



AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA

Ente Pubblico Economico ex L.R. 24/2001

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

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

Aderente Federcasa

BILANCIO D'ESERCIZIO 2013





AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA

Ente Pubblico Economico ex L.R. 24/2001

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

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

Aderente Federcasa

Consiglio di Amministrazione

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

Collegio dei Revisori dei Conti

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

Direttore Generale Dott. Diego Carrara

Responsabile Ufficio Economico Dott. Michele Brandolini





AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA

Ente Pubblico Economico ex L.R. 24/2001

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

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

Aderente Federcasa

BILANCIO DI ESERCIZIO 2013

Elenco documenti:

- Relazione del Presidente
- Stato Patrimoniale al 31/12/2013 (schema art. 2424 C.C)
- Conto Economico al 31/12/2013 (schema art.2425 C.C.)
- Nota Integrativa (Allegato: Rendiconto finanziario)
- Relazione del Collegio dei Revisori dei Conti

Allegati:

- Stato Patrimoniale analitico al 31/12/2013
- Conto Economico analitico al 31/12/2013
- Analisi dei costi e dei ricavi al 31/12/2013 (art.9 Regolamento di contabilità)
- Risultati per attività (art.41 L.R. n. 24/01)
- Calcolo dei costi di gestione degli alloggi di erp (delibera C.R. n.391/2002
- Utilizzo canoni di locazione e.r.p. art. 36 L.R. n. 24/2001)





AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA

Ente Pubblico Economico ex L.R. 24/2001

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

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

Aderente Federcasa

RELAZIONE DEL PRESIDENTE



QUADRO GENERALE

Il Bilancio dell'esercizio 2013 dell'ACER Ferrara si chiude con un **utile di €uro 271.018**.

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

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

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

- Gestione immobili non di e.r.p. di proprietà, compreso il saldo della gestione extracaratteristica (finanziaria e straordinaria), utile di €uro 317.735;
- Prestazioni tecniche a terzi: perdita di €uro 47.284;
- Gestione immobili non di e.r.p. di proprietà di terzi (Agenzia), perdita di €uro 8.067;
- Prestazioni amministrative a terzi, utile di €uro 5.689;
- Gestioni condominiali: utile di €uro 1.740;
- Gestione alloggi sottratti all'e.r.p. di proprietà dei Comuni: utile di €uro 1.205.

Come anzidetto, la sommatoria dei diversi risultati di queste ultime attività è pari all'utile dell'esercizio 2013.

I fatti di gestione più rilevanti, in termini di effetti significativi sul bilancio, avvenuti nel corso dell'esercizio 2013 possono sintetizzarsi nei seguenti:



in positivo, rispetto all'esercizio precedente:

- ❖ un livello dei **canoni di locazione e.r.p.** più elevato delle previsioni originarie (+ **€uro 237.000** circa; + **2,7%**), verosimilmente per effetto delle attività di contrasto dell'evasione, seppure in leggera diminuzione rispetto all'esercizio 2012 (- €uro 48.000; - 0,5%);
- ❖ l'entità delle **risorse da destinare ad interventi nell'e.r.p.** ed al trasferimento ai Comuni per il contrasto del disagio abitativo (+ **€uro 372.000**; + **4%**), grazie al recupero dei canoni di locazioni derivante dal controllo di tutte le dichiarazioni dei redditi 2008 degli assegnatari ed agli ulteriori rimborsi dalla Regione delle spese manutentive sostenute nel 2012 per il sisma;
- ❖ il ragguardevole incremento delle **risorse destinate alla manutenzione degli alloggi di e.r.p. di proprietà dei Comuni** (+ **€uro 667.000**; + **15%**), per le medesime motivazioni di cui al paragrafo precedente;
- ❖ la diminuzione sia dei **costi di gestione di ACER** che passano da €uro 30,40 mese/alloggio a **€uro 29,01** (- **4,6%**), sia dei **costi di gestione comprensivi degli oneri della predisposizione del servizio di recupero degli alloggi vuoti** che passano da €uro 34,14 mese/alloggio a **€uro 31,98** (- **6,3%**), grazie alla ulteriore crescita di attività non e.r.p. che consentono il conseguimento di importanti economie di scala; si tratta del livello di costo più basso mai raggiunto dal 2005, anno di avvio delle convenzioni di gestione del patrimonio abitativo di proprietà comunale;
- ❖ l'incremento della **percentuale di canoni di locazione**, al netto della svalutazione dei crediti, **che vengono destinati ad interventi nel campo dell'e.r.p.**, che passa dal 54,17% al **58,23%**, per effetto della diminuzione dei costi di gestione e del vantaggio fiscale conseguito per effetto di scelte aziendali in ordine ai costi della svalutazione dei crediti;
- ❖ l'ulteriore diminuzione delle **spese generali** che, anche quest'anno, al pari degli anni precedenti, continuano la tendenza al ribasso (- **1,7%**), nonostante l'elevato livello del ricorso alle prestazioni di legali esterni per via delle ben note vicende giudiziarie che hanno coinvolto tre dipendenti e del loro licenziamento per giusta causa per fatti inerenti il rapporto di lavoro;
- ❖ l'ulteriore sensibile aumento dei ricavi derivanti dalle principali attività amministrative svolte a favore dei Comuni e degli assegnatari, quali il "**Servizio Casa**", il **Riscatto delle Aree PEEP** e la gestione dei fabbricati interamente in locazione in qualità di **Amministratore** (complessivamente + **€uro 88.000** circa; + **32%**);
- ❖ il conseguimento, grazie ad una nuova e più favorevole convenzione per il servizio di cassa, di un importante **risultato della gestione finanziaria** (+ **€uro 90.000**; + **928%**).



in negativo, rispetto all'esercizio precedente:

- l'ulteriore incremento della **quota di competenza dell'esercizio della svalutazione dei crediti** verso l'utenza ed i clienti (**+ Euro 32.000** circa, **+ 6%**), in considerazione delle valutazioni negative circa i tempi di soluzione della crisi macroeconomica e della ripresa di una più vigorosa propensione al pagamento da parte degli utenti;
- la contrazione delle **competenze tecniche** per l'attività edilizia (**- Euro 137.000; - 20%**), dovuta a rallentamenti nell'avvio di alcuni cantieri (Via Gustavo Bianchi Ferrara – costruzione 43 alloggi ERS; interventi ristrutturazione post sisma 2012), le quali, tuttavia, si mantengono ad un livello ragguardevole (Euro 538.000);
- l'incremento delle **spese per il personale (+ Euro 99.000; + 3,8%)**; le succitate vicende giudiziarie che hanno coinvolto tre dipendenti, iniziate a maggio 2013, hanno dapprima comportato la loro immediata sospensione dal servizio e, successivamente, il loro licenziamento per giusta causa per fatti attinenti il rapporto di lavoro; ovviamente, al fine di non pregiudicare l'operatività del Servizio Tecnico, si è proceduto con l'assunzione a termine di due geometri a decorrere dal mese di luglio 2013; queste le ragioni dell'incremento delle spese per il personale;
- il rallentamento, per effetto della riorganizzazione del Servizio Tecnico appena descritta, della **velocità di utilizzo delle risorse stanziati per la manutenzione** entro l'esercizio di riferimento (**72% contro 93%** dell'esercizio precedente) ed il **minore numero di alloggi vuoti recuperati (281 contro 328; - 14%)**, in un anno caratterizzato da un turnover negli alloggi più elevato (349 alloggi vuotati contro 317 dell'anno precedente).

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

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

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

Le risorse dell'e.r.p. dell'esercizio 2013 (al netto della **svalutazione dei crediti di Euro 583.037**) sono state pari ad **Euro 8.941.413** (contro Euro 8.568.955 dell'esercizio 2012; **+ Euro 372.458; + 4,35%**).

Si tratta di un risultato estremamente positivo, soprattutto in considerazione del progressivo calo delle risorse e.r.p. registrato nel periodo 2010 – 2012 (diminuzione di oltre 500.000 Euro). Questo incremento di risorse a disposizione, fortemente voluto e frutto, pertanto, di precise scelte di gestione adottate a partire dal 2012, deriva da:

1. i **minori ricavi da canoni di locazione**, compresi i conguagli, rispetto all'esercizio 2012 per **Euro 48.000** circa (**- 0,53%**);
2. i **canoni di locazione recuperati** e le sanzioni amministrative applicate a seguito della verifica di TUTTI i redditi del 2008 dichiarati dagli assegnatari degli alloggi di e.r.p., per un totale complessivo di **Euro 345.000**;



3. i rimborsi di spese di manutenzione ottenuti dalla Regione per maggiori costi sostenuti a seguito degli eventi sismici del 2012 per **€uro 166.000**;
4. la maggiore svalutazione dei crediti riferibili alla gestione per **€uro 91.000** circa (+ **18,47%**).

L'utilizzo delle risorse dell'e.r.p. dell'esercizio 2013 è avvenuto nel modo seguente:

<u>VOCE DI UTILIZZO RISORSE</u>	parziale (€)	TOTALE (€)	%
Costi di gestione ACER € 29,01 mese/alloggio		2.333.831,00	26,10
Costi inerenti la proprietà degli alloggi:		1.401.044,00	15,67
Spese di amministrazione degli stabili	402.159,00		4,15
Rate mutui alloggi di e.r.p. in gestione	30.157,00		0,46
Rimborso ad ACER costo servizio recupero alloggi, come da convenzioni	238.709,00		3,46
Imposte indirette a carico della proprietà	730.019,00		9,61
TOTALE COSTI DI GESTIONE		3.734.875,00	41,77
RISORSE RESIDUE DESTINATE A:		5.206.538,00	58,23
Manutenzione a guasto alloggi e fabbricati	1.111.100,00		12,43
Recupero di alloggi vuoti e manut. programmata	3.917.278,00		43,81
Retrocessione canoni ai Comuni per finanziamento disagio abitativo	178.160,00		1,99
TOTALE RISORSE DESTINATE ALL'E.R.P. (al netto svalutazione crediti)		8.941.413,00	100,00

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



Alla data di chiusura dell'esercizio le risorse destinate ad interventi nell'e.r.p., pari ad €uro 5.206.538, risultavano già spese ovvero impegnate in interventi di manutenzione del patrimonio o per retrocessioni ai Comuni per €uro 3.762.059 (pari al 72% della disponibilità), mentre per i restanti €uro 1.444.479 il Consiglio di Amministrazione ne propone l'utilizzo in interventi di manutenzione straordinaria del patrimonio dei Comuni in gestione ad ACER, da definirsi con successiva pianificazione a cura dello stesso.

Va posto in evidenza che, rispetto all'esercizio precedente, si registra un rallentamento nell'utilizzo delle risorse disponibili entro l'anno di stanziamento (- 21% circa). Vedremo meglio nei paragrafi destinati all'illustrazione dei risultati relativi alla manutenzione che le ragioni vanno ricercate, da un lato nel licenziamento per giusta causa di tre dipendenti del Servizio Tecnico che hanno reso necessaria una riorganizzazione in tempi rapidi dello stesso Servizio e comportato un rallentamento nelle attività di manutenzione del patrimonio, dall'altro nella scelta dell'Amministrazione di autofinanziare, per motivi di economicità, le consistenti ed obbligate anticipazioni delle risorse regionali destinate al ripristino dei danni provocati al patrimonio immobiliare dagli eventi sismici del maggio 2012 (circa 3,5 milioni di €uro).

I **costi di gestione** del patrimonio immobiliare di e.r.p. dell'esercizio 2013, riferiti alle attività oggetto degli allegati A e B alle vigenti convenzioni con i Comuni e calcolati secondo i criteri e le modalità prescritte dalla deliberazione del Consiglio Regionale n. 391/2002, sono pari ad **€uro 29,01** mese/alloggio (- **€uro 1,39**; - **4,57%**), quindi in netto calo rispetto all'esercizio precedente.

Si tratta del livello di costo di gestione più basso mai raggiunto dal 2005, ossia da quando ACER ha assunto compiutamente la forma di Ente gestore del patrimonio di terzi.

Si rammenta che il massimale di costo di gestione fissato dalla Regione per la nostra classe di numero di alloggi in gestione è fissato in €uro 44 mese/alloggio (e non è mai stato oggetto di provvedimenti di adeguamento alla perdita del potere d'acquisto monetario che, nel periodo 1/1/2003 – 31/12/2013, è stata del 23%).

La diminuzione dei costi di gestione di €uro 1,39 mese/alloggio può essere suddivisa nelle seguenti componenti:

- - €uro 0,30 decremento dei costi del personale indiretto e dei costi diversi di gestione; come anticipato, l'incremento dei ricavi derivanti dalle attività diverse da quelle dell'e.r.p. ed il buon risultato della gestione finanziaria hanno consentito, nonostante l'incremento dei costi del personale per le ragioni sopra evidenziate, un'attribuzione meno elevata rispetto all'esercizio precedente alla gestione e.r.p. dei costi del personale dei servizi generali e delle spese generali (criterio storico di ripartizione: rapporto tra ricavi e.r.p. e ricavi diversi da quelli di e.r.p.);
- - €uro 0,69 minor incidenza delle imposte dirette I.R.E.S. ed I.R.A.P. sulla gestione e.r.p., per via della parziale detraibilità dell' I.R.A.P. e dell'integrale detraibilità dei costi della svalutazione dei crediti, quest'ultima resa possibile da recenti norme fiscali che hanno introdotto la detraibilità, a determinate condizioni, dei crediti di



modesta entità scaduti da almeno sei mesi e non pagati (art. 101, comma 5, del TUIR);

- - Euro 0,40 per l'incremento di n. 92 unità immobiliari in gestione rispetto all'esercizio precedente.

