

## **BILANCIO DI PREVISIONE 2013**

## BILANCIO DI PREVISIONE 2013

### ELENCO DEI DOCUMENTI DEL BILANCIO DI PREVISIONE 2013

- Relazione del Presidente
- 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 2013 e programma triennale dei lavori pubblici 2013-2015
- Relazione del Collegio dei Revisori dei Conti

## RELAZIONE DEL PRESIDENTE

## **Il quadro generale del Bilancio di Previsione 2013**

Le previsioni di bilancio 2013 mettono in evidenza risultati positivi ed in linea con quelli che l'Azienda ha ottenuto negli anni precedenti.

Vengono, infatti, confermate le tendenze per quanto riguarda l'entità dei canoni netti che vengono destinati alla manutenzione del patrimonio di e.r.p., sia in termini percentuali (51%) che assoluti (4.050.000 €), oltre a quelle relative all'andamento dei costi di gestione (-1,5%) e delle spese generali (- 5%).

Si confermano, pertanto, elevati livelli di produttività.

Si tratta di risultati soddisfacenti, soprattutto perché l'obiettivo del loro mantenimento anche per il 2013, viene raggiunto in un contesto socio economico molto problematico.

La persistente crisi economica si ripercuote negativamente sul nostro sistema in diversi ambiti:

- sul livello di reddito dei nostri inquilini, generando minori canoni di locazione (- 230.000 €, - 2,6%) ed incremento della morosità (+ 2% sul corrente);
- sul livello dei ricavi da competenze tecniche extraistituzionali, dal momento che sia gli operatori pubblici che privati non hanno le risorse o faticano a trovare finanziamenti per l'investimento.

Per quanto concerne i canoni di locazione e.r.p. si stanno puntualmente verificando le previsioni che già avevamo fatto a partire dal 2011.

In questo periodo di crisi si sta assistendo, in maniera ormai preoccupante dal momento che non si intravedono inversioni di tendenza a breve termine a livello



macroeconomico, che a canoni invariati (ed i nostri lo sono 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, a parità di condizioni, per semplice inerzia, il livello dei canoni di locazione tenderà progressivamente a calare anche nei prossimi anni.

Purtroppo i dati non lasciano spazio a previsioni più ottimistiche.

Mentre, infatti, rimane sostanzialmente inalterata negli anni la percentuale dell'erosione dei canoni stimati ad inizio esercizio (dovuta a turnover dell'utenza, variazioni del nucleo ed esoneri) attorno al 3%, quella relativa all'adeguamento annuale dei redditi viene stimata in circa l'1,5%.

La differenza è quindi negativa di circa l'1,5% e potrebbe, come detto, continuare ad aumentare.

Il canone medio e.r.p. che nel 2010 era pari ad € 123,51, è sceso ad € 121,76 nel 2011 ed oggi è di € 119,18.

Il fatto che si riesca a destinare il 51% dei canoni netti ad interventi sul patrimonio di e.r.p., a finanziare la manutenzione corrente (pronto intervento e recupero degli alloggi vuoti) ed a destinare ancora una quota ingente alla manutenzione programmata (€ 714.000), è frutto di politiche attive di contrasto delle tendenze negative messe in campo dall'Azienda ormai da anni e ulteriormente rafforzate in questi ultimi mesi.

Oltre al contenimento dei costi di gestione e generali cui si è già fatto cenno, si è caparbiamente cercato di aumentare il numero degli alloggi occupati (+ 368 rispetto al 2006; + 6%) attraverso un ingente investimento nel tempo di risorse resisi libere a seguito della decisione di introdurre un canone fisso annuale per il finanziamento del pronto intervento, nonché di ridurre i tempi necessari alla riallocazione degli alloggi resisi liberi per cessata locazione (- 30%).

Inoltre, seppure ancora a piccola scala, abbiamo cercato di contrastare i fenomeni di evasione/elusione nel pagamento del canone, attraverso la verifica a campione e mirata delle dichiarazioni dei redditi degli assegnatari, dotandoci di sistemi di collegamento all'anagrafe tributaria ed a quelle comunali (il risultato atteso per il 2012 è di circa € 50.000).



Ma soprattutto abbiamo sviluppato occasioni di ricavo al di fuori dell'ambito squisitamente istituzionale che hanno permesso, senza incrementare la dotazione organica o le spese generali, di sostenere il livello delle manutenzioni.

Questi ultimi ricavi, che più volte abbiamo definito "da sviluppo", hanno raggiunto negli ultimi anni, soprattutto per quanto concerne le competenze delle attività tecniche, dei livelli assolutamente "inusuali" nella storia dell'ACER (€ 817.000 la previsione assestata 2012).

E proprio perché "inusuali" risulterà difficile mantenerli nel tempo.

Nel 2013 si prevede, infatti, un calo di circa € 100.000 delle competenze tecniche, seppure il livello si mantenga al di sopra della media degli ultimi anni.

E' proprio il compendio dei ricavi che derivano dalle attività tecniche a destare maggiori preoccupazioni in termini di tenuta in un ottica di medio-lungo periodo.

Le ragioni risultano facilmente intuibili.

Sono rimaste ormai pochissime risorse pubbliche da investire nell'edilizia residenziale pubblica o nell'edilizia residenziale sociale, nonostante un disagio abitativo sensibilmente crescente, a causa del momento estremamente difficile della finanza pubblica.

Gli eventi sismici che si sono verificati nel mese di maggio molto verosimilmente contribuiranno a prosciugare le magre casse del pubblico in maniera anticipata.

Anche i privati dispongono di poche risorse o incontrano rilevanti difficoltà di accesso al credito per investimento. Tra l'altro non si può certo dire che sia il periodo migliore per investire nel settore immobiliare.

Infine, il Piano Casa del precedente Governo, che avrebbe dovuto contribuire, nelle sue diverse articolazioni, al rilancio del settore immobiliare, non è mai decollato; anzi, visto il tempo trascorso dalla sua adozione, si dovrebbe concludere che sia ormai definitivamente tramontato.

Ne consegue che gli spazi per "vendere" le nostre prestazioni tecniche saranno notevolmente ridimensionati.

Al contrario, tengono e fortunatamente, in alcuni casi, si consolidano i ricavi da servizi amministrativi svolti a favore di terzi, in misura prevalente nei confronti dei Comuni.

