 4, comma 3, lett. c), della Legge Regionale 8 agosto 2001, n. 24. Tali costi, pari ad €uro 32,16 mese/alloggio per la gestione e la manutenzione corrente del patrimonio di e.r.p., sono stati calcolati sui



dati di preventivo, tenendo conto della media degli alloggi previsti in gestione nel corso dell'esercizio 2012 e nel rispetto delle disposizioni di cui alla deliberazione del Consiglio Regionale 30 luglio 2002, n. 391, nonché delle sopra citate convenzioni con i Comuni.

In particolare, nel merito delle previsioni effettuate, si rileva quanto segue:

- a) i canoni di locazione degli alloggi di e.r.p., pari ad Euro 9.045.000,00.= (- € 200.000 rispetto al Bilancio preventivo assestato 2011; - 2% circa), sono stati stimati in base ai vigenti criteri di determinazione contenuti nei regolamenti comunali, considerando il numero attuale di alloggi che risultano occupati e non esonerati dal pagamento del canone di locazione. ACER, per la quantificazione dell'importo sopra evidenziato, ha tenuto conto, in misura che si ritiene prudentiale, dei noti fenomeni di "erosione" sia per i mesi restanti del 2011 che per tutto il 2012 (la stima annua è del 3% del fatturato atteso a gennaio), nonché della sostituzione delle attestazioni ISE/ISEE 2009 con quelle del 2010 come base di calcolo (stima della rivalutazione al 1% rispetto al fatturato di dicembre 2011). I sottoscritti concordano con le valutazioni degli Amministratori. Il Collegio, inoltre, presa visione dei prospetti di imputazione dei costi e dei ricavi alle attività e.r.p. e non e.r.p., prende atto che l'utilizzo dei proventi derivanti dai canoni di locazione degli alloggi di e.r.p. è stato interamente programmato nel rispetto dell'art. 36 della Legge Regionale n. 24/2001;
- b) i corrispettivi tecnici per attività edilizia, previsti complessivamente in Euro 745.000,00.=, sono stati stimati in relazione all'andamento previsto dei lavori nei vari cantieri di nuova costruzione o di recupero del patrimonio edilizio esistente finanziati con fondi pubblici, sia statali che regionali. In detto importo sono compresi pure Euro 165.000,00 che deriveranno dallo sviluppo delle prestazioni tecniche dell'Azienda nei confronti di terzi (pubblici e privati) al di fuori dell'ambito istituzionale dell'edilizia residenziale pubblica, quantificati in base ai tempi ipotizzati delle erogazioni delle prestazioni stesse;
- c) le spese per manutenzione degli stabili e degli alloggi sia di e.r.p. che di non e.r.p., pari ad Euro 4.560.000,00.=, risultano leggermente diminuite (ma meno dell'1%) rispetto al Bilancio di previsione assestato dell'esercizio in corso;
- d) le spese generali, pari a Euro 649.500,00.=, risultano in ulteriore diminuzione (- € 39.000 circa; - 6%) rispetto al preventivo assestato dell'esercizio 2011;
- e) le spese per il personale, pari a Euro 2.640.000,00.=, si ritengono più che congrue per la copertura degli oneri derivanti dall'applicazione dei vigenti C.C.N.L., nonché degli



istituti a questi collegati per il personale attualmente in servizio presso l'Azienda. Il decremento rispetto al dato assestato dell'esercizio in corso è pari all'1,31% (- Euro 35.000);

- f) le imposte e tasse, sia indirette che dirette, si ritengono stimate in maniera prudentiale;
- g) gli ammortamenti e gli accantonamenti al fondo T.F.R., sono calcolati nel rispetto delle disposizioni vigenti e sono operati in maniera corretta rispetto alle previsioni sottostanti.

Il Collegio ritiene, pertanto, che le previsioni di costi e di ricavi contenuti nella bozza del Bilancio di Previsione 2012 predisposto dal Consiglio di Amministrazione dell'ACER di Ferrara, siano improntati a criteri di continuità, ragionevolezza e prudenza, nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge, dello Statuto dell'Azienda e del Regolamento di Amministrazione e Contabilità.

Per quanto sopra esposto, il Collegio dei Revisori dei Conti, esperite le verifiche che la legge ed i regolamenti vigenti gli attribuisce e valutati gli esiti delle stesse, invita i Signori Componenti la Conferenza degli Enti ad approvare il Bilancio di Previsione 2012 dell'Azienda Casa Emilia-Romagna (ACER) Ferrara che sarà posto alla loro attenzione a cura del Consiglio di Amministrazione.

Ferrara, 11 novembre 2011

IL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI

Dott. Riccardo CARRA' - Presidente
Rag. Piero FABIANI - Componente effettivo
Dott. Giulio TASSINARI - Componente effettivo