Va ulteriormente sottolineato che i **costi complessivi di gestione dell'e.r.p.** (che comprendono anche i costi per la predisposizione del servizio di recupero degli alloggi vuoti per cessata locazione) **diminuiscono da Euro 34,14 mese/alloggio del 2012 ad Euro 31,98 del 2013 (- Euro 2,16; - 6,33%)**; anche nel 2013, nonostante i gravi ed eccezionali eventi che hanno interessato il Servizio Tecnico e dei quali più sopra si è accennato, eventi che hanno reso necessaria una rapida e profonda riorganizzazione dello stesso Servizio, è stato rilevante l'impegno profuso sul fronte della manutenzione del patrimonio a seguito dei danni provocati dal sisma del 2012; poiché i costi del personale di quest'ultima attività sono coperti dalle risorse regionali, è stata resa possibile una ulteriore minore attribuzione di costi al servizio di recupero degli alloggi vuoti per cessata locazione.

I dati precedenti evidenziano che la "macchina ACER", nonostante le innegabili difficoltà nel mantenere un livello soddisfacente dei canoni, obiettivo che ci ha costretti ad una dura ma doverosa battaglia contro l'evasione/elusione, e la crescente morosità, oggetto quest'ultima di altrettante dure e storiche battaglie e quindi di costi crescenti, non ha perso efficienza.

Permane, infatti, e i risultati inequivocabilmente la confermano, una forte attenzione ai costi di gestione, in primis quelli del personale e quelli generali di funzionamento. A fronte di un costo del personale che aumenta unicamente per le dinamiche contrattuali e, nel 2013, per eventi eccezionali, si incrementano i livelli di produttività, dimostrati da crescenti ricavi in quasi tutti i settori delle attività extraistituzionali, che si traducono in evidenti vantaggi per la gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, attraverso le c.d. "economie di scala".

I risultati di gestione estremamente positivi appena descritti, non attenuano le preoccupazioni per gli anni a venire.

Alcune problematiche rimangono sempre oggetto di attenzione.

Di queste problematiche, infatti, alcune sono congenite, come l'"erosione" di cui molto abbiamo parlato in questi anni, mentre altre sono contingenti, come la crisi economica che continua a mordere in maniera rilevante il nostro sistema, diminuendo fortemente o rendendo altamente aleatorio il valore dei redditi degli assegnatari e quindi i canoni e la propensione al loro pagamento.

L'elemento che desta maggiore preoccupazione è che, pur essendo trascorsi cinque anni dall'inizio della crisi, nessuno è in grado di fare previsioni in ordine alla sua conclusione; ciò comporta che la programmazione delle risorse rimarrà sempre difficile anche negli anni a venire.

Abbiamo appena dimostrato che nel 2013, grazie al contenimento dei costi di gestione, alla massiccia verifica dei redditi degli utenti, all'ulteriore incremento dei ricavi delle attività



extraistituzionali è stato possibile implementare di circa 565.000 €uro le risorse da canoni da destinare ad interventi nell'e.r.p. rispetto all'anno precedente.

Grazie a mirate scelte di gestione siamo riusciti, quindi, a drenare il calo progressivo delle risorse e.r.p.

La principale componente di queste ultime risorse, ossia i canoni di locazione, continuano invece a calare.

L'elemento positivo, anche se è troppo presto per poterne decretare la stabilità in termini di tendenza, è che calano meno del previsto. Non potendo ascrivere tale fatto alla ripresa dei redditi delle famiglie dato il persistere della crisi, siamo più propensi a pensare che si tratti di un effetto di "spontanea" auto-emersione dei redditi scaturita dalla percezione di controlli crescenti da parte di ACER.

Nel 2013, infatti, a fronte di una originaria previsione di ricavi da canoni di locazione derivanti dagli alloggi e.r.p. di €uro 8.750.000, determinata in base alle tendenze in atto fino all'esercizio precedente, abbiamo registrato un dato a consuntivo pari ad €uro 8.987.000 (+ €uro 237.000; + 2,7%).

Se si escludono i maggiori ricavi conseguiti nel 2013 a seguito della verifica di tutti i redditi del 2008 degli assegnatari ed i contributi della Regione per il terremoto e si osservano le **tendenze dell'ultimo quinquennio 2009 – 2013** (ossia il periodo nel quale è iniziata e si è sviluppata la crisi macroeconomica), emerge che le **risorse a disposizione da destinare ad interventi nell'e.r.p.** (ossia da destinare alla manutenzione corrente e programmata del patrimonio in gestione ed al trasferimento ai Comuni delle somme per il finanziamento del Fondo per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione e, in tempi più recenti, al sostegno del disagio abitativo) **sono calate di circa 180.000 € (- 3,7%).** Ciò significa che in cinque anni la crisi ha "bruciato" completamente le rivalutazione dei canoni dovute alle variazioni dei redditi.

Tuttavia, nel passaggio dal 2012 al 2013 l'ISE medio è variato da € 13.081 a € 13.180, con un incremento di circa lo 0,76%, che va leggermente a migliorare la consistente diminuzione del biennio precedente di circa il 5%.

Ma in termini reali, ossia considerando la dinamica inflattiva, significa che le nostre famiglie in un triennio hanno comunque perso circa il 12% dei loro redditi.

La fascia sociale della nostra utenza, identificata con la prima fascia ai fini del calcolo del canone rimane stabile al 60%, analogamente al 2012 (era il 59% nel 2011 ed il 57% nel 2010).

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

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

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

Sintetizzando quanto finora esposto, possiamo affermare con soddisfazione che le decisioni poste in essere per il mantenimento dell'efficienza ed economicità della gestione, nonché le azioni adottate per il recupero dell'evasione/elusione, hanno fatto sì che, nonostante il contesto ancora negativo sopra evidenziato, **la percentuale di risorse di e.r.p. che residua dopo la copertura del complesso dei costi di gestione** raggiunga il ragguardevole livello del **58,23%** (contro il 54,17% dell'esercizio precedente).

Si tratta di uno dei livelli più elevati mai raggiunti dal trasferimento del patrimonio di e.r.p. ai Comuni.

Gli elementi positivi di gestione precedentemente descritti relativamente all'esercizio 2013 spiegano perché **si riesca a destinare circa Euro 667.000 in più (+ 15%) a manutenzione del patrimonio rispetto all'esercizio 2012**. La tabella che segue ne illustra più in dettaglio le ragioni:

Descrizione	€/1000
Risorse residue destinate ad interventi nell'e.r.p. esercizio 2012	4.361
Minori canoni e.r.p. (compresi conguagli) fatturati 2013	-48
Maggiori risorse controllo redditi 2008 – ricalcolo canoni e sanzioni	345
Rimborso costi esercizi precedenti per sisma 2012	166
Maggior svalutazione dei crediti verso l'utenza	-91
Decremento spese amministrazione degli stabili	20
Decremento delle imposte dirette ed indirette	149
Decremento costi di gestione ACER	24
Decremento trasferimento canoni ai Comuni (ex Fondo sociale)	102
RISORSE DESTINATE A MANUTENZIONE DEL PATRIMONIO E.R.P. ESERCIZIO 2013	5.028

La tabella che precede mette in evidenza che l'incremento di risorse destinato alla manutenzione degli immobili di e.r.p., pari a circa Euro 667.000, è costituito per circa il 77% (Euro 511.000) da voci nuove o una tantum (rispettivamente, controllo redditi 2008 e rimborsi dalla Regione per il sisma).

Va sottolineato altresì che la diminuzione dei costi fiscali è dovuta alla detrazione delle somme accantonate per la svalutazione dei crediti ai fini delle imposte dirette, in precedenza non operabile come meglio specificato in altra parte della Relazione, e dall'aumento del pro-rata di detraibilità dell'IVA sugli acquisti.

1. Canoni di locazione e.r.p.

I ricavi da canoni di locazione degli immobili di e.r.p. di competenza dell'esercizio 2013, al netto del saldo dei conguagli relativi agli anni precedenti, sono stati pari ad **€uro 9.013.028**.

La differenza negativa rispetto all'esercizio 2012 è pari Euro 48.055 (- **0,53%**).

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

CODICE	COMUNE	CANONI NETTI 2012 (€)	CANONI NETTI 2013 (€)	DIFFERENZA 2013/2012	%
001	Argenta	669.010,24	681.918,98	12.908,74	1,93
002	Berra	201.569,73	200.982,45	-587,28	-0,29
003	Bondeno	255.155,59	250.487,87	-4.667,72	-1,83
004	Cento	387.277,74	374.792,06	-12.485,68	-3,22
005	Codigoro	192.864,14	189.158,54	-3.705,60	-1,92
006	Comacchio	718.766,84	725.989,09	7.222,25	1,00
007	Copparo	286.366,85	284.177,02	-2.189,83	-0,76
008	Ferrara	4.438.662,31	4.364.984,74	-73.677,57	-1,66
009	Formignana	74.913,76	76.282,20	1.368,44	1,83
010	Jolanda di Savoia	114.778,00	109.977,84	-4.800,16	-4,18
011	Lagosanto	79.919,51	75.405,52	-4.513,99	-5,65
012	Masi Torello	13.293,84	15.318,96	2.025,12	15,23
013	Massafiscaglia	122.397,77	121.671,30	-726,47	-0,59
014	Mesola	199.809,98	205.384,07	5.574,09	2,79
015	Migliarino	48.336,30	50.242,17	1.905,87	3,94
016	Mirabello	31.338,54	31.145,19	-193,35	-0,62
017	Ostellato	131.293,45	142.029,18	10.735,73	8,18
018	Poggio Renatico	129.249,76	127.692,49	-1.557,27	-1,20
019	Portomaggiore	394.636,05	391.333,29	-3.302,76	-0,84
020	Ro	148.534,68	152.015,25	3.480,57	2,34
021	Sant'Agostino	55.960,69	62.567,42	6.606,73	11,81
022	Vigarano Mainarda	55.372,31	57.640,08	2.267,77	4,10
023	Voghiera	65.084,80	65.990,33	905,53	1,39
024	Tresigallo	122.154,71	132.792,69	10.637,98	8,71
025	Goro	76.229,08	72.497,10	-3.731,98	-4,90
026	Migliaro	48.106,82	50.552,87	2.446,05	5,08
TOTALI		9.061.083,49	9.013.028,70	-48.054,79	-0,53

Si evince che il numero dei Comuni in cui il gettito da canoni aumenta è esattamente uguale a quello in cui il gettito diminuisce. Purtroppo, in termini di ricavi complessivi, risulta prevalente l'elemento negativo.

La dinamica reale può essere ancora meglio valutata attraverso il **canone medio**, dal momento che questo valore rende neutrali da un anno all'altro il numero di alloggi in locazione. Se

si prende a riferimento il mese di dicembre del biennio di indagine, la situazione risulta la seguente:

CODICE	COMUNE	CANONI MEDIO 2012 (€)	CANONI MEDIO 2013 (€)	DIFFERENZA 2013/2012	%
001	Argenta	124,79	129,55	4,76	3,81%
002	Berra	120,11	123,80	3,69	3,07%
003	Bondeno	124,69	121,97	-2,72	-2,18%
004	Cento	109,33	109,20	-0,13	-0,12%
005	Codigoro	122,27	124,39	2,12	1,73%
006	Comacchio	113,53	114,73	1,20	1,06%
007	Copparo	108,68	108,13	-0,55	-0,51%
008	Ferrara	115,77	116,36	0,59	0,51%
009	Formignana	150,60	148,29	-2,31	-1,53%
010	Jolanda di Savoia	120,79	125,95	5,16	4,27%
011	Lagosanto	134,69	128,45	-6,24	-4,63%
012	Masi Torello	135,30	152,29	16,99	12,56%
013	Massafiscaglia	142,94	141,70	-1,24	-0,87%
014	Mesola	122,37	124,27	1,90	1,55%
015	Migliarino	112,99	116,15	3,16	2,80%
016	Mirabello	154,36	155,46	1,10	0,71%
017	Ostellato	119,14	124,25	5,11	4,29%
018	Poggio Renatico	111,97	112,19	0,22	0,20%
019	Portomaggiore	125,07	121,28	-3,79	-3,03%
020	Ro	127,14	123,14	-4,00	-3,15%
021	Sant'Agostino	163,78	167,42	3,64	2,22%
022	Vigarano Mainarda	142,85	151,97	9,12	6,38%
023	Voghiera	159,49	160,07	0,58	0,36%
024	Tresigallo	109,26	118,79	9,53	8,72%
025	Goro	117,93	115,56	-2,37	-2,01%
026	Migliaro	113,82	116,91	3,09	2,71%
	MEDIA	118,26	119,17	0,91	0,77%

Il canone medio, nell'arco di 12 mesi, nonostante molti segni negativi, aumenta dunque di 0,91 Euro (+ 0,77%).

Nonostante l'incremento del canone medio, come abbiamo visto all'inizio, i ricavi da canoni di locazione risultano in leggera diminuzione rispetto all'esercizio precedente.