Il "Servizio Casa" ha ormai raggiunto i 23 Comuni; nel 2012 è stata sottoscritta la convenzione con il Comune di Comacchio, il secondo Comune della Provincia per n. di alloggi gestiti, con l'attivazione dello sportello in loco.

Il riscatto delle aree PEEP, servizio partito qualche anno fa in collaborazione con il Comune di Ferrara ed al quale si sono aggiunti successivamente i Comuni di Poggio Renatico e Codigoro, verrà esteso nel 2013 anche ai Comuni di Portomaggiore, Voghiera e Massafiscaglia.

Il servizio di "Agenzia per la Casa", oltre ai segmenti già attivi e riguardanti l'emergenza abitativa in convezione con i Comuni di Ferrara, Cento ed ASP Ferrara, nel 2013 inizierà la gestione di un'"Agenzia Provinciale per l'emergenza abitativa" finanziata con i fondi regionali ex fondo sociale per il sostegno alle abitazioni in locazione (circa € 300.000) e rivolta alla c.d. "zona grigia". Il relativo progetto è stato di recente licenziato dal Tavolo provinciale di concertazione delle politiche abitative ed è in corso di deliberazione da parte della Provincia, congiuntamente alla convenzione con ACER.

Infine, si dovrà raggiungere l'obiettivo della gestione diretta in qualità di amministratore condominiale di tutti i 187 fabbricati interamente in locazione (attualmente siamo a 113).

Nonostante le difficoltà dobbiamo comunque cercare di perseguire con tenacia l'incremento dei ricavi derivanti da attività extraistituzionali, cercando di essere abili nel cercare e nel cogliere tutte le opportunità possibili.

Dato il contesto precedentemente delineato, caratterizzato da canoni inercialmente in calo, lo sviluppo o quantomeno il mantenimento di un adeguato livello di ricavi extraistituzionali è l'unico modo per cercare di conservare, a medio-lungo termine, un quantitativo soddisfacente di manutenzione del patrimonio in gestione o in proprietà all'Azienda.

Non è infatti pensabile che tale livello possa essere mantenuto esclusivamente con riferimento al contenimento dei costi di funzionamento, dal momento che:



- ✓ i costi di gestione del patrimonio di e.r.p. sono costantemente diminuiti nel tempo e ci attestiamo già molto al di sotto del massimale regionale previsto nel 2002 e mai rivalutato nemmeno dell'ISTAT (costo massimo € 44 mese/alloggio);
- ✓ le spese generali sono previste in ulteriore diminuzione del 5% rispetto al preventivo 2012 (nel quale, a loro volta, erano già in diminuzione del 6% rispetto al preventivo 2011);
- ✓ le spese del personale già da anni aumentano esclusivamente per le applicazioni dei rinnovi contrattuali;
- ✓ abbiamo la dotazione organica più bassa della Regione in rapporto al patrimonio gestito.

Questo ovviamente non significa che non dobbiamo continuare a mantenere alta l'attenzione anche su queste tipologie di costo.

Per sostenere il livello e la qualità delle manutenzioni è altresì necessario recuperare a questo titolo almeno una parte delle risorse da canoni che fino al 2012 venivano retrocesse ai Comuni per il finanziamento del Fondo sociale per il sostegno alle abitazioni in affitto, il cui importo era pari a circa € 350.000.

E' noto che la Regione, a seguito dell'interruzione della quota statale del finanziamento, ha deciso di non finanziare più detto Fondo, in quanto avrebbe portato ad elargire alle famiglie poche decine di euro.

A seguito di tale decisione viene meno la legittimazione, ai sensi dell'art. 36 della L.R. n. 24/2001, alla retrocessione ai Comuni della quota dei canoni.

Nel rispetto di quanto contenuto nei disposti normativi, ACER propone di destinare circa la metà delle risorse (ossia circa € 170.000) al finanziamento di progetti di Agenzia sul territorio in proporzione alle risorse precedentemente retrocesse, se significative, ovvero al cofinanziamento del fondo provinciale di "Agenzia per l'emergenza abitativa" cui precedentemente si accennava, e di destinare la quota residua al rimpinguo degli stanziamenti previsti nel bilancio 2013 per la manutenzione programmata del patrimonio di edilizia residenziale pubblica.





Quest'ultima somma contribuirebbe a supportare gli sforzi aziendali sul fronte manutenzione, contribuendo a rimpolpare, seppure in maniera non completa, una parte delle risorse che stanno venendo progressivamente meno per via della diminuzione dei ricavi da canoni di locazione, i quali, atteso il contesto di crisi, non potranno essere aumentati.

### **Attività edilizia e manutentiva prevista per il 2013**

Ad inizio 2013 si procederà con l'assegnazione dei 76 nuovi alloggi del Barco ed i 9 di Bondeno, la cui costruzione è terminata nel 2012.

Tra gli interventi edilizi che proseguiranno, ricordiamo:

1. Ristrutturazione 36 alloggi e.r.p. dei 64 di Via G. Casazza Grosoli a Ferrara (2 milioni di euro, fondi art. 21 D.L. 159/07). Per il completamento dell'intervento si è in attesa che la Regione metta a disposizione le economie di altri interventi (1,2 mil. euro);
2. Ristrutturazione 8 alloggi Via Trotti Mosti (350 mila euro, fondi art. 21);
3. Ristrutturazione 4 alloggi Via Morona Argenta (80 mila euro, fondi vendite alloggi L. 560/93).

mentre è previsto l'inizio dei seguenti interventi:

- Costruzione di n. 43 alloggi di ERS (edilizia residenziale sociale) a Ferrara, Via Gustavo Bianchi, da locare sul mercato a canone calmierato, e che comporteranno un investimento di 4,8 mln €, da effettuarsi con le risorse regionali ed in parte (1,4 mln €) direttamente a carico di ACER Ferrara. E' già stata stipulata con il Comune di Ferrara apposita convenzione per il conferimento in gestione ad ACER per 25 degli alloggi ai fini dell'ammortamento dell'investimento;
- Ristrutturazione di n. 4 alloggi Piazza Roma Comacchio (340 mila euro, fondi art. 21 D.L. 159/07);
- Ristrutturazione di 1 alloggio Via Masaniello Ferrara (euro 47 mila, fondi Accordo Regione – Ministero per l'accesso all'alloggio degli stranieri);
- Manutenzione straordinaria (2° stralcio) impianti di riscaldamento 27 alloggi Via Medini Ferrara (60 mila euro, Fondi di Bilancio ACER);



- Piano di manutenzione programmata in tutta la Provincia, per intervenire su coperti ammalorati, rimozione e smaltimento eternit, ripristini igienico-ambientali, infissi (450 mila euro Fondi di Bilancio ACER).

### **Obiettivi per il 2013**

Alcuni obiettivi gestionali che ci siamo dati per il 2013 sono già stati anticipati.

Tra questi il completamento dell'acquisizione della gestione diretta dei 187 fabbricati in locazione (ora siamo a 113).

Si tratta di un'importante attività, che anche i Comuni ci hanno chiesto di assumere, e che consente di aumentare i ricavi diminuendo i costi (subentri, morosità).

E' dimostrato dai dati statistici in nostro possesso che laddove siamo noi a gestire direttamente i fabbricati vi è un sensibile calo della morosità da servizi (all'incirca dal 50% al 20%).

Altro dato positivo è rappresentato dal rapporto diretto con gli assegnatari che permette da un lato di prevenire ovvero di intervenire tempestivamente sui conflitti di convivenza, dall'altro di acquisire elementi utili ai fini della predisposizione dei piani di manutenzione programmata.

Siamo riusciti, attraverso un sistema di formazione e di incentivi, a coinvolgere efficacemente i dipendenti in questa nuova attività e, a differenza degli anni precedenti, possiamo contare su un numero significativo di collaboratori per lo svolgimento delle assemblee condominiali.

Ci rimane da sfruttare il peso assunto come Amministratore per acquisire servizi di qualità ad un prezzo più accessibile e semplificare ed informatizzare le relazioni con i fornitori.

Anche queste ultime attività contiamo di completarle entro il 2013.

Dovremo inoltre continuare a monitorare il livello ed il grado di soddisfazione delle attività di manutenzione, anche se per tali attività partiamo da un giudizio

complessivamente buono degli interventi, sia per quanto concerne il pronto intervento che il recupero degli alloggi vuoti.

Nonostante, a differenza del passato, il costo medio degli interventi di recupero sia passato da 8.349 euro (2011) a 6.780 euro (2012), il calo delle risorse a cui più volte si è accennato costringe a tenere costantemente sotto controllo i costi medi degli interventi; non è possibile, infatti, accantonare alloggi che derivano dal turnover in quanto ciò inciderebbe ulteriormente in maniera negativa sul fatturato da canoni.

Per le medesime ragioni, nonostante gli ottimi risultati già conseguiti, bisogna cercare di incidere ulteriormente sui tempi del ciclo di lavorazione dell'alloggio vuoto e della sua successiva rassegnazione, rendendo ancora più efficaci le sinergie tra tutti gli attori coinvolti nel processo (ACER, Comuni, Imprese).

Altro obiettivo sensibile è quello del contrasto dei fenomeni di evasione/elusione nel pagamento del canone e, sempre più frequentemente, dei servizi condominiali.

Va preliminarmente rilevato che la fascia degli utenti assistiti dai servizi sociali territoriali continua a crescere sia in numero sia in termini di peso sulla morosità generale (circa il 25% della morosità generale).

Preso quindi atto che il contrasto della morosità con gli strumenti tradizionali in questo periodo di crisi ha ulteriormente le armi spuntate (le famiglie hanno meno soldi e, come detto, si allarga la fascia di socialità), si stanno iniziando a sperimentare azioni sul versante della prevenzione della morosità e sul tentativo dell'accelerazione della propensione al pagamento.

Con questo obiettivo è stato sottoscritto, in via sperimentale, un Protocollo per la gestione coordinata degli utenti assistiti al quale partecipano ACER, Comune di Ferrara ed ASP.

Con l'ausilio di qualificati operatori sociali, ed in maniera coordinata tra i vari enti, si tenterà di inserire anche la "casa" all'interno dei programmi di assistenza, cercando di educare gli assegnatari oltre che al rispetto dei regolamenti e della civile convivenza, a gestire correttamente e puntualmente anche le obbligazioni connesse al godimento del bene "casa" (pagamento del canone e dei servizi, rispetto dei piani di dilazione), con pari dignità e priorità rispetto a qualunque altra prestazione (per es. per le utenze domestiche).

Dobbiamo inoltre continuare a 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.

Il nostro obiettivo per il 2013 è quello di acquisire una procedura informatica ed adottare quelle soluzioni tecnico-organizzative che ci permettano di verificare TUTTE le attestazioni ISE/ISEE degli utenti, nonché quello di completare la connessione alle anagrafi comunali per verificare le decorrenze dell'occupazione (ovvero della non occupazione) degli alloggi assegnati.

A seguito dell'espletamento di queste attività, ci aspettiamo di conseguire ricavi da canoni di locazione che abbiamo prudenzialmente stimato in 100.000 euro (ma speriamo in un risultato anche maggiore).

Più difficile sembra essere il contrasto di coloro che lavorano in nero e non pagano il canone; non abbiamo strumenti per contrastarli, ma una collaborazione più stringente con i Comuni e con l'Amministrazione finanziaria potrebbe dare risultati positivi.

### **Interventi eseguiti da ACER a seguito degli eventi sismici di maggio 2012.**

A distanza di sei mesi dagli eventi sismici di maggio 2012 che hanno interessato parte della nostra Provincia, ci pare doveroso rendere un primo sommario conto delle attività che ACER ha posto in essere per il ripristino delle abitazioni danneggiate e delle prestazioni che sono state rese ai Comuni per l'alloggiamento dei cittadini le cui abitazioni sono state dichiarate inagibili.

- Interventi post sisma – Messa in sicurezza

Nei giorni immediatamente successivi agli eventi sismici si è dovuto intervenire in tutte quelle situazioni di rischio, anche solo potenziale, con **interventi di somma urgenza**. Per questa attività di messa in sicurezza erano stati stanziati a bilancio circa 450.000 euro, interamente utilizzati per interventi su 183 unità immobiliari.