A questo risultato concorrono diversi fattori:

- un turnover negli alloggi più elevato di quello dell'anno precedente (349 alloggi nel 2013 contro 317 del 2012; + 10%);



- meno alloggi vuoti ripristinati a causa delle difficoltà che hanno investito il Servizio Tecnico per via del licenziamento per giusta causa di tre dipendenti e della conseguente riorganizzazione del servizio (gli alloggi lavorati nel 2013 sono stati 281 contro 328 del 2012; - 14%);
- i maggiori tempi di assegnazione degli alloggi da parte dei Comuni (tempo medio 2013 gg. 144 contro 77 gg. del 2012; + 87%).

Abbiamo già anticipato che, tuttavia, nonostante gli elementi negativi appena descritti, i risultati sono nettamente migliori di quanto previsto in sede di bilancio di previsione.

In tale sede partivamo con un dato che indicava che per il 2012 il cambio "base-redditi" (ossia, in base alle norme vigenti, gli indicatori ISE/ISEE) aveva fatto conseguire un incremento dei canoni/anno pari ad appena lo 0,58%, il record negativo dall'introduzione delle vigenti modalità di calcolo dei canoni.

Non vi erano, pertanto, in quel momento elementi di ottimismo riguardo le previsioni 2013.

Il dato a consuntivo indica, invece, che il cambio "base-redditi" ha prodotto un inaspettato rialzo dei canoni attesi a gennaio dello stesso anno di ben il 3,95%.

Le possibili ragioni di tale fenomeno sono state riportate nel paragrafo precedente.

Sappiamo, poi, che tutti i rialzi sono attenuati dai fenomeni che più volte abbiamo definito di "erosione" del canone (e che, talvolta, come altrettanto bene sappiamo, tendono a sconfinare anche in fenomeni di elusione).

Le dinamiche dell'erosione nel biennio 2012-2013 possono essere rappresentati dalla tabella che segue:

DESCRIZIONE	N.	2012 (€)	%	N.	2013 (€)	%
Canoni attesi a gennaio dell'esercizio		9.298.111,00			9.363.320,00	
turnover dell'utenza:	-47	-141.581,00	-1,52	-67	-242.270,00	-2,59
Nuove assegnazioni	220	112.052,00		244	94.755,00	
Alloggi vuotati (fine locazione)	-267	-253.633,00		-311	-337.025,00	
variazioni del nucleo familiare:	-64	-55.759,00	-0,60	-93	-76.940,00	-0,82
con incremento del canone	111	44.379,00		117	60.539,00	
con decremento del canone	-175	-100.138,00		-210	-137.479,00	
Esoneri dal canone	138	-32.616,00	-0,35	143	-33.648,00	-0,36
Altre variazioni canone (ricorsi, dati oggettivi, ecc.):	-104	-75.185,00	-0,81	-17	-9.837,00	-0,11
con incremento del canone	35	20.519,00		22	11.688,00	
con decremento del canone	-139	-95.704,00		-39	-21.525,00	
Saldo conguagli esercizi precedenti		34.057,00	0,37		6.202,00	0,07
TOTALE CANONI NETTI DELL'ESERCIZIO	6.200	9.027.027,00		6.251	9.006.827,00	
EROSIONE		-271.084,00	-2,92		-356.493,00	-3,81



La tabella che precede dimostra che nel 2013, nonostante l'incremento dei fenomeni di "erosione", il differenziale tra incremento canoni per cambio "base-redditi" (+ 3,95%) ed "erosione" (- 3,81%) si è mantenuto, seppur di poco, positivo.

La stessa tabella dimostra che tra i fenomeni erosivi di maggior rilievo vi è il turnover dell'utenza.

Relativamente a quest'ultimo fenomeno, va posto in rilievo, per opportuna informazione, che continua ad accentuarsi il divario tra il canone medio di ingresso ed il canone medio di uscita: da €uro 80,05 nel 2012 (€uro 68,41 canone medio ingresso; €uro 148,46 canone medio uscita) a €uro 88,23 nel 2013 (€uro 79,21 canone medio ingresso; €uro 167,44 canone medio uscita).

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

E' un sistema che, lo abbiamo detto più volte, senza l'adozione di adeguati correttivi sui meccanismi di assegnazione degli alloggi, nel lungo periodo rischia di implodere, andando a vanificare tutti gli sforzi di efficienza aziendale che si stanno attuando da tempo.

Nel frattempo, come abbiamo abbondantemente anticipato, sono stati posti in essere i controlli su TUTTE le dichiarazioni dei redditi del 2008 degli assegnatari degli alloggi e.r.p.

Tale attività, oltre all'innegabile valore costituito dal segnale di legalità che deve essere trasmesso con determinazione al sistema, attraverso il perseguimento delle situazioni di evasione del canone di locazione, ha prodotto altresì risultati rimarchevoli in termini economici, che possono essere schematizzati nella seguente tabella:

Cod.	Comune	n. nuclei controllati	n. nuclei irregol.	% irregol.	n. persone controllate	n. persone irregol.	% irregol.	CANONI RECUPERATI
001	Argenta	409	30	7,33%	955	40	4,19%	16.986,36
002	Berra	122	7	5,74%	265	7	2,64%	2.681,40
003	Bondeno	158	12	7,59%	362	16	4,42%	6.026,31
004	Cento	258	21	8,14%	606	24	3,96%	9.179,64
005	Codigoro	120	4	3,33%	243	5	2,06%	1.472,76
006	Comacchio	500	43	8,60%	1.223	48	3,92%	17.305,59
007	Copparo	204	16	7,84%	468	20	4,27%	7.971,04
008	Ferrara	2.953	175	5,93%	5.804	203	3,50%	80.777,91
009	Formignana	38	1	2,63%	80	1	1,25%	168,24
010	Jolanda di Savoia	71	4	5,63%	152	5	3,29%	2.768,04
011	Lagosanto	44	1	2,27%	98	1	1,02%	90,96
012	Masi Torello	8	0	0,00%	19	0	0,00%	0,00
013	Massafiscaglia	69	3	4,35%	136	3	2,21%	1.425,48
014	Mesola	134	5	3,73%	275	6	2,18%	2.141,40



015	Migliarino	31	2	6,45%	69	2	2,90%	458,76
016	Mirabello	14	1	7,14%	29	1	3,45%	354,48
017	Ostellato	61	6	9,84%	129	6	4,65%	3.817,92
018	Poggio Renatico	86	5	5,81%	170	5	2,94%	1.222,14
019	Portomaggiore	227	8	3,52%	492	14	2,85%	6.157,44
020	Ro Ferrarese	90	5	5,56%	194	5	2,58%	1.676,07
021	Sant'Agostino	32	2	6,25%	73	4	5,48%	4.156,32
022	Vigarano M.	30	4	13,33%	65	7	10,77%	2.239,38
023	Voghiera	32	3	9,38%	74	5	6,76%	1.724,40
024	Tresigallo	87	2	2,30%	169	2	1,18%	713,28
025	Goro	52	2	3,85%	107	3	2,80%	204,74
026	Migliaro	35	2	5,71%	70	2	2,86%	724,20
TOTALI 2008		5.865	364	6,21%	12.327	435	3,53%	172.444,26

Si è trattato di un lavoro imponente, che proseguirà anche nell'anno corrente e nei seguenti con la verifica dei redditi degli anni fiscali successivi al 2008.

Secondo quanto previsto dal 2° comma, art. 316 ter, c.p., e dall'art. 16 della Legge n. 689/1981, ai nuclei familiari risultati irregolari sono state applicate le sanzioni amministrative (al momento in misura ridotta) previste dalla Legge. Le sanzioni corrispondono al medesimo importo dei canoni recuperati; pertanto, l'importo complessivo delle risorse e.r.p. che vengono riassicurate alla gestione del patrimonio a seguito della verifica dei redditi 2008 ammontano ad Euro 345.000 circa.

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

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

DESCRIZIONE	N.	2012 (€)	%	N.	2013 (€)	%	DIFFERENZA	%
Morosità contabile al 31/12	2.135	4.373.720,34	3,10	2.417	5.077.055,39	3,33	703.335,05	16,08
Crediti già dichiarati inesigibili		1.663.134,80	1,18		2.009.657,83	1,31	346.523,03	20,84
Morosità reale al 31/12		6.036.855,14	4,28		7.086.713,22	4,64	1.049.858,08	17,39

In termini assoluti, **la morosità aumenta** rispetto all'anno precedente di circa **Euro 1.050.000 (+ 17,4% circa)**.

In termini relativi l'aumento è meno rilevante: si passa dal 4,28% del 2012 al 4,64% del 2013.

Aumenta, purtroppo, ed in maniera piuttosto rilevante, il numero dei **nuclei familiari morosi**: si passa da n. 2.135 al 31/12/2012 a n. **2.417** al 31/12/2013 (+ 13%).

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

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

CODICE	COMUNE	MOROSITA' 2012 (€)	MOROSITA' 2013 (€)	DIFFERENZA 2013/2012	%
001	Argenta	268.093,95	327.516,06	59.422,11	22,16
002	Berra	104.419,93	129.677,96	25.258,03	24,19
003	Bondeno	231.464,52	276.139,88	44.675,36	19,30
004	Cento	318.038,68	351.199,17	33.160,49	10,43
005	Codigoro	66.762,75	81.598,76	14.836,01	22,22
006	Comacchio	681.282,24	765.706,25	84.424,01	12,39
007	Copparo	227.628,80	259.207,68	31.578,88	13,87
008	Ferrara	3.333.275,24	3.923.398,83	590.123,59	17,70
009	Formignana	30.654,11	32.663,10	2.008,99	6,55
010	Jolanda di Savoia	45.915,27	59.072,31	13.157,04	28,66
011	Lagosanto	22.016,48	32.233,98	10.217,50	46,41
012	Masi Torello	232,85	1.405,18	1.172,33	503,47
013	Massafiscaglia	41.337,58	59.194,93	17.857,35	43,20
014	Mesola	88.480,23	112.693,13	24.212,90	27,37
015	Migliarino	43.772,61	47.411,50	3.638,89	8,31
016	Mirabello	0,00	53,52	53,52	N.R.
017	Ostellato	61.798,59	71.886,87	10.088,28	16,32
018	Poggio Renatico	65.831,35	77.796,39	11.965,04	18,18
019	Portomaggiore	232.187,67	270.996,42	38.808,75	16,71
020	Ro	57.292,22	62.944,35	5.652,13	9,87
021	Sant'Agostino	4.122,02	9.097,24	4.975,22	120,70
022	Vigarano Mainarda	8.499,19	10.922,44	2.423,25	28,51
023	Voghiera	5.284,40	6.995,35	1.710,95	32,38
024	Tresigallo	67.759,57	83.410,90	15.651,33	23,10
025	Goro	22.930,66	24.663,01	1.732,35	7,55
026	Migliaro	7.774,23	8.828,01	1.053,78	13,55
TOTALE		6.036.855,14	7.086.713,22	1.049.858,08	17,39

Nella totalità dei Comuni la morosità purtroppo aumenta.

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

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

DESCRIZIONE	N.	2012 (€)	%	N.	2013 (€)	%	DIFFERENZA	%
Morosità reale al 31/12, di cui:	2.135	6.096.855,14	100,00	2.417	7.086.713,22	100,00		
- crediti già dichiarati inesigibili		1.663.134,80	27,55		2.009.657,83	28,36	346.523,03	0,81
<u>SUB 1 - INESIGIBILI</u>		<u>1.663.134,80</u>	<u>27,55</u>		<u>2.009.657,83</u>	<u>28,36</u>	<u>346.523,03</u>	<u>0,81</u>
- usciti dall'e.r.p.	359	813.473,80	13,48	429	801.344,46	11,31	-12.129,34	-2,17
- utenti in carico servizi sociali/particolari	477	1.221.823,67	20,24	523	1.536.793,80	21,69	314.970,13	1,45
- utenti con istruttoria aperta calo reddito	67	154.080,38	2,55	45	73.132,13	1,03	-80.948,25	-1,52
<u>SUB 2 - DIFFICILE REALIZZO</u>	<u>903</u>	<u>2.189.377,85</u>	<u>36,27</u>	<u>997</u>	<u>2.411.270,39</u>	<u>34,03</u>	<u>221.892,54</u>	<u>-2,24</u>
<i>SUB 1 + SUB 2</i>	<i>903</i>	<i>3.852.512,65</i>	<i>63,82</i>	<i>997</i>	<i>4.420.928,22</i>	<i>62,38</i>	<i>568.415,57</i>	<i>-1,43</i>
- posizioni in fase amministrativa	1.131	1.563.284,40	25,90	1.306	1.863.774,70	26,30	300.490,30	0,40
- posizioni in fase legale	101	621.058,09	10,28	114	802.010,30	11,32	180.952,21	1,04
<u>SUB 3 - PRESUNTO REALIZZO</u>	<u>1.232</u>	<u>2.184.342,49</u>	<u>36,18</u>	<u>1.420</u>	<u>2.665.785,00</u>	<u>37,62</u>	<u>481.442,51</u>	<u>1,44</u>
(di cui rateizzata rispetto ai sub 2 e 3)	(458)	(989.559,89)	(22,62)	(624)	(1.526.770,70)	(30,07)	(537.210,81)	(7,45)
Totale complessivo	2.135	6.036.855,14	100,00	2.417	7.086.713,22	100,00	1.049.858,08	17,39

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

Si ingrossano un po' tutte le macrocategorie della morosità, segno che la nuova morosità, evidenziata anche dal numero crescente dei nuclei morosi, ha più che compensato i casi di diminuzione.

Unico dato positivo è invece costituito dall'incremento del numero e dell'importo delle dilazioni attive a fine esercizio (+ 7%).

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

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

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

Conferma quest'ultima affermazione, il fatto che nel passaggio dal 2012 al 2013 il fatturato è incrementato del 2,97% e la morosità corrente è incrementata del 1,64%, mentre nel passaggio dal 2011 al 2012 il fatturato era incrementato dell'1,35% e la morosità corrente dello 0,99%.

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

VOCE	2012 (€)	%	2013 (€)	%	DIFFERENZA 2012/2011 VALORE ASSOLUTO (€)	DIFFERENZA %
Canoni di locazione	2.433.404,06	55,64	2.822.845,56	55,60	389.441,50	16,00
Servizi	1.561.876,39	35,71	1.843.139,31	36,30	281.262,92	18,01
Altre voci	378.439,89	8,65	411.070,52	8,10	32.630,63	8,62
TOTALI	4.373.720,34	100,00	5.077.055,39	100,00	703.335,05	16,08

Come si può notare, rimangono sostanzialmente invariate le varie categorie di tipologia di morosità.

Assistiamo, finalmente, ad una progressione della morosità da servizi meno "galoppante" di quella registrata negli ultimi anni.

Un contributo determinante per il contenimento di quest'ultima tipologia di morosità, è stata sicuramente la decisione di assumere la gestione diretta dei fabbricati interamente in locazione in veste di amministratore dei servizi comuni.

Dove siamo noi a gestire direttamente il fabbricato, i dati ci indicano che la morosità tende a ridursi drasticamente, passando da circa il 43% al 19%.

Restringendo il campo di indagine dalla morosità complessiva alla **morosità corrente**, sicuramente più idonea a fornire un dato più aggiornato delle tendenze recenti dell'evoluzione del fenomeno della morosità, si rappresenta la seguente situazione:



DESCRIZIONE	2012 (€)	%	2013 (€)	%	DIFFERENZA 2013/2012 VALORE ASSOLUTO (€)	DIFFERENZA %
Morosità consolidata	2.927.266,93	61,52	3.462.743,22	68,20	535.476,29	18,29
Morosità corrente, di cui:	1.446.453,41	38,48	1.614.312,17	31,80	167.858,76	11,60
- canoni	815.532,13	56,60	939.816,97	58,22	124.284,84	15,24
- servizi	494.606,85	32,18	545.424,74	33,79	50.817,89	10,27
- altro	136.314,43	11,22	129.070,46	7,99	-7.243,97	-5,31
TOTALE	4.373.720,34	100,00	5.077.055,39	100,00	703.335,05	16,08

Si può concludere che le tendenze recenti della morosità, confermano quanto già affermato in precedenza: registriamo una tenuta sulla morosità corrente in rapporto al fatturato, l'attenuazione del significativo e progressivo aumento della morosità da servizi, una morosità che tende ad invecchiare con le conseguenti problematiche in termini di attività di recupero.

Diminuisce, in maniera assolutamente prevedibile in considerazione dell'incremento in valore assoluto della morosità, anche la **percentuale dei crediti che vengono riscossi entro l'esercizio di bollettazione**: si passa dall'86,97% del 2012 all'85,91% del 2013 (- 1,06%).

La **quota di competenza dell'esercizio da accantonare al Fondo svalutazione dei crediti**, necessaria al fine di permettere la rappresentazione di questi ultimi al presumibile valore di realizzo in ossequio al dettato civilistico, ammonta ad **€uro 583.037,09** (quota riferibile all'e.r.p.; + 6% circa rispetto all'esercizio 2012).

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

Tuttavia, a differenza degli esercizi precedenti, l'applicazione delle nuove norme fiscali in merito alla detraibilità dei costi della svalutazione dei crediti di minimo importo, ha consentito un vantaggio in termini di minor IRES corrisposta pari ad €uro 80.000 circa.



3. Manutenzione a guasto (pronto intervento)

Le risorse da canoni di locazione dell'esercizio 2013 complessivamente destinate alla manutenzione a guasto, sia negli alloggi che nelle parti comuni dei fabbricati in gestione, sono state pari ad €uro 1.143.830.

Se si sottraggono gli importi che sono stati poi recuperati dagli utenti (in quanto a loro carico in base al regolamento o per danni) o sono stati recuperati dalle compagnie assicuratrici, pari ad €uro 32.730, risulta che le **risorse nette** destinate nell'esercizio alla manutenzione a guasto sono state di **€uro 1.111.100** (contro €uro 974.154 dell'esercizio 2012; + €uro 136.946, + 14% circa).

Come noto, già a partire dall'esercizio 2006 questa tipologia di manutenzione viene gestita nella quasi interezza (ad eccezione di alcuni interventi di massima urgenza o di quella quota di manutenzione delle parti comuni dei fabbricati che viene gestita direttamente dagli amministratori condominiali) con la modalità di "global-service" dietro un corrispettivo "a canone" che viene rivalutato di anno in anno in base all'indice ISTAT. Considerati i termini economici del contratto di "global-service", va da sé che la differenza di importo da un anno all'altro la determinano principalmente gli interventi urgenti ovvero la particolare e straordinaria necessità di interventi che non sono compresi nel vigente contratto. Parimenti, il costo medio di ogni intervento per la parte a canone dipende solo dal numero di interventi ammissibili in base al regolamento di ripartizione degli oneri.

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

Quest'ultima situazione si può desumere dalla tabella seguente:

DESCRIZIONE	2012	2013
Richieste ammissibili anno	2.938	2.906
Richieste eseguite al 31/12	2.560	2.860
% richieste eseguite su ammissibili	87%	98%
Media mensile richieste ammissibili	244	242
Media mensile richieste eseguite	213	238

Come si nota, nel 2013 le richieste di intervento risultano in linea con l'esercizio precedente.

Risultano invece nettamente migliorati, in raffronto al 2012, il numero degli interventi di riparazione dei guasti eseguiti entro l'anno della richiesta, che passa dall'87% al 98%.

I tempi medi di intervento (ossia i tempi intercorrenti tra la richiesta di intervento e la conclusione dello stesso) si sono ridotti anch'essi in maniera significativa, passando da gg. 4,05 del 2012 a gg. 2,38 del 2013 (- 41%)

Si rammenta, infine, che la manutenzione a guasto, per volontà dei Comuni, è gestita in maniera mutualistica; essa è, pertanto, finanziata con una contribuzione proporzionale ai canoni di locazione da parte di ogni Ente proprietario.

4. Recupero di alloggi vuoti per cessata locazione

Il numero di alloggi ripristinati per cessata locazione nell'anno 2013, opportunamente raffrontati con quelli dell'anno precedente, sono contenuti nella seguente tabella:

COMUNE	N. alloggi recuperati 2012	Spese 2012	Costo medio per recupero 2012	N. alloggi recuperati 2013	Spese 2013	Costo medio per recupero 2013
Argenta	27	172.896,65	6.403,58	27	153.750,67	5.694,47
Berra	7	59.743,65	8.534,81	8	50.628,90	6.328,61
Bondeno	11	82.659,94	7.514,54	12	51.936,26	4.328,02
Cento	20	219.665,69	10.983,28	9	26.340,08	2.926,68
Codigoro	3	39.911,70	13.303,90	7	37.129,50	5.304,21
Comacchio	12	77.960,83	6.496,74	11	153.137,22	13.921,57
Copparo	15	121.555,86	8.103,72	13	44.870,07	3.451,54
Ferrara	146	1.051.836,45	7.204,36	125	637.780,03	5.102,24
Formignana	4	26.013,04	6.503,26	1	9.640,04	9.640,04
Jolanda di Savoia	4	21.354,20	5.338,55	6	34.708,94	5.784,82
Lagosanto	2	4.824,14	2.412,07	2	3.683,97	1.841,99
Masi Torello	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
Massafiscaglia	7	22.255,77	3.179,40	10	58.751,18	5.875,12
Mesola	6	36.203,29	6.033,88	6	55.691,08	9.281,85

Migliarino	2	6.879,77	3.439,89	1	4.652,73	4.652,73
Mirabello	2	26.606,02	13.303,01	0	0	0
Ostellato	6	19.927,27	3.321,21	1	2.532,10	2.532,10
Poggio Renatico	5	25.919,26	5.183,85	7	28.244,16	4.034,88
Portomaggiore	28	151.772,48	5.420,45	12	72.878,15	60.073,18
Ro	1	23.128,73	23.128,73	9	47.214,18	5.246,02
Sant'Agostino	1	2.921,65	2.921,65	2	28.330,85	14.165,42
Vigarano Mainarda	2	658,51	329,26	0	0	0
Voghiera	1	4.801,41	4.801,41	1	6.765,05	6.765,05
Tresigallo	9	60.976,63	6.775,18	5	40.754,47	8.150,89
Goro	5	21.506,87	4.301,37	1	7.414,46	7.414,46
Migliaro	2	5.215,97	2.607,99	5	15.727,56	3.145,51
TOTALI	328	2.287.195,78	6.973,16	281	1.572.561,65	5.596,30

Sono stati recuperati 47 alloggi in meno rispetto al 2012.

Abbiamo abbondantemente illustrato le problematiche affrontate dal Servizio Tecnico nel corso del 2013 per dar conto delle ragioni della minor capacità di lavorazione degli alloggi vuoti, pur con uno stanziamento di risorse originario analogo a quello dell'esercizio precedente.

La variazione del costo medio per ogni alloggio recuperato (- 1.377 Euro) si spiega, da un lato con il fatto che nel 2013 gli alloggi lavorati sono mediamente meno vetusti rispetto all'anno precedente, dall'altro con la decisione, condivisa con la Conferenza degli Enti nel corso del 2012, di variare lo standard manutentivo del ripristino degli alloggi vuotati per cessata locazione.

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

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



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

5. Manutenzione programmata

Le risorse destinate alla manutenzione programmata degli alloggi di e.r.p. nel 2013 sono state di **€ 936.000** rispetto ad € 694.000 del 2012 (+ **€uro 242.000; + 34%**).

Dello stanziamento disponibile di Euro 936.000, **Euro 118.000** hanno finanziato le c.d. **"estensioni degli interventi di guasto"**, ossia quegli interventi apparentemente di guasto che poi si rivelano delle vere e proprie manutenzioni straordinarie, facenti parte del contratto di "Global Service"; mentre altri circa **€uro 150.000** hanno coperto costi relativi a **manutenzioni straordinarie sulle parti comuni dei fabbricati a proprietà mista (condomini)**:

Le opere principali realizzate per "estensione degli interventi da guasto" all'interno del global manutentivo nel corso del 2013 sono state:

€	12.200	Codigoro Via Sacco e Vanzetti 6 - Rifacimento dorsale fognaria fronte strada cc.nn. 4-8
€	3.300	RO Via Roma 62 – Realizzazione di nuova rete acque meteoriche
€	3.800	Goro Via Verdi 10 – Rifacimenti impianti idrici dal contatore
€	4.300	Mesola fraz. Ariano Via Verdi 91 – Rifacimento linee fognarie e pozzetti de grassatori per n. 3 alloggi
€	9.500	Rifacimento linee idriche esterne dal contatore al fabbricato
€	15.000	Massafiscaglia Via S. Antonio 21/a – Rimaneggiamento del coperto in coppi con guaina
€	24.000	Bondeno fraz. S. Biagio Via Provinciale 57/a – Rimaneggiamento coperto
€	4.000	Ferrara Via Aleotti 5 – Bagno nuovo alloggio

La restante somma, circa Euro 668.000, è stata parzialmente impiegata, con riferimento agli interventi più importanti, per:



€	10.600	Poggio Renatico Via Roma 2-4 – Ripristino strutturale delle scale e degli archi
€	89.500	Bondeno Via Galilei 36 – Rimozione e smaltimento del coperto in cemento amianto del fabbricato e dei garages
€	72.000	Mesola Via 2 Giugno, 5 – Via Gigliola 101, via Rossa 6/8 via Liberazione 73 lavori edili
€	37.117	Ferrara Via Valle Secca futuro intervento di lavori e bonifica coperto di cemento amianto
€	57.267	Comacchio Via Spina 10/12 futuro intervento di restauro e consolidamento di pareti esterne al fabbricato
€	79.537	Intervento futuro ai serramenti esterni in fabbricati in ambito provinciale
€	159.075	Interventi futuri ai coperti in ambito provinciale

Le somme residue, circa € 160.000, saranno utilizzate nel corso del 2014.

Sono stati realizzati interventi di manutenzione programmata/straordinaria anche su alloggi non erp:

€	3.600	Ferrara V.le Cavour 69 – alloggio non erp – Rasatura e tinteggiatura
€	28.000	Ferrara C.so Isonzo 24 – Manutenzione con ripristino dell'alloggio non erp per studenti
€	4.000	Ferrara V.le Cavour 57 – Adeguamento tecnologico alloggio non erp
€	5.600	Ferrara Via Liuzzo 27 - recupero alloggio

6. Ristrutturazione e nuove costruzioni

Diamo un resoconto dei più importati cantieri conclusi, in corso e di quelli in avviamento alla data di chiusura del Bilancio:

- Ferrara Loc. Barco Via Bentivoglio: costruzione di n. 76 alloggi e.r.p.; finanziamento €7.819.000,00= Contratti di quartiere II.