Sono inoltre state redatte le perizie statiche per ogni struttura che presentasse delle pericolosità (70), alloggiate parte delle persone sfollate, provveduto allo sgombero di

masserizie, verificata la sicurezza degli ascensori (80). Le somme stanziare a bilancio, pari ad euro 70.000, sono state interamente utilizzate.

A fine anno provvederemo anche a determinare l'onere definitivo in termini di minori canoni e di spese per servizi condominiali che rimarranno a carico del bilancio dell'Azienda.

- Interventi di recupero di alloggi e fabbricati lesionati

Con ordinanza n. 49 del 2 ottobre 2012 del Commissario Delegato della Regione Emilia-Romagna veniva emanato il programma di ripristino, riparazione e potenziamento del patrimonio di e.r.p., con il quale si prevede di intervenire su n. **325 alloggi**, ubicati nei Comuni del "cratere" sismico, classificati con **danni di tipo "B" e "C"** (temporaneamente e parzialmente inagibili), per una somma complessiva a carico regionale di **2.730.000 euro**.

E' già stato redatto il progetto preliminare degli interventi; successivamente si redigeranno i progetti fino all'esecutivo per essere in grado di appaltare le opere nel mese di gennaio e procedere speditamente con i lavori.

Deve essere sottolineato che le risorse cui si faceva sopra riferimento verranno erogate per il 40% all'assegnazione dei lavori, mentre il restante 60% sarà erogato solo a saldo.

Questo vuol dire che il 60% delle risorse (1.638.000 €) dovrà essere anticipato da ACER, con conseguenti rilevanti effetti sul livello della liquidità aziendale.

Saremo pertanto costretti a ben modulare, in termini di tempi di esecuzione, i piani di manutenzione programmata, nonostante le risorse presenti a bilancio 2013, al fine di non ritrovarci in situazioni di inaccettabili ritardi nei pagamenti a favore di altri fornitori.

La stima dei danni alle unità immobiliari classificate "E" ammonta ad euro 1,1 milioni, mentre per gli alloggi classificati "A" si stimano danni per 1 milione di euro.

Siamo in attesa che la Regione stanzi le relative risorse per procedere con i lavori.



- Agenzia per la locazione per l'alloggiamento degli sfollati

Con l'ordinanza n. 25 del 14.08.2012 il Commissario Delegato ha impartito le modalità ed i criteri per l'assegnazione degli alloggi a favore dei cittadini le cui abitazioni sono state interessate dagli eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012, stanziando le relative risorse.

Era previsto che i Comuni potessero avvalersi delle ACER per la gestione delle locazioni. Tutti i Comuni del "cratere" si sono convenzionati con ACER per la gestione del progetto.

ACER ha messo a disposizione il proprio servizio di Agenzia per il reperimento degli alloggi dai privati, la formulazione delle graduatorie degli aspiranti all'alloggio, la gestione del sistema di contributi e garanzie previsto dall'ordinanza (pagamento del canone, rimborsi vari, polizze fideiussorie, contratto tipo, verbali di consegna alloggi, ecc.).

Le locazioni che si andranno ad avviare a fine progetto sono circa 200.

### **Considerazioni Finali**

Come abbiamo già sottolineato in precedenza, rispondiamo alla crisi cercando di aumentare la nostra efficienza nella gestione della manutenzione e nei servizi che sviluppiamo per conto dei comuni e per conto di soggetti terzi.

Per andare avanti su questa strada dobbiamo rafforzare ulteriormente il nostro legame con i comuni, offrendo loro nuove opportunità (come nel caso dei diritti di superficie, o con la gestione dei condomini da parte di Acer) che possano in futuro consentirci di valorizzare, per conto loro, il patrimonio immobiliare a disposizione per alimentare le eventuali risorse del bilancio pubblico. Qualche prima esperienza in questo senso ci stiamo apprestando a svilupparla e nel corso del 2013 potremo verificare le nostre capacità, in un momento in cui il mercato immobiliare diventa più difficile.

Dall'altra parte, stiamo svolgendo un ruolo rilevante nella ricostruzione, del dopo terremoto, del patrimonio dei comuni che abbiamo in gestione e questo ci sta specializzando anche su questo fronte; tanto più che alcuni comuni del cratere incominciano a proporci attività di ricostruzione e progettazione che va oltre il nostro patrimonio Erp.



In questo complesso lavoro, sempre più diversificato, qualche sbavatura e qualche ritardo crediamo che possa essere ammesso, a fronte di risultati, come abbiamo cercato di dimostrare in precedenza, rilevanti sia per l'efficacia che per la efficienza.

Del resto l'indagine statistica di soddisfazione dei nostri utenti, che abbiamo svolto nei mesi scorsi, ha confermato una sostanziale promozione del lavoro di Acer con voti anche superiori alla media regionale, con qualche rilievo sulla manutenzione, che vogliamo cogliere e rapidamente superare a favore di un miglioramento che realizzeremo al più presto.

La stessa indagine la stiamo compiendo anche presso le amministrazioni comunali della provincia e siamo in attesa dei dati finali, ma possiamo già percepire, anche qui, una sostanziale soddisfazione nei confronti del lavoro che stiamo svolgendo. Alla prossima seduta della Conferenza saremo in grado di produrre i risultati definitivi.

Tutto ciò con la consapevolezza di poter migliorare, solo e soltanto con un lavoro sinergico fatto insieme ai comuni, che deve continuare a mantenersi su quel solco di reciproca considerazione e fiducia.

Ferrara, 27 novembre 2012



IL PRESIDENTE ACER  
(Daniele Palombo)

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Daniele Palombo", written over the typed name.