Le opere sono state soggette a collaudo funzionale e tecnico amministrativo. Gli alloggi sono stati assegnati agli aventi diritto.



- Bondeno Via Torricelli 1° lotto: costruzione di n. 9 alloggi di e.r.p.; finanziamento € 1.160.000,00= Contratti di quartiere II.
I lavori sono stati ultimati e soggetti a collaudo. E' avvenuta la consegna agli aventi diritto.
- Bondeno Via Torricelli 2° lotto: costruzione di n. 18 alloggi di e.r.p.; finanziamento € 3.200.000,00=.
I lavori sono iniziati e sono arrivati all'impalcato del 1° solaio. La ditta aggiudicataria è stata posta in concordato preventivo. Il Comune ha rescisso il contratto per inadempimento grave ed in questi giorni ha riassegnato l'appalto alla ditta che segue la vincitrice originaria in graduatoria.
- Bondeno Via Torricelli 3° lotto: costruzione di n. 9 alloggi di e.r.p.; finanziamento € 1.160.000,00= Contratti di quartiere II.
I lavori sono in avanzato stato di lavorazione; al momento, dopo l'esecuzione della struttura, la ditta sta realizzando tutta la parte impiantistica.
- Ferrara Via G. Bianchi: costruzione di n. 43 alloggi di e.r.s.; finanziamento € 4.800.000,00= (di cui € 3.360.000,00= finanziamenti PIPERS Regione e € 1.440.000,00= ACER).
I lavori sono iniziati con la bonifica ambientale, il disallaccio di tutte le utenze preesistenti, la demolizione dei fabbricati fatiscenti. Al momento si sta procedendo con la bonifica bellica per la ricerca di eventuali ordigni della 2a Guerra Mondiale. Appena terminate le operazioni si procederà con l'esecuzione delle fondazioni e strutture a seguire.
- Ferrara Barco Via G. Casazza Via Grosoli: ristrutturazione di n. 36 alloggi e.r.p.; finanziamento € 2.461.000,00= ex art. 21 D.L. 159/2007.
Sono in corso avanzato i lavori che si concluderanno entro il 2014; ad oggi sono iniziati anche i lavori di adeguamento sismico in cinque palazzine interessate dal sisma 2012.
- Ferrara Via Trotti Mosti; ristrutturazione di n. 4 alloggi di e.r.p.; finanziamento € 320.000,00= ex art. 21 D.L. 159/2007.
I lavori sono in stadio avanzato; si prevede la loro ultimazione prima dell'estate
- Ro via Risorgimento 33-47 via Roma 40 via Alighieri 2 interventi ai coperti; finanziamento € 106.148,50= ex art. 37 legge 24/01.
I lavori sono stati ultimati nel corso del 2014.

7. Interventi di ristrutturazione del patrimonio danneggiato dagli eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012

La Regione Emilia-Romagna con ordinanza 24/2013 ha approvato il finanziamento delle opere post-sisma per complessivi Euro 4.882.000, di cui:



- Euro 3.013.000 per i fabbricati classificati B e C, relativi a n. 343 alloggi, interventi di riparazione e ripristino immediato di edifici e unità immobiliari temporaneamente inagibili;
- Euro 1.869.000 per i fabbricati classificati E, che interessano n. 67 alloggi, interventi di riparazione e ripristino di edifici e unità immobiliari inagibili.

Nel corso del 2013, in osservanza a quanto previsto dal Decreto della Regione Emilia-Romagna n. 259 del 16 aprile 2013, sono stati redatti ed approvati tutti i progetti per i fabbricati classificati "B" e "C" e sono stati inviati alla Regione nel mese di luglio. I progetti per i fabbricati classificati "E" sono stati redatti ed inviati alla Regione Emilia-Romagna nel mese di agosto, mentre i progetti per i condomini misti interessati dal sisma sono stati inviati alla Regione nel mese di dicembre.

Al momento gli interventi autorizzati dalla Regione ammontano a n. 27. Di questi, gli appalti già esperiti sono 10, di cui 5 appalti già conclusi; per gli altri 17 si stanno avviando le procedure pubbliche per l'affidamento dei lavori.

Le procedure di appalto si prevede potranno durare complessivamente 80 giorni, per cui si ritiene che nell'ultimo quadrimestre del 2014 si potrà procedere con l'avvio dei lavori che si stima si concluderanno in 8/10 mesi.

I finanziamenti regionali prevedono che il trasferimento delle risorse venga assegnato nella seguente misura:

50% ad approvazione del progetto

50% ad esecuzione dei lavori

per tutti i fabbricati classificati "B" e "C", mentre per gli interventi classificati "E" è previsto che la erogazione dei finanziamenti sia effettuata nella seguente misura:

30% ad approvazione progetto

50% a raggiungimento dell'80% dei lavori

20% a saldo dei lavori.

Si evidenzia che, considerati i predetti meccanismi regionali di erogazione delle risorse, dovranno essere anticipate ACER circa 3,5 mln. Euro.

Ciò comporta che, al fine di non compromettere in maniera pericolosa la liquidità aziendale necessaria a far fronte alle ordinarie esigenze di funzionamento e di manutenzione corrente (pronto intervento e ripristino degli alloggi vuoti per cessata locazione), non sarà possibile spendere subito tutte le risorse disponibili a bilancio per la manutenzione straordinaria del patrimonio nel periodo di esecuzione degli interventi di ripristino post sisma, previsti nel biennio 2014-2015.

L'alternativa sarebbe il ricorso al credito che, in considerazioni degli elevati oneri finanziari, preferiremmo evitare, salvo esigenze improcrastinabili.

GESTIONI NON DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (c.d. "NON E.R.P".)

1. Attività edilizia e ricavi da competenze tecniche

Il ricavo dell'esercizio per competenze tecniche è pari ad **€uro 538.000** e si presenta in flessione rispetto all'esercizio precedente per € 137.000 (- **20%**).

Si tratta comunque di un risultato di tutto rispetto, in linea con la media dei periodi precedenti, quanto meno dei periodi successivi alla cessazione del trasferimento delle risorse ex Gescal.

Per quanto concerne le **competenze tecniche derivanti dall'attività edilizia e.r.p.** finanziata con risorse pubbliche, il calo rispetto all'esercizio precedente è stato di circa €uro 69.000 (- **14%**).

Questi ricavi sono derivati principalmente dai cantieri finanziati con l'art. 21 del D.L. 159/2007 (Ferrara – Via Gatti Casazza – Grosoli; Ferrara – Via Trotti Mosti; Comacchio – Piazza Roma 19), con i fondi statali dei "Contratti di Quartiere II" (Bondeno nuova costruzione 36 alloggi Via Galilei; Ferrara nuova costruzione n. 76 alloggi Barco Via Bentivoglio), con i finanziamenti PIPERS (Ferrara – costruzione di 43 alloggi ERS Via Gustavo Bianchi), con i finanziamenti regionali per la ristrutturazione degli stabili danneggiati dagli eventi sismici del 2012.

Relativamente ai cantieri finanziati con risorse pubbliche destinate all'e.r.p., si sono registrati rallentamenti nel cantiere di Ferrara – Via Gustavo Bianchi per via della ricerca della presenza di ordigni bellici e negli interventi di ristrutturazione post-sisma per via dell'attività di progettazione imposta dalla Regione.

Le **competenze tecniche derivanti da interventi edilizi al di fuori dell'ambito istituzionale** (c.d. "competenze tecniche da sviluppo delle attività aziendali") evidenziano un andamento analogo a quello delle competenze tecniche derivanti da attività istituzionali; si registra infatti una diminuzione del ricavo pari ad **€uro 68.000 (- 37%)**.

Questi ultimi incarichi tecnici sono stati assegnati per la parte preponderante dai Comuni (Masi Torello, verifiche illuminazione pubblica; Mesola, programma di riqualificazione urbana; Mirabello, progetto scuole; Bondeno – progetto scuole), ma anche da privati (Coop Adriatica, riqualificazione ex stazione Cento).

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

La **gestione degli immobili non di e.r.p.** consiste nell'attività diretta alla locazione degli alloggi e dei locali di proprietà dell'Azienda in regime di canoni di mercato, ancorché calmierati in considerazione della "mission" pubblicistica dell'ACER.

I ricavi complessivi ammontano ad € 704.000 ed evidenziano una leggera flessione rispetto all'esercizio precedente (- €uro 6.000; - 0,8%), a causa di un turnover negli alloggi superiore agli esercizi precedenti.

Si è già riferito dei risultati molto positivi della **gestione finanziaria** (+ €uro 81.000; + 88%), determinati principalmente dal rinnovo della convenzione per il servizio di cassa a condizioni particolarmente vantaggiose e del suo contributo indiretto all'altrettanto positivo risultato della gestione e.r.p..

La **gestione straordinaria** (che contiene variazioni economiche relative agli esercizi precedenti o estranee alla gestione caratteristica dell'Azienda), grazie ai rimborsi ottenuti dalla Regione per talune attività manutentive post-sisma, chiude anch'essa con un risultato altamente positivo in raffronto all'esercizio precedente (+ €uro 329.000; + 284%).

Il saldo cumulativo della gestioni sopra descritte è pari a + €uro 318.000 (contro €uro 24.000 dell'esercizio precedente).

3. Gestione patrimoniale conto terzi

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

Attualmente si tratta della gestione di n. 6 alloggi di proprietà della Provincia di Ferrara ubicati nel territorio del Comune di Massafiscaglia, dei n. 87 alloggi che compongono i diversi moduli del servizio di "Agenzia per la Casa" (Comune di Ferrara, Gestione Associata Servizi Socio-Sanitari dell'Alto Ferrarese con il Comune di Cento capofila, ASP Ferrara) e dei n. 133 alloggi relativi alle locazioni di alloggi a favore dei cittadini con abitazione inagibile a causa degli eventi sismici del maggio 2012, disciplinate dall'ordinanza regionale n. 25/2012 .

Come si rileva dai risultati per centro di attività, l'erogazione dei servizi sopra illustrati non è sicuramente improntato a criteri di redditività, a causa delle tariffe molto ridotte che non sono in grado di compensare costi, soprattutto di personale, abbastanza elevati.

Il servizio è, infatti, piuttosto impegnativo e per molti aspetti problematico, dovendo mettere costantemente in relazione e sincronizzare soggetti diversi con esigenze molto diverse (utenti, proprietari, Comuni, Amministratori condominiali, fornitori di servizi); per far questo è necessario coinvolgere molteplici professionalità aziendali, appartenenti ai servizi gestionali, amministrativi, contabili, legali, manutentivi.

Da un punto di vista strettamente economico, nonostante la non redditività attuale del servizio, se ne attesta comunque l'importanza, dal momento che consente sviluppi della produttività del personale e l'implementazione della scala di riferimento per l'attribuzione delle spese generali.

4. Prestazioni di servizi amministrativi a terzi

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



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

- ✓ Il "Servizio Casa" che al 31/12/2013 era svolto per n. 23 Comuni della Provincia;
- ✓ Il servizio connesso alla trasformazione dei diritti di superficie in diritti di proprietà a favore dei cittadini che hanno edificato immobili nelle aree PEEP di proprietà dei Comuni. A fine esercizio erano attive convenzioni con i Comuni di Ferrara, Poggio Renatico, Codigoro, Massafiscaglia, Portomaggiore e Voghiera;
- ✓ Lo "Sportello informativo energia" svolto a favore della Provincia e del Comune di Ferrara.

I ricavi sono rinvenibili dal conto economico.

Abbiamo già evidenziato in altra parte della Relazione del sensibile incremento dei ricavi conseguiti nel 2013 da queste attività (+ € 88.000; + 32%) rispetto all'esercizio precedente.

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

Il risultato dell'esercizio è, infatti, di circa Euro 6.000.

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

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

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

Al 31/12/2013 i fabbricati in gestione erano 175; al 31/12/2011 erano 112.

Da un anno all'altro l'incremento è stato di ben n. 63 fabbricati.

Si rammenta che l'obiettivo è quello di assumere in gestione tutti i n. 200 fabbricati interamente in locazione.

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

Innanzitutto, come già detto, dove amministriamo noi la morosità da servizi è molto più bassa, meno della metà di quella che si registra nei fabbricati in gestione esterna.

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

I ricavi dell'esercizio 2013 per le gestioni condominiali dirette sono stati complessivamente di Euro 117.000 circa, contro i circa Euro 70.000 dell'esercizio precedente (+ Euro 47.000; + 67%).



Conclusioni

Come già abbiamo affermato all'inizio di questa relazione il Consuntivo 2013 si è chiuso con risultati migliori delle previsioni e possiamo dire che l'obiettivo che abbiamo per il prossimo anno è di confermare questi buoni risultati.

Per fare questo è necessario consolidare le attività Non E.r.p. esistenti e mantenere una buona gestione degli alloggi di E.r.p. con un significativo contenimento dei costi sia di recupero che, più in generale, della gestione.

Inoltre dobbiamo mettere, come abbiamo già incominciato a fare da qualche tempo, a disposizione dei Comuni il nostro Know how, la nostra capacità progettuale per offrire soluzioni innovative alle questioni urbanistiche relative alle evoluzioni del territorio provinciale e alla gestione dei patrimoni pubblici dei Comuni stessi.