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



	ESERCIZIO 2012		ESERCIZIO 2013		DIFFERENZA 2013/2012 Euro (€)
	Parziale Euro (€)	Totale Euro	Parziale Euro (€)	Totale Euro	
<b>A</b>					
	<b>VALORE DELLA PRODUZIONE</b>				
1)	Ricavi delle vendite e delle prestazioni	10.998.400,00	10.643.400,00		-355.000,00
2)	<u>Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti</u>	0,00	0,00		0,00
3)	<u>Variazione dei lavori in corso su ordinazione</u>	0,00	0,00		0,00
4)	<u>Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni</u>	0,00	0,00		0,00
5)	<u>Altri ricavi e proventi</u> (di cui contributi in c/esercizio)	0,00	0,00		0,00
	<b>TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	11.888.550,00	915.100,00		24.950,00
<b>B</b>					
	<b>COSTI DELLA PRODUZIONE:</b>				
6)	<u>per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci</u>	36.000,00	33.500,00		-2.500,00
7)	<u>per servizi</u>	5.905.850,00	5.522.450,00		-383.400,00
8)	<u>per godimento di beni di terzi</u>	430.200,00	381.700,00		-48.500,00

	ESERCIZIO 2012		ESERCIZIO 2013		DIFFERENZA 2013/2012
	Parziale Euro (€)	Totale Euro	Parziale Euro (€)	Totale Euro	
9)					
	+ <u>per il personale</u>				Euro (€)
	a) Salari e stipendi	1.950.000,00			85.000,00
	b) Oneri Sociali	520.000,00			60.000,00
	c) Trattamento di fine rapporto	155.000,00			10.000,00
	d) Trattamento di quiescenza e simili	7.750,00			15.000,00
	e) Altri costi per il personale	2.250,00			0,00
					0,00
10)	<u>ammortamenti e svalutazioni</u>		710.300,00		5.000,00
	a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	89.300,00		89.300,00	0,00
	b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	121.000,00		126.000,00	5.000,00
	c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0,00		0,00	0,00
	d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	500.000,00		500.000,00	0,00
11)	<u>variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci</u>			0,00	0,00
12)	<u>accantonamenti per rischi</u>			0,00	0,00
13)	<u>altri accantonamenti</u>			0,00	0,00
14)	<u>oneri diversi di gestione</u>		1.716.270,00		39.650,00
	<b>TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE</b>		<b>11.433.620,00</b>	<b>1.755.920,00</b>	<b>-304.750,00</b>
	<b>DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)</b>		<b>454.930,00</b>	<b>429.630,00</b>	<b>-25.300,00</b>



	ESERCIZIO 2012		ESERCIZIO 2013		DIFFERENZA 2013/2012 Euro (€)
	Parziale Euro (€)	Totale Euro	Parziale Euro (€)	Totale Euro	
<b>C</b>					
	<b>PROVENTI ED ONERI FINANZIARI</b>				
15)	<u>proventi da partecipazioni</u>	0,00	0,00	0,00	0,00
16)	<u>altri proventi finanziari</u>	25.900,00	24.200,00	-1.700,00	-1.700,00
	a) Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	1.900,00	1.200,00	-700,00	-700,00
	b) Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni	1.000,00	0,00	-1.000,00	-1.000,00
	c) Da titoli iscritti nell'attivo circolante	0,00	0,00	0,00	0,00
	d) Proventi diversi dai precedenti	23.000,00	23.000,00	0,00	0,00
17)	<u>interessi ed altri oneri finanziari</u>	15.950,00	13.700,00	-2.250,00	-2.250,00
17bis)	<u>utili e perdite su cambi</u>	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>TOTALE (15+16-17+/-17bis)</b>	9.950,00	10.500,00	550,00	550,00
<b>D</b>	<b>RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE</b>				
18)	<u>rivalutazioni</u>	10.000,00	10.000,00	0,00	0,00
19)	<u>svalutazioni</u>	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>TOTALE DELLE RETTIFICHE (18-19)</b>	10.000,00	10.000,00	0,00	0,00





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

<b>Calcolo costi gestione alloggi erp</b>	<b>Parziale</b>	<b>Totale</b>
Costi complessivi servizio "Amministrazione stabili"	4.480.702,38	
Costi complessivi servizio "Manutenzione alloggi occupati"	1.348.365,58	
Costi complessivi servizio "Recupero alloggi vuoti"	3.096.882,09	
<b>TOTALE LORDO</b>		<b>8.925.950,05</b>
<b>A dedurre:</b>		
Costi di amministrazione degli stabili inerenti la proprietà	323.338,00	
Lavori di manutenzione ordinaria alloggi e parti comuni fabbricati	1.176.000,00	
Lavori di recupero degli alloggi vuoti e manutenzione programmata	2.814.000,00	
Altri costi servizio recupero alloggi	282.882,09	
Quota annua al fondo svalutazione crediti	440.000,00	
Altri utilizzi canoni per emergenze abitative e diversi	365.720,00	
Rate mutui alloggi di erp in gestione	32.000,00	
Destinazione all'erp vendite rateali alloggi	31.000,00	
Imposte indirette a carico della proprietà	257.700,00	
Imposte esercizi precedenti (IVA su manutenzione)	50.000,00	
Pro-rata di indetraibilità dell'IVA sugli acquisti	604.500,00	
<b>TOTALE DEDUZIONI</b>		<b>6.377.140,09</b>
<b>Totale costi gestione alloggi erp</b>		<b>2.548.809,96</b>
Alloggi erp previsti in gestione nell'esercizio 2013 (media)		6.703
<b>Costo Euro mese/alloggio previsto per l'esercizio 2013</b>		<b>31,69</b>