E' necessario trarre dalla recente revisione della legge regionale 24, tutto ciò che può essere favorevole a queste attività che intendiamo offrire ai comuni e a tutti quei soggetti, pubblici e privati che potranno operare con noi in futuro.

Del resto le novità, che proprio il sistema delle Acer dell'Emilia-Romagna ha introdotto, quali l'Agenzia per la Casa, oggi sono all'attenzione del governo che ha appena varato un decreto che diffonde e potenzia il loro ruolo. All'uscita del decreto attuativo di questa misura potremo verificare le risorse che saranno messe a disposizione proprio di questo strumento che serve a far incontrare domanda e offerta di alloggi nella cosiddetta "zona grigia" a cavallo cioè tra E.r.p. e Mercato immobiliare privato.

Lo sviluppo del Social Housing (edilizia residenziale sociale) è un altro elemento su cui vogliamo puntare investendo, come già abbiamo fatto con le residenze che stanno per essere realizzate in via Gustavo Bianchi a Ferrara, altre risorse proprie di Acer, oltre a catalizzarne altre accedendo a strumenti quali il Fondo Fia della Cassa Depositi e Prestiti.

In questo modo utilizzando diversi strumenti, anche fuori da quelli tradizionalmente previsti, ma consentiti dalla legge, pensiamo di poter dare un contributo ai fabbisogni abitativi complessivi del territorio e non soltanto dell'E.R.P.

Ferrara, 30 aprile 2014



IL PRESIDENTE ACER
(Daniele Palombo)





AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA

Ente Pubblico Economico ex L.R. 24/2001

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

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

Aderente Federcasa

STATO PATRIMONIALE AL 31/12/2013 (schema art. 2424 Codice Civile)



ATTIVO (importi in Euro)	STATO PATRIMONIALE AL 31/12/13		STATO PATRIMONIALE AL 31/12/12		
	Parziale 1	Parziale 2	Parziale 1	Parziale 2	Totale
A) Crediti verso Enti di riferimento					0
B) Immobilizzazioni					93.570
I) Immobilizzazioni immateriali:					
1) costi di impianto ed ampliamento;		0		0	
2) costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità;		0		0	
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione di opere dell'ingegno;		0		0	
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili;		21.581		35.207	
5) avviamento;		0		0	
6) immobilizzazioni in corso ed acconti;		0		0	
7) altre.		51.687		58.362	
II) Immobilizzazioni materiali:					1.468.520
1) terreni e fabbricati;		1.276.747		1.358.985	
2) impianti e macchinario;		0		0	
3) attrezzature industriali e commerciali;		0		0	
4) altri beni;		141.842		109.535	
5) immobilizzazioni in corso ed acconti.		0		0	
III) Immobilizzazioni finanziarie:					1.059.431
1) partecipazioni in:					1.000
a) imprese controllate;		0		0	
b) imprese collegate;		0		0	
c) imprese controllanti;		0		0	
d) altre imprese.		1.000		1.000	
2) crediti:					
a) verso imprese controllate;		0		0	
					1.072.091
					1.073.091

ATTIVO (importi in Euro)	STATO PATRIMONIALE AL 31/12/13			STATO PATRIMONIALE AL 31/12/12		
	Parziale 1	Parziale 2	Totale	Parziale 1	Parziale 2	Totale
b) verso imprese collegate;		0			0	
c) verso imprese controllanti;		0			0	
d) verso altri (di cui € 37.525 esigibili entro l'esercizio successivo)		1.072.091			1.058.431	
3) altri titoli;		0			0	
4)						
Totale delle immobilizzazioni (B)			2.564.948			2.621.521
C) Attivo circolante:						
I) Rimanenze:						
1) materie prime, sussidiarie e di consumo;						
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati;						0
3) lavori in corso su ordinazione;						
4) prodotti finiti e merci;						
5) accanti.						
II) Crediti:						
1) verso clienti (di cui € 0 esigibili oltre l'esercizio successivo)		6.034.355	8.403.747		5.083.988	7.975.932
2) verso imprese controllate;						
3) verso imprese collegate;						
4) verso imprese controllanti;		168.053			44.554	
4 bis) crediti tributari;		42.514			55.039	
4 ter) imposte anticipate;		2.158.824			2.792.351	
5) verso altri (di cui € 0 esigibili oltre l'esercizio successivo).						
III) Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni:						
1) partecipazioni in imprese controllate;		0	49.607		0	49.607
2) partecipazioni in imprese collegate;		0			0	
3) partecipazioni in imprese controllanti;		0			0	
4) altre partecipazioni;		0			0	
5)						
6) altri titoli.		49.607			49.607	



ATTIVO (importi in Euro)	STATO PATRIMONIALE AL 31/12/13		STATO PATRIMONIALE AL 31/12/12	
	Parziale 1	Parziale 2	Totale	Totale
IV) Disponibilità liquide:			10.577.485	7.523.563
1a) depositi bancari e postali;	6.358.048			3.452.645
1b) depositi vincolati presso la Banca d'Italia	4.215.843			4.063.539
2) assegni;	0			0
3) danaro e valori in cassa.	3.594			7.379
Totale attivo circolante (C)			19.030.839	15.549.103
D) Ratei e risconti.				
1) Ratei attivi	1		1	0
2) Risconti attivi	148.892		148.892	141.972
Totale ratei e risconti (D)			148.892	141.972
TOTALE ATTIVITA'			21.744.679	18.312.596
CONTI D'ORDINE				
Garanzie a Terzi			195.000	195.000
Patrimonio in gestione			298.991.665	293.191.808
TOTALE CONTI D'ORDINE			299.186.665	293.386.808
TOTALE COMPLESSIVO			320.931.344	311.699.404



PASSIVO (importi in Euro)	STATO PATRIMONIALE AL 31/12/13		STATO PATRIMONIALE AL 31/12/12		
	Parziale 1	Parziale 2	Parziale 1	Parziale 2	Totale
1)					
2)					
3) debiti verso soci per finanziamenti					0
4) debiti verso banche (di cui € 126.434 esigibili oltre l'esercizio successivo)		146.448		183.452	
5) debiti verso altri finanziatori (di cui € 0 esigibili oltre l'esercizio successivo)		589		1.135	
6) acconti;					
7) debiti verso fornitori (di cui € 0 esigibili oltre l'esercizio successivo)		1.468.264		1.677.366	
8) debiti rappresentati da titoli di credito;					
9) debiti verso imprese controllate;					
10) debiti verso imprese collegate;					
11) debiti verso controllanti;					
12) debiti tributari (di cui € 0 esigibili oltre l'esercizio successivo)		103.338		86.823	
13) debiti verso Istituti di previdenza e sicurezza sociale (di cui € 0 esigibili oltre l'esercizio successivo)		31.050		16.737	
14) altri debiti (di cui € 1.181.647 esigibili oltre l'esercizio successivo)		16.707.818		13.327.852	
E) Ratei e risconti.					22.550
					19.343



PASSIVO (importi in Euro)	STATO PATRIMONIALE AL 31/12/13		STATO PATRIMONIALE AL 31/12/12		
	Parziale 1	Parziale 2	Parziale 1	Parziale 2	Totale
1) Ratei passivi		15.775		20.343	
2) Risconti passivi		3.568		2.207	
TOTALE PASSIVITA'		21.744.679			18.312.596
CONTI D'ORDINE					
Garanzie a Terzi		195.000			195.000
Patrimonio in gestione		298.991.665			293.191.808
TOTALE CONTI D'ORDINE		299.186.665			293.386.808
TOTALE COMPLESSIVO		320.931.344			311.699.404
	IL PRESIDENTE P. Pato (boto)				





AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA

Ente Pubblico Economico ex L.R. 24/2001

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

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

Aderente Federcasa

CONTO ECONOMICO AL 31/12/2013 (schema art. 2425 Codice Civile)



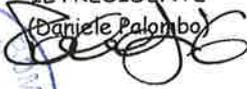
			Conto Economico 2013 Totale Euro	Conto Economico 2012 Totale Euro
A		VALORE DELLA PRODUZIONE		
	1)	<u>Ricavi delle vendite e delle prestazioni</u>	10.794.603	10.906.618
	2)	<u>Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti</u>	0	0
	3)	<u>Variazione dei lavori in corso su ordinazione</u>	0	0
	4)	<u>Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni</u>	0	0
	5)	<u>Altri ricavi e proventi</u>	1.356.979	1.162.669
		TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	12.151.582	12.069.288
B		COSTI DELLA PRODUZIONE:		
	6)	<u>per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci</u>	34.396	32.279
	7)	<u>per servizi</u>	6.628.484	6.184.018
	8)	<u>per godimento di beni di terzi</u>	403.781	410.936
	9)	<u>per il personale</u>	2.717.591	2.618.881
	a)	Salari e stipendi	2.032.078	1.948.024
	b)	Oneri Sociali	530.368	512.126
	c)	Trattamento di fine rapporto	145.434	148.723
	d)	Trattamento di quiescenza e simili	7.359	7.656
	e)	Altri costi per il personale	2.352	2.352
	10)	<u>ammortamenti e svalutazioni</u>	747.490	743.820
	a)	Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	42.973	71.263
	b)	Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	121.480	121.646
	c)	Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	583.037	550.911
	d)	Svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	-	-
	11)	<u>variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci</u>	0	0
	12)	<u>accantonamenti per rischi</u>	0	0
	13)	<u>altri accantonamenti</u>	0	0
	14)	<u>oneri diversi di gestione</u>	1.430.197	1.662.742



			Conto Economico 2013 Totale Euro	Conto Economico 2012 Totale Euro
		TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	11.961.941	11.652.675
		DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	189.641	416.613
C		PROVENTI ED ONERI FINANZIARI		
	15)	<u>proventi da partecipazioni</u>	0	0
	16)	<u>altri proventi finanziari</u>	107.884	29.763
	a)	Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	917	1.753
	b)	Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni	0	4.991
	c)	Da titoli iscritti nell'attivo circolante	0	0
	d)	Proventi diversi dai precedenti	106.967	23.019
	17)	<u>interessi ed altri oneri finanziari verso:</u>	15.236	18.293
	17bis)	<u>utili e perdite su cambi</u>	0	0
		TOTALE (15+16-17+/-17 bis)	92.648	11.470
D		RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE		
	18)	<u>rivalutazioni</u>	8.626	8.380
	19)	<u>svalutazioni</u>	0	388
		TOTALE DELLE RETTIFICHE (18-19)	8.626	7.992
E		PROVENTI E ONERI STRAORDINARI		
	20)	<u>proventi straordinari</u>	362.167	166.214
	21)	<u>oneri straordinari</u>	148.724	282.006
		TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE (20-21)	213.443	-115.792
		RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A - B +/- C +/- D +/- E)	504.358	320.283

			Conto Economico 2013 Totale Euro	Conto Economico 2012 Totale Euro
22)	<u>imposte sul reddito dell'esercizio</u>		233.340	299.675
26)	<u>UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO</u>		271.018	20.608

IL PRESIDENTE
(Daniele Palombo)





AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA

Ente Pubblico Economico ex L.R. 24/2001

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

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

Aderente Federcasa

NOTA INTEGRATIVA



AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA

NOTA INTEGRATIVA

BILANCIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2013

Premessa

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013 è stato redatto in conformità alle norme di legge che disciplinano i bilanci societari, in quanto esplicitamente richiamate dall'art. 20 dello Statuto, e nel rispetto dei principi contabili applicabili ad un'impresa in funzionamento elaborati dall'Organismo Italiano di Contabilità (O.I.C.), allo scopo di garantire, sia sul piano formale che su quello sostanziale, la dovuta chiarezza nonché la veritiera e corretta rappresentazione della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica dell'Azienda.

Criteri di formazione del bilancio

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

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

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

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

In attuazione della determinazione del Direttore n. 1 in data 7 gennaio 2014, assunta in ossequio a quanto previsto dall'art. 41, ultimo comma, della L.R. n. 24/2001, il presente bilancio d'esercizio è stato assoggettato a revisione contabile da "La Base Revisioni S.r.l." con sede in Forlì – Via Gramsci c.n. 83.

Criteri di valutazione

I criteri di valutazione adottati nella redazione del bilancio al 31 dicembre 2013 sono conformi a quelli stabiliti dall'art. 2426 C.C. ed omogenei a quelli applicati nel precedente esercizio.

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

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

A) Immobilizzazioni immateriali



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

B) Immobilizzazioni materiali

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

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

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

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

C) Immobilizzazioni finanziarie

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

D) Crediti e debiti

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

E) Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono valutate al valore nominale.

F) Ratei e risconti

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

G) Trattamento di fine rapporto (T.F.R.)

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

Nell'esercizio 2013 si è data esecuzione, analogamente agli esercizi precedenti, a quanto disposto con D. lgs. n. 52 del 5/12/2005, con versamento al Fondo pensionistico complementare Previambiente, delle quote Tfr maturate nell'anno 2013 per i dipendenti che hanno operato la scelta di adesione. Per coloro che hanno optato per il mantenimento del Tfr in Azienda, si è provveduto al versamento della quota 2013 al Fondo di gestione istituito presso l'INPS.

H) Fondi rischi ed oneri

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



Essi sono costituiti dal fondo per il premio di fine mandato da corrispondere agli Amministratori ai sensi dello Statuto, dal fondo imposte del quale si darà conto nel paragrafo relativo alle imposte e dal fondo per le spese per il personale. Quest'ultimo si riferisce alle indennità che saranno presumibilmente da corrispondere al personale dipendente ed ai dirigenti a titolo di trattamento accessorio della retribuzione (premi di risultato dirigenti e personale non dirigente, incentivi all'attività di progettazione interna, compresi i relativi contributi previdenziali ed assistenziali) in base a quanto previsto dai rispettivi CC.CC.NN.LL..

I) Imposte

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

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

L) Costi e ricavi

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

Esame delle voci dello stato patrimoniale

ATTIVO

B) IMMOBILIZZAZIONI

B.I) Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali al 31 dicembre 2013, iscritte per un valore netto di Euro 73.268, hanno registrato un decremento rispetto al saldo al 31 dicembre 2012 pari ad Euro 20.302. Le aliquote ordinarie di ammortamento utilizzate sono le seguenti:

<i>Categoria</i>	<i>Aliquota</i>
Licenze d'uso programmi informatici	33,33%
Spese procedure automatizzate (software di proprietà)	33,33%

Di seguito sono riportati, per ciascuna voce, i dati alla conclusione dell'esercizio precedente ed i movimenti verificatisi nel 2013. Non si sono verificati i presupposti per la capitalizzazione di costi di ricerca e sviluppo, di pubblicità, di altri beni immateriali in corso di produzione e dell'avviamento.



VOCE	COSTO STORICO 2012	INCREM.	DECREM.	COSTO STORICO 2013	AMMORT.	VALORE AL 31/12/13
Concessioni, licenze, marchi	35.207	13.401	0	48.608	27.027	21.581
Altre	58.362	9.270	0	67.632	15.946	51.686
Totale	93.569	22.671	0	116.240	42.973	73.268

B.II) Immobilizzazioni materiali

Di seguito sono riportati, per ciascuna voce delle immobilizzazioni materiali, i dati alla conclusione dell'esercizio precedente ed i movimenti verificatisi nell'esercizio 2013:

VOCE	COSTO STORICO 2012	INCREM.	DECREM.	COSTO STORICO 2013	FONDO AMM. 2012	AMM.TI	DISM.	FONDO AMM. 2013	VALORE AL 31/12/13
Terreni e fabbricati	2.855.197	0	0	2.855.197	1.496.212	82.238	0	1.578.450	1.276.747
App.elettroniche ed elettromeccaniche	238.364	21.387	1.758	257.993	196.706	18.590	1.478	213.818	44.175
Mobili ed arredi	214.655	30.618	917	244.356	151.117	13.720	0	164.837	79.519
Autovetture	61.324	20.741	14.001	68.064	56.985	6.932	14.001	49.916	18.148
Totali	3.369.540	72.746	16.676	3.425.610	1.901.020	121.480	15.479	2.007.021	1.418.589

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

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

Le aliquote ordinarie di ammortamento utilizzate sono state le seguenti:

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

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

B. III) Immobilizzazioni finanziarie

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

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

Tali partecipazioni sono relative alle quote possedute:



- nella Società Nuova Quasco Soc. Cons. a r.l.: Euro 1.000. Nuova Quasco Soc. Coop. a r.l., società con scopi consortili e senza finalità di lucro, ha come finalità fondamentale quella della qualificazione della domanda e dell'offerta, nel campo degli appalti pubblici e privati di lavori, servizi e forniture. La sede della società è a Bologna – Via Morgagni c.n. 6. Il capitale sociale al 31/12/2013 è pari ad Euro 369.372. Il bilancio al 31/12/2013 della società si è chiuso con un utile di Euro 1.440 e non esistono perdite degli anni pregressi da ripianare. Non vi sono elementi, pertanto, per procedere a svalutazione della partecipazione.

I crediti classificati tra le immobilizzazioni finanziarie, pari a complessivi Euro 1.072.091, sono invece così costituiti:

- Vendite rateali alloggi Legge n. 560/93, per la parte residua del debito dei cessionari di alloggi con pagamento rateale del prezzo che, a fine esercizio, risulta complessivamente ammontare ad Euro 22.897. La natura degli importi fa sì che sia esigibile entro l'esercizio successivo un importo corrispondente alla sommatoria delle quote d'ammortamento 2014, pari ad Euro 17.008, mentre i restanti Euro 5.888 saranno esigibili oltre l'esercizio successivo (di cui Euro 0 oltre il quinto);
- Interessi sui crediti d'imposta, relativi all'IRPEG ed all'ILOR esercizio 1982, per un ammontare di Euro 171.724, che si presume saranno esigibili oltre l'esercizio successivo;
- Depositi cauzionali presso fornitori ed enti per complessivi Euro 1.889, tutti esigibili oltre l'esercizio successivo;
- Crediti verso i Comuni proprietari degli alloggi di e.r.p. in gestione ad ACER per pagamento anticipato, che avverrà anno per anno in base al piano di ammortamento, da parte di ACER stessa delle rate dei mutui accesi per la costruzione o la ristrutturazione di alloggi di e.r.p., per un importo pari ad Euro 148.310 (di cui Euro 20.517 esigibili entro l'esercizio successivo ed Euro 29.271 oltre il quinto). Tali mutui, il cui onere ai sensi di legge è a carico dei Comuni proprietari degli alloggi, avrebbero dovuto essere volturati all'atto del trasferimento del patrimonio di e.r.p.; tuttavia, per motivi di economicità e di praticità, non si è proceduto a detta voltura e, conseguentemente, a livello formale ACER risulta obbligata nei confronti degli Enti finanziatori. A livello contabile si è, pertanto, ripristinato il totale debito verso i suddetti Enti finanziatori, originariamente parametrato al 24/08/2005 data limite del trasferimento del patrimonio ai Comuni, e, in corrispondenza, si è rilevato un credito di pari importo nei confronti dei Comuni;
- Crediti verso INPS per TFR, pari ad Euro 443.818 per versamento quota TFR a partire dall'esercizio 2007 presso INPS, relativa ai dipendenti che hanno scelto di mantenere il TFR in Azienda, come previsto da D.lgs. 5/12/2005 n. 252 e L. 296/2006, art.1, commi 757 e 765;
- Crediti per polizze assicurative, pari ad Euro 283.020 rivalutate al 31/12/2013. Riguarda il valore di polizze vita della Genertel/life S.p.a. a capitale e rendimento minimo garantito. Acquistate in data 14/12/2009, sono state in parte alienate e sostituite nel corso del 2013 per Euro 230.515,86, per investimento di liquidità stabilmente eccedenti il normale fabbisogno.

C) ATTIVO CIRCOLANTE

C.II) Crediti

1) verso clienti

L'importo evidenziato nello stato patrimoniale al 31/12/2013, pari ad € 6.034.355, corrispondente al presumibile valore di realizzo dei crediti in essere a tale data nei confronti dei clienti, risulta composto, per effetto delle variazioni intervenute nel corso del corrente esercizio, nel modo seguente:



VOCE	VALORE AL 31/12/12	VARIAZIONI (+/-)	VALORE AL 31/12/2012
Crediti v/utenti al 30/06/1997 MR	3.783	0	3.783
Crediti v/utenti dal 1/7/97 BI'	6.510.619	860.337	7.370.956
Crediti verso clienti	1.933.154	437.721	2.370.875
- Incassi da attribuire al 31/12	-930.617	-108.580	-1.039.197
- Fondo svalutazione crediti	-2.432.951	-239.111	-2.672.062
TOTALE	5.083.988	950.367	6.034.355

Come si evince dalla tabella sopra riportata, l'importo dei crediti verso clienti al 31/12/2013, al netto della svalutazione, è aumentato, rispetto alla chiusura precedente, di Euro 950.367. Tale incremento è la risultante dell'aumento dei crediti nominali al netto degli incassi da attribuire, pari ad Euro 1.189.478, detratto l'incremento del fondo svalutazione crediti, pari ad Euro 239.111.

Il fondo svalutazione crediti ha rilevato un utilizzo nel corso del 2013 pari ad Euro 343.926 per stralcio di crediti dichiarati inesigibili ed un accantonamento per Euro 583.037.

La svalutazione dei crediti verso clienti in essere al 31/12/2013 è stata calcolata nel modo seguente:

- svalutazione al 90% dei crediti verso gli utenti e.r.p. assistiti dai servizi sociali o usciti dall'e.r.p. fatturati al 31/12/2012 e non ancora riscossi al 31/12/2013, per i quali è stato giudicato, in base all'esperienza, che vi sarà estrema difficoltà di incasso; per i restanti crediti di e.r.p., ma sempre relativi al medesimo periodo, si è applicata la percentuale statistica di svalutazione della morosità consolidata (3,86%);
- per i crediti verso gli utenti e.r.p. derivanti da fatture emesse a partire dall'1/1/2013 e scadute al 30/06/2013, di importo unitario inferiore ad Euro 2.500, si è proceduto ad una svalutazione al 100% di quelle non pagate, per poter beneficiare della detrazione ai fini fiscali del relativo costo, come previsto dall'art. 101, comma 5, del TUIR modificato dall'art. 33, comma 5, del D.L. n. 83/2012, convertito, con modificazioni, nella Legge n. 134/2012;
- per i crediti verso di locatari di alloggi e locali non di e.r.p. si è applicata una maggiorazione, per motivi prudenziali, della percentuale statistica della morosità consolidata (1,82%), operando una svalutazione pari al 5%;
- per i crediti verso i locatari degli alloggi destinati a studenti, ricercatori e professori universitari del fabbricato di Via Darsena 81/A Ferrara, in considerazione che alla data odierna si è conclusa da tempo la gestione dello stesso fabbricato da parte di ACER, si è ritenuto, per motivi di prudenza, di applicare una svalutazione del 90%;
- per gli altri crediti vs clienti (trattasi prevalentemente di crediti verso imprese, Comuni, fabbricati e cessionari di alloggi di e.r.p.), si è proceduto ad una svalutazione analitica di tutti i crediti in essere al 31/12/2013.

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

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

Il calo del reddito comporta ovviamente una ulteriore minor propensione al pagamento da parte degli utenti. Infatti la percentuale dei crediti che vengono riscossi entro l'esercizio di bollettazione passa dall' 86,97% del 2012 all'85,91% del 2013 (-1,06%)



Queste ragioni hanno indotto gli Amministratori ad accantonare al 31/12/2013 una quota annua di svalutazione dei crediti pari ad Euro 588.370 che determina, conseguentemente, un valore complessivo del fondo pari ad Euro 2.672.062.

Il fondo svalutazione crediti costituisce circa il 31% dei crediti netti verso l'utenza ed i clienti iscritti in bilancio.

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

4 bis) Crediti tributari

In dettaglio la situazione risulta la seguente:

VOCE	VALORE AL 31/12/12	VARIAZIONI (+/-)	VALORE AL 31/12/13
Erario c/iva a credito	0	45.091	45.091
Erario c/crediti per imposte dirette	44.321	78.641	122.962
Cred.cong.bollo virtuale	233	-233	0
Totale	44.554	123.499	168.053

I crediti per imposte dirette pari ad Euro 122.962 sono composte nel modo seguente:

- IRES dell'esercizio a credito per Euro 110.944, risultante dalla somma dovuta per l'anno pari ad Euro 116.585, decurtato l'acconto versato di Euro 227.529;
- IRAP dell'esercizio a credito per euro 12.018, risultante dalla somma tra l'importo dovuto per l'anno pari ad Euro 104.230 e gli acconti versati di Euro 116.248 risultati superiori al debito effettivo; tale credito verrà compensato con altri versamenti di imposte da effettuarsi nel corso dell'esercizio 2014.

4 ter) Imposte anticipate

Le imposte anticipate sono state calcolate, sia per l'esercizio di riferimento che per quelli pregressi, a seguito di un accantonamento a fondo spese di oneri stimati per il personale, ai quali si sono aggiunti, anche per l'esercizio 2013, ulteriori costi stimati per note di accredito di canoni da emettere a favore dell'utenza di e.r.p.. Tali costi, in quanto stimati, risultano indetraibili ai fini delle imposte dirette e, pertanto, ai fini di una corretta rappresentazione del risultato economico dell'esercizio è necessario operare uno storno dei costi corrispondente all'entità delle imposte calcolate su tali accantonamenti.

Il credito per imposte anticipate al 31/12/2013 è pari ad Euro 42.514, mentre al 31/12/2012 ammontava ad Euro 55.039. Rispetto a quest'ultimo importo, durante l'esercizio esso si è movimentato in diminuzione per Euro 35.113 (a fronte dell'utilizzo o degli storni dei corrispondenti fondi spese di Euro 255.366) ed in aumento per Euro 22.587 (a fronte di imputazione al conto economico di costi stimati, come sopra specificato, per Euro 159.121).