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

## RIEPILOGO PROVINCIA DI FERRARA

<b>BILANCIO DI PREVISIONE 2013 - GESTIONE E.R.P.</b>			
<b>Comuni della Provincia</b>		<b>26</b>	
<b>Comuni convenzionati n.</b>		<b>26</b>	
<b>Alloggi in gestione n.</b>		<b>6.703</b>	
		<b>Parziale</b>	<b>Totale</b>
			<b>%</b>
<b>Risorse derivanti dagli alloggi di e.r.p.</b>			
Previsione ricavi da canoni di locazione esercizio 2013 al netto conguagli	+	<b>8.830.000,00</b>	
Svalutazione crediti prevista 2013	-	<b>440.000,00</b>	4,98
<b>Risorse nette derivanti da alloggi di e.r.p. (A)</b>	+		<b>8.390.000,00</b>
<b>Costi di gestione</b>			
Costo/mese gestione alloggi € 31,69 x 12 mesi	-		2.548.809,96
<b>Totale costi di gestione (B)</b>			<b>2.548.809,96</b>
			<b>30,38</b>
<b>Costi inerenti la proprietà degli alloggi</b>			
- Costi di amministrazione degli stabili (assicurazioni, quote cond.li, ecc.)	-	<u>323.338,00</u>	3,85
- Quota parte costi servizio recupero alloggi vuoti	-	<u>282.882,09</u>	3,37
- Rate mutui alloggi erp trasferiti ai Comuni	-	<u>32.000,00</u>	0,38
- Destinazione all'erp vendite rateali di alloggi	-	<u>31.000,00</u>	0,37
- Imposte indirette a carico della proprietà	-	<u>257.700,00</u>	3,07
- Quota parte pro-rata di indetraibilità dell'IVA sugli acquisti	-	<u>604.500,00</u>	7,21
- Imposte esercizi precedenti (IVA su manutenzione)	-	<u>50.000,00</u>	0,60
<b>Totale costi inerenti la proprietà degli alloggi (C)</b>	-		<b>1.581.420,09</b>
			<b>18,85</b>
<b>TOTALE COSTI (B+C)</b>	-		<b>4.130.230,05</b>
			<b>49,23</b>
<b>RISORSE DA DESTINARE AD INTERVENTI NELL'ERP (A-B-C)</b>	+		<b>4.259.769,95</b>
			<b>50,77</b>
<b>Destinazione risorse</b>			
- Finanziamento pronto intervento alloggi e parti comuni condomini	-	<u>1.176.000,00</u>	27,61
- Trasferimento ai Comuni fondo sociale per l'affitto ed altri trasferimenti	-	<u>365.720,00</u>	8,59
- Finanziamento ripristino alloggi e manutenzione programmata	-	<u>2.718.049,95</u>	63,81
- Risorse non erp ACER ad integrazione manutenzione programmata	-	<u>95.950,05</u>	2,25
<b>TOTALE RISORSE DESTINATE ALL'E.R.P.</b>			<b>4.355.720,00</b>
<b>DEFICIT RISORSE FINANZIATO CON FONDI NON ERP ACER</b>	-		<b>-95.950,05</b>





**ELENCO ANNUALE 2013  
E  
PROGRAMMA TRIENNALE DEI LAVORI PUBBLICI  
2013-2015**

# AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA

## CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

DELIBERA N. 67/2012

riportata nel VERBALE n. 160 al punto 5)

**OGGETTO:** Ratifica P.U. n. 16 assunto dal Presidente in data 11 ottobre 2012, avente per oggetto: "Approvazione dello schema di Programma Triennale dei lavori pubblici 2013-2015 ed Elenco dei lavori anno 2013. Pubblicazione ai sensi dell'art. 13 D.P.R. 207/2010".

Seduta in data 26 ottobre 2012 ore 10.20  
convocata con RACC. di Prot. n. 12238 del 19/10/2012

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

		PRESENTI	ASSENTI
<u>Sig. DANIELE PALOMBO</u>	Presidente	X	
<u>Dott. PIERO FABIANI</u>	Vice Presidente	X	
<u>Sig.ra ELISA CORRIDONI</u>	Consigliere	X	
	<b>TOTALI</b>	<b>3</b>	<b>--</b>
<u>Dott. FRANCO PAZI</u>	Pres. Coll. Sindaci Revisori	X	
<u>Dott. LUCIANO PECORARI</u>	Sindaco Effettivo	X	
<u>Dott. ANTONIO SUSCA</u>	Sindaco Effettivo		X

Presiede la seduta SIG. DANIELE PALOMBO

Assiste in qualità di segretario DOTT. DIEGO CARRARA

Delibera approvata a VOTI UNANIMI PALESEMENTE ESPRESSI

Voti favorevoli 3

Voti contrari ---

Astenuti ---



**Oggetto: Ratifica P.U. n. 16 assunto dal Presidente in data 11 ottobre 2012 avente per oggetto: "Approvazione dello schema di Programma Triennale dei lavori pubblici 2013-2015 ed Elenco dei lavori anno 2013. Pubblicazione ai sensi dell'art. 13 D.P.R.207/2010".**

Premesso:

- visto il Provvedimento d'Urgenza n. 16 assunto dal Presidente in data 11 ottobre 2012 avente per oggetto: "Approvazione dello schema di Programma Triennale dei lavori pubblici 2013-2015 ed Elenco dei lavori anno 2013. 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. 16 assunto dal Presidente in data 11 ottobre 2012 nel preciso testo che di seguito si trascrive:  
"Approvazione dello schema di Programma Triennale dei lavori pubblici 2013-2015 ed Elenco dei lavori anno 2013. 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 tipo definitivi dal Ministero delle Infrastrutture;
- che l'art. 1 del D.M. Ministero Infrastrutture del 9 giugno 2005 nonché l'art. 13 co. 3 e 271 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 con DM 11 Novembre 2011 sono stati ridefiniti gli schemi tipo per la redazione e la pubblicazione del programma triennale e gli elenchi annuali dei lavori pubblici;
- che con nota del 6 settembre 2012 l' "Osservatorio Regionale Contratti Pubblici – Sezione Regione Emilia-Romagna" ha precisato che è ancora in corso l'adeguamento del supporto informatico per la compilazione on-line delle schede tipo;
- che pertanto le Amministrazioni interessate dovranno "predisporre le schede conformemente al DM 4509/2011 e pubblicarle mediante affissione presso la sede dell' Amministrazione";
- 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 ed il DM 11 novembre 2011;
- 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;
- preso atto del parere favorevole espresso dal Direttore.
- visto l'art. 14 co. 3 lett. a) dello Statuto aziendale.

**DISPONE**

- 1) di adottare lo schema di programmazione triennale dei lavori pubblici anni 2013-2015 ed elenco annuale dei lavori anno 2013 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 2013 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 SEGRETARIO**

**IL PRESIDENTE**

(Daniele Palombo)

**IL PRESIDENTE**

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



# Programmazione Triennale - Interventi Annuali

**SCHEDA 3: PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE 2013/2015  
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	FINALITA' (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
1	0005151038600120120001	RECUPERO ALLOGGI VUOTI SU TERRITORIO PROVINCIALE D.L.159/2007- ART. 21- PROGRAMMA "NESSUN ALLOGGIO PUBBLICO SFITTO" - FABBRICATO PER 4 ALLOGGI IN COMACCHIO P.ZZA ROMA 19	MARCO	CENACCHI	200.000,00	350.000,00	CPA	S	S	1	PD	1°/2013	4°/2014
2	0005151038600120120002	COSTRUZIONE DI 43 ALLOGGI IN FERRARA VIA G. BIANCHI	MARCO	CENACCHI	2.000.000,00	4.800.000,00	MIS	S	S	1	PD	1°/2013	4°/2014
3	0005151038600120120003	RIPRISTINO E RIPARAZIONE PATRIMONIO E.R.P. DANNEGGIATO DAL SISMA DEL 20 E 29 MAGGIO 2012 CON CLASSIFICAZIONE AEDES "B" E "C"	MARCO	CENACCHI	2.000.000,00	2.730.000,00	ADN	S	S	2	PP	2°/2013	1°/2014
4	0005151038600120120005	RIPRISTINO E RIPARAZIONE PATRIMONIO E.R.P. DANNEGGIATO DAL SISMA DEL 20 E 29 MAGGIO 2012 CON CLASSIFICAZIONE AEDES "E"	MARCO	CENACCHI	602.000,00	1.102.000,00	CPA	S	S	2	PP	3°/2013	2°/2014
6	0005151038600120120006	INTERVENTI DI CONSOLIDAMENTO STRUTTURALE A FABBRICATI E.R.P. SOTTOPOSTI A MONITORAGGIO	MASSIMO	CAZZOLA	55.000,00	385.000,00	CPA	S	S	2	PP	1°/2013	4°/2014

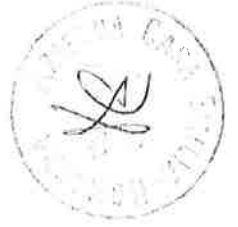


10	0005151038600120120008	ADEGUAMENTO ALLE NORME DI SICUREZZA DEGLI IMPIANTI ELETTRICI, IDROSANITARI E RISCALDAMENTO IN FABBRICATI ED ALLOGGI STI NEL TERRITORIO PROVINCIALE	MASSIMO CAZZOLA	55.000,00	275.000,00	ADN	S	S	1	PP	1°/2013	4°/2014
7	0005151038600120120009	RECUPERO ALLOGGI VUOTI PER TURN OVER	MASSIMO CAZZOLA	2.310.000,00	6.930.000,00	CPA	S	S	1	PP	1°/2013	1°/2014
8	0005151038600120120017	MANUTENZIONE STRAORDINARIA A SERRAMENTI INTERNI ED ESTERNI NEGLI IMMOBILI E.R.P.	MASSIMO CAZZOLA	165.000,00	605.000,00	ADN	S	S	2	PP	1°/2013	4°/2013
9	0005151038600120120018	REMOZIONE E SMALTIMENTO DI COPERTI IN ETERNIT NEI FABBRICATI E.R.P.	MASSIMO CAZZOLA	55.000,00	330.000,00	CPA	S	S	3	PP	1°/2013	4°/2013
5	0005151038600120120019	MANUTENZIONE STRAORDINARIA ALLE OPERE EDILI ED AFFINI NEI FABBRICATI IN GESTIONE	MASSIMO CAZZOLA	275.000,00	825.000,00	CPA	S	S	3	PP	1°/2013	4°/2013
11	0005151038600120120020	RISTRUTTURAZIONE ALLOGGI NEL TERRITORIO PROVINCIALE	MASSIMO CAZZOLA	110.000,00	605.000,00	---	S	S	3	PP	1°/2013	4°/2013
12	0005151038600120120021	SISTEMAZIONE AREE CORTILIVE	MASSIMO CAZZOLA	55.000,00	165.000,00	---	S	S	3	PP	1°/2013	4°/2013
TOTALE				7.882.000,00	19.102.000,00							

**Note:**

- (1) Eventuale codice indennificativo 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.

Il responsabile del programma  
(MASSIMO CAZZOLA)

## Programmazione Triennale - Interventi Annuali

**SCHEDA 2: PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE 2013/2015  
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 (3)		Tipologia (3)	Categoria (3)	DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO	STIMA DEI COSTI DEL PROGRAMMA				Cessione Immobili		Apporto di capitale privato	
		Reg.	Prov. / Com.				Primo Anno	Secondo Anno	Terzo Anno	Totale	S/N (4)	Importo	Tipologia (5)	
1		008	038 008	03	A05 10	RECUPERO ALLOGGI VUOTI SU TERRITORIO PROVINCIALE D.L.159/2007 - ART. 21- PROGRAMMA "NESSUN ALLOGGIO PUBBLICO SFITTO". FABBRICATO PER 4 ALLOGGI IN COMACCHIO P.ZZA ROMA 19	200.000,00	100.000,00	50.000,00	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		
9		008	038 008	06	A05 10	INTERVENTI DI BONIFICA E SMALTIMENTO COPERTI IN CEMENTO-AMIANTO CON LORO SOSTITUZIONE	55.000,00	165.000,00	1.10.000,00	330.000,00	N	0,00		
5		008	038 008	06	A05 10	MANUTENZIONE STRAORDINARIA ALLE OPERE EDILI ED AFFINI NEI FABBRICATI IN GESTIONE	275.000,00	275.000,00	275.000,00	825.000,00	N	0,00		
6		008	038 008	04	A05 10	INTERVENTI DI CONSOLIDAMENTO STRUTTURALE IN FABBRICATI E.R.P. SOTTOPOSTI A MONITORAGGIO-	55.000,00	165.000,00	165.000,00	385.000,00	N	0,00		
10		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	55.000,00	55.000,00	165.000,00	275.000,00	N	0,00		
3		008	038 008	03	A05 10	RIPRISTINO E RIPARAZIONE PATRIMONIO E.R.P. DANNEGGATO DAL SISMA DEL 20 E 29 MAGGIO 2012 CON CLASSIFICAZIONE AEDS "B" E	2.000.000,00	730.000,00		2.730.000,00	N	0,00		

*[Handwritten signature]*



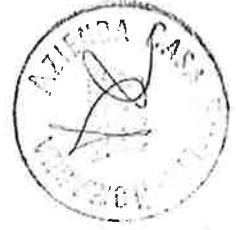
4	008	038	001	03	A05 10	"C" RIPRISTINO E RIPARAZIONE PATRIMONIO E.R.P. DANNEGGIATO DAL SISMA DEL 20 E 29 MAGGIO 2012 CON CLASSIFICAZIONE AEDES "E"	602.000,00	500.000,00	1.102.000,00	N	0,00
7	008	038	008	06	A05 10	RECUPERO ALLOGGI VUOTI PER TURN OVER	2.310.000,00	2.310.000,00	6.930.000,00	N	0,00
8	008	038	008	06	A05 10	MANUTENZIONE STRAORDINARIA A SERRAMENTI INTERNI ED ESTERNI NEGLI IMMOBILI E.R.P.	165.000,00	165.000,00	605.000,00	N	0,00
11	008	038	008	04	A05 10	RISTRUTTURAZIONE ALLOGGI NEL TERRITORIO PROVINCIALE	110.000,00	220.000,00	605.000,00	N	0,00
12	008	038	008	06	A05 10	SISTEMAZIONE AREE CORTILIVE	55.000,00	55.000,00	165.000,00	N	0,00
						TOTALE	7.882.000,00	6.740.000,00	19.192.000,00		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 - Quadro risorse disponibili

**Scheda 1: PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE 2013/2015  
DELL'AMMINISTRAZIONE ACER AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA DELLA PROVINCIA DI FERRARA**

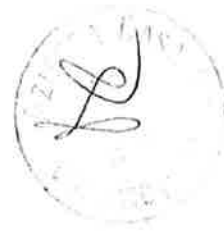
## QUADRO DELLE RISORSE DISPONIBILI

TIPOLOGIE RISORSE	Arco temporale di validità del programma				Importo Totale
	Disponibilità Finanziaria Primo anno	Disponibilità Finanziaria Secondo anno	Disponibilità Finanziaria Terzo anno		
Entrate aventi destinazione vincolata per legge	4.802.000,00	3.330.000,00	850.000,00	8.982.000,00	8.982.000,00
Entrate acquisite mediante contrazione di mutuo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Entrate acquisite mediante apporti di capitali privati	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Trasferimento di immobili ex art. 19, c. 5-ter L. n. 109/94	3.080.000,00	3.410.000,00	3.630.000,00	10.120.000,00	10.120.000,00
Stanziamenti di bilancio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Altro (1)	7.882.000,00	6.740.000,00	4.480.000,00	19.102.000,00	19.102.000,00
<b>Totali</b>					

**Note:**

Il responsabile del programma  
(MASSIMO CAZZOLA)

(1) Compresa la cessione di immobili



# 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 2013**

-----

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 2013, 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	(+)	11.558.500,00
COSTI DELLA PRODUZIONE	(-)	11.128.870,00
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE	(+)	429.630,00
PROVENTI ED ONERI FINANZIARI (DIFFERENZA)	(+)	10.500,00
RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	(+)	10.000,00
PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI (DIFFERENZA)	(-)	150.130,00
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	(+)	300.000,00
IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO	(-)	300.000,00
<b>UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO</b>	<b>(+)</b>	<b>0,00</b>

Il Preventivo 2013 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 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 31,69 mese/alloggio



per la gestione e la manutenzione riparativa 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 2013 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 €uro 8.750.000,00.= (- € 230.000 rispetto al Bilancio preventivo assestato 2012; - 2,56% circa), sono stati stimati in base ai vigenti criteri di determinazione contenuti nei regolamenti comunali, considerando sia il numero attuale di alloggi che risultano occupati e non esonerati dal pagamento del canone di locazione, sia i nuovi alloggi che si ritiene verranno assegnati nel corso dell'anno. 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 2012 che per tutto il 2013 (la stima annua effettuata dagli amministratori è del 3% del fatturato atteso a gennaio), nonché della sostituzione delle attestazioni ISE/ISEE 2010 con quelle del 2011 come base di calcolo (stima della rivalutazione al 1,5% rispetto al fatturato di dicembre 2012). I sottoscritti concordano con le valutazioni degli Amministratori. Il Collegio rileva che i canoni sono iscritti al lordo di eventuali insoluti e che a fronte di ciò è stato accantonato un fondo svalutazione di €uro 500.000,00 sulla base di una stima prudentiale, condivisa dal collegio, che tiene conto dell'andamento statistico e dell'incidenza della crisi economica. 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 €uro 714.000,00.= (- € 103.000 rispetto al Bilancio preventivo assestato 2012; - 12,6%), 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 €uro 95.000,00 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., sono pari ad Euro 4.170.000,00.= (- € 353.000 rispetto al Bilancio preventivo assestato 2012; - 7,8%). La diminuzione predetta deriva dalla sommatoria della diminuzione delle spese di manutenzione del patrimonio non e.r.p. per € 182.000 e della diminuzione della manutenzione del patrimonio di e.r.p. per € 171.000. Va posto in evidenza che, per quanto concerne la manutenzione del patrimonio non e.r.p., la riduzione dello stanziamento corrisponde ad un suo riposizionamento al normale fabbisogno, dopo le esigenze straordinarie registrate nel corso del 2012 a causa degli eventi sismici di maggio. Relativamente alla manutenzione del patrimonio e.r.p. va notato che la previsione di spesa diminuisce meno della riduzione dei canoni di locazione: il differenziale è infatti positivo di circa € 59.000. Contribuiscono a questo risultato il contenimento dei costi di gestione;
- d) le spese generali, pari a Euro 661.500.=, risultano in diminuzione (- € 7.000,00 circa; - 1.05%) rispetto al preventivo assestato dell'esercizio 2012;
- e) le spese per il personale, pari a Euro 2.720.000,00.=, si ritengono più che congrue per la copertura degli oneri derivanti dall'applicazione dei vigenti C.C.N.L., considerando altresì una previsione di costi, ritenuta molto prudente, per un eventuale rinnovo del CCNL Federcasa scaduto il 31/12/2009, nonché degli istituti a questi collegati per il personale attualmente in servizio presso l'Azienda. L'incremento rispetto al dato assestato dell'esercizio in corso è pari al 3,2% (+ Euro 85.000,00) e deriva prevalentemente dai costi previsti di rinnovo contrattuale;
- f) le imposte e tasse, sia indirette che dirette, si ritengono stimate in maniera prudente;
- 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 2013 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 2013 dell'Azienda Casa Emilia-Romagna (ACER) Ferrara che sarà posto alla loro attenzione a cura del Consiglio di Amministrazione.

Ferrara, 27 novembre 2012

IL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI

Dott. Franco PAZI

- Presidente

Dott. Luciano PECORARI

- Componente effettivo

Dott. Antonio SUSCA

- Componente effettivo