5) Crediti verso altri (attivo circolante)

La movimentazione dell'esercizio 2013 rispetto a questa categoria di crediti risulta la seguente:



VOCE	VALORE AL 31/12/2012	VARIAZIONI (+/)	VALORE AL 31/12/2013
Corrispettivi rientri G.S. L.560	2.327	-512	1.815
Crediti v/assicurazioni	11.825	-11.825	0
Antic. a Comuni per lavori	429.408	149.150	578.558
Altre anticipazioni a Comuni	177.617	114.704	292.321
Anticipazioni a diversi	55.758	50	55.808
Anticipazioni ad imprese	38.898	-4.476	34.422
Anticipazioni ad amministratori	0	0	0
Arrotondamenti att.su stipendi	30	-3	27
Crediti verso dipendenti	0	169	169
Crediti vs/GS L.513/77	21.931	0	21.931
Crediti vs/CER L. 457/78	49.823	0	49.823
Ant.Fondi regionali per l'erp	432.150	-432.150	0
Crediti v/Regione contr.Edilizia	678.020	-226.105	451.915
Crediti vs.Regione contr.sisma	258.086	-250.499	7.587
Crediti vs.cond. in amm.ne diretta	560.867	-19.090	541.777
Crediti vs. Asp	75.611	47.060	122.671
Totale	2.792.351	-633.528	2.158.824

L'importo determinato al 31/12/2013 di Euro 2.158.824 rispetto al risultato al 31/12/2012 di Euro 2.792.351 presenta una diminuzione dovuta prevalentemente all'incasso di crediti per lavori edili e rimborsi spese sostenute a seguito del sisma, che Acer vantava nei confronti della Regione Emilia-Romagna.

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

C.III) Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

6) Altri titoli

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

C.IV) Disponibilità liquide

Tale voce presenta un saldo al 31/12/2013 di Euro 10.577.485. Si rileva un incremento rispetto alla chiusura del precedente esercizio di Euro 3.053.922.

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

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



VOCE	VALORE AL 31/12/2012	VARIAZIONI (+/-)	VALORE AL 31/12/2013
1) depositi bancari e postali	7.516.183	3.057.709	10.573.892
<i>1a) depositi bancari e postali</i>	3.452.645	2.905.404	6.358.049
c.c.p n. 25859653	475.504	299.414	774.918
c.c.p n. 321149 Affitti studenti	295	60.049	60.344
Cassa presso C.A.R.I.FE S.p.a	2.446.302	2.994.717	5.441.019
c.c. 33531/6 CR Fe Carta Amm.ri	1.503	2.074	3.577
c.c. 64253092 Fideuram invest.	302.042	-280.697	21.345
c.c 35794 CR Fe Rid utenze cond.	66.428	-14.849	51.579
c.c 35794 CR Fe Affitti studentato	160.571	-155.304	5.267
<i>1b) depositi vincolati c/o Banca Italia</i>	<i>4.063.538</i>	<i>152.305</i>	<i>4.215.843</i>
C.S. 1830 Fondi Cer L. 457/78	751.132	0	751.132
C.S. 1830 Fondi L. 560/93	3.312.406	152.305	3.464.711
3) danaro e valori in cassa	7.379	-3.785	3.594
Contanti	7.379	-3.785	3.594
Totale	7.523.563	3.053.924	10.577.487

D) RATEI E RISCOINTI ATTIVI

I *ratei attivi* ammontano ad Euro 1.

I *risconti attivi* ammontano complessivamente ad Euro 148.892 e risultano aumentati di Euro 6.920 rispetto al 31 dicembre 2012. I risconti attivi, per la quota parte di Euro 119.672, sono relativi all'imposta di registro sui contratti di locazione a carico dell'Azienda (per conto dei Comuni proprietari) pagata nello stesso periodo, ma parzialmente di competenza economica degli esercizi successivi. A quest'ultimo dato si somma quanto pagato nei precedenti esercizi allo stesso titolo, sempre in parte a carico dei periodi successivi. I restanti risconti attivi, pari ad Euro 29.220, si riferiscono, per la parte preponderante, ad abbonamenti a riviste specializzate con pagamento anticipato, a canoni alloggi e locali commerciali pagati ai proprietari per periodi scadenti dopo il 31/12/2013.

I risconti attivi al 31 dicembre 2013 risultano così composti:

VOCE	VALORE AL 31/12/12	VARIAZIONI (+/-)	VALORE AL 31/12/13
Risconti attivi diversi	60.946	-31.726	29.220
Tasse di registro contratti locaz.	81.026	38.646	119.672
Totale	141.972	6.920	148.892

PASSIVO

A) PATRIMONIO NETTO

In relazione a quanto previsto dal n. 4 e dal n. 7 bis dell'art. 2427 C.C. si precisa che i fondi di riserva ordinario e straordinario derivano dall'accantonamento di utili degli esercizi precedenti che, ai sensi dell'art. 21, 1° comma, dello Statuto, non possono essere distribuiti, ma utilizzati unicamente per la copertura di perdite. Conseguentemente, nel corso dell'esercizio 2013 è stato accantonato a fondo di riserva straordinario l'utile dell'esercizio 2012 di Euro 20.608.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013 il patrimonio netto dell'Azienda, ha subito, pertanto, le seguenti variazioni:



VOCE	VALORE AL 31/12/12	INCREM.	DECREM.	VALORE AL 31/12/13
Capitale di dotazione	329.352	0	0	329.352
Fondo di riserva ordinario	38.309	0	0	38.309
Fondo di riserva straordinario	900.269	20.608	0	920.877
Utile di esercizio precedente	20.608	0	-20.608	0
Utile di esercizio corrente		271.018	0	271.018
Totale	1.288.538	291.626	-20.608	1.559.556

Per quanto concerne l'utile dell'esercizio 2013, pari ad Euro 271.018 avendo il fondo di riserva ordinario già raggiunto l'importo del 5% del capitale di dotazione, il Consiglio di Amministrazione proporrà alla Conferenza degli Enti il suo accantonamento al fondo di riserva straordinario, ai sensi delle vigenti disposizioni statutarie.

B) FONDI PER RISCHI ED ONERI

I fondi per rischi ed oneri, esposti in bilancio per un importo complessivo di Euro 445.089, sono così costituiti:

VOCE	VALORE AL 31/12/12	INCREM.	DECREM.	VALORE AL 31/12/13
<i>Fondo trattamento di quiescenza</i>	<i>6.888</i>	<i>9.183</i>	<i>0</i>	<i>16.071</i>
<i>Fondo per imposte, anche differite</i>	<i>182.106</i>	<i>87.791</i>	<i>0</i>	<i>269.897</i>
<i>Altri fondi, di cui:</i>	<i>274.828</i>	<i>159.189</i>	<i>274.895</i>	<i>159.121</i>
Fondo spese per il personale	274.828	159.189	274.895	159.121
Totale	463.822	256.162	274.895	445.089

Rispetto al saldo al 31 dicembre 2012 i fondi per rischi ed oneri sono diminuiti di Euro 18.733.

Il fondo per trattamento di quiescenza è dato dal debito dell'Azienda nei confronti degli Amministratori per premio di fine mandato, determinato secondo le modalità previste dall'art. 9, comma 3, dello Statuto. L'importo in aumento deriva dall'accantonamento delle competenze maturate nell'esercizio dagli Amministratori in carica al 31/12/2013.

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

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

C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato ammonta al 31 dicembre 2013 ad Euro 1.263.186, registrando un incremento rispetto al precedente esercizio di Euro 18.864.

Nel corso dell'anno sono state accantonate a tale fondo, a titolo di quota maturata nel 2013 ed a titolo di rivalutazione del saldo dell'anno precedente, Euro 140.995 (al netto dell'imposta sostitutiva sulla rivalutazione), in conformità alle previsioni di legge ed a quanto contenuto al riguardo nei contratti collettivi di lavoro del personale dipendente. A fronte di detto accantonamento occorre evidenziare l'utilizzo di parte del fondo per Euro 172.304 a seguito di cessazioni dal rapporto di lavoro dipendente, di anticipazioni agli aventi diritto, di contribuzione al fondo di previdenza integrativa di categoria e al versamento al fondo istituito presso Inps.

La movimentazione dell'esercizio risulta la seguente:



VOCE	VALORE AL 31/12/12	INCREM.	DECREM.	VALORE AL 31/12/13
Trattamento fine rapporto	850.727	145.038	-176.397	819.368
Trattamento fine rapporto presso I.N.P.S.	393.595	82.223	-32.000	443.818
Totale	1.244.322	227.261	-208.397	1.263.186

D) DEBITI

I debiti a carico dell'Azienda, rappresentati nella tabella che segue, al 31 dicembre 2013 ammontano complessivamente ad Euro 18.457.505.

VOCE	VALORE AL 31/12/12	VALORE AL 31/12/13	var.+/-	di cui esigibili oltre l'esercizio 2014	di cui con durata residua superiore a 5 anni
Debiti verso banche	183.452	146.448	-37.004	126.435	0
Debiti verso altri finanziatori	1.135	589	-546	0	0
Debiti verso fornitori	1.677.366	1.468.263	-209.103	0	0
Debiti tributari	86.823	103.338	16.515	0	0
Debiti v/Ist. di prev.e sicurezza soc.	16.737	31.050	14.313	0	0
Altri debiti	13.327.852	16.707.817	3.379.965	0	0
Totale	15.293.365	18.457.505	3.164.140	126.435	0

I *debiti verso banche* sono rappresentati dai mutui fondiari contratti per la costruzione o la ristrutturazione di fabbricati sia di e.r.p. che di non e.r.p.. La variazione negativa rispetto all'esercizio precedente, pari ad Euro 37.004, corrisponde alle quote capitale corrisposte nell'esercizio 2013. Risultano esigibili da parte degli Enti finanziatori entro l'esercizio successivo Euro 20.013, corrispondenti alla quota capitale netta a carico dell'ACER (di cui una parte da recuperare a carico dei Comuni) relativa alle rate 2014. Il debito evidenziato nello Stato Patrimoniale, pari ad Euro 146.448, risulta a carico effettivamente del Comune di Ferrara. I mutui suddetti risultano assistiti da garanzia reale su beni immobili nel modo seguente:

- mutuo S. Paolo di Torino del valore originario di € 371.849, ipoteca di Euro 1.115.547 iscritta su terreno distinto nella mappa del Catasto Terreni con i nn. 40, 64 e 65 del f. 109 e sui due fabbricati siti in Ferrara, P.le San Giovanni cc.nn. 7-23 e 25-41 (questo era stato contratto per la costruzione di alloggi di e.r.p. trasferiti al Comune di Ferrara dall'1/1/2005; ACER rimane intestataria del mutuo, mentre il Comune ne sostiene l'onere effettivo ed è il soggetto su cui grava detta ipoteca);
- mutuo CA.RIS.BO. del valore originario di € 348.608, ipoteca di Euro 697.217 iscritta su fabbricato sito in Ferrara, frazione Malborghetto di Boara, Via Ortensie c.n. 1 di proprietà dell'ACER completamente ammortizzato nel corso dell'esercizio 2013.

I *debiti verso altri finanziatori* sono rappresentati dai mutui contratti con la Cassa Depositi e Prestiti per la costruzione o la ristrutturazione di fabbricati di e.r.p.. La movimentazione dei debiti verso altri finanziatori è stata in diminuzione di Euro 546 per il pagamento delle quote capitale effettuato nell'esercizio 2013. Risultano esigibili da parte della Cassa Depositi e Prestiti entro l'esercizio successivo Euro 589. Il debito evidenziato nello Stato Patrimoniale, pari ad Euro 589, risulta a carico effettivamente di ACER per Euro 85, mentre i restanti Euro 504 sono a carico dei Comuni.



I debiti verso fornitori ammontano ad Euro 1.468.264 e, rispetto al bilancio precedente, si rileva una variazione in diminuzione di Euro 209.103. Tutti i debiti verso fornitori si presumono esigibili entro l'esercizio successivo.

I debiti tributari sono iscritti per Euro 103.338 e sono così composti:

VOCE	VALORE AL 31/12/12	VARIAZIONI (+/-)	VALORE AL 31/12/13
Debiti per IVA	21.425	-21.425	0
Debiti per IVA differita	0	32.438	32.438
Debiti per imposta di bollo	0	5.214	5.214
Altri debiti tributari	7.284	-4.927	2.357
Ritenute fiscali dipendenti	52.111	953	53.064
Ritenute fiscali lavoratori autonomi	6.002	4.264	10.266
Totale	86.822	16.516	103.338

Tutti i debiti tributari sono da considerarsi interamente esigibili entro l'esercizio successivo.

I debiti verso Istituti di previdenza e di sicurezza sociale sono costituiti da debiti maturati nel corso dell'esercizio 2013 e sono esigibili per il loro intero importo nel successivo esercizio. Nel dettaglio tale voce è così composta.

VOCE	VALORE AL 31/12/12	VAR. +/-	VALORE AL 31/12/13
Debiti per contributi INPS	16.168	1.329	20.419
Debiti per INAIL Amm.ri Cococo	0	205	523
Debiti per contributi INPDAP	568	9.541	10.109
Totale	16.736	11.075	31.050

Gli altri debiti sono pari ad Euro 16.707.818 e registrano un aumento di Euro 3.379.966 rispetto al 31 dicembre 2012. Il dettaglio di questa voce è il seguente:

VOCE	VALORE AL 31/12/12	VAR.+/-	VALORE AL 31/12/13
Dep. cauz. acquisto all. Comuni	28.823	7.967	36.790
Dep. cauz. contratti locazione	822.492	43.995	866.487
Debiti per interessi su depositi cauzionali	244.510	4.943	249.454
Somme ric. all. ced. con ipoteca	1.872	-780	1.092
Somme ric. all. Stato. L. 513/77	1.896	-1.246	650
Coop. L. 865 - Coop. Castello	27.175	0	27.175
Deb. V/GS L. 560/93 ACER	97.457	-133	97.325
Deb. V/GS L. 560/93 Stato	34.889	-23.860	11.028
Deb. V/GS L. 560/93 Comuni	22.774	-10.033	12.741
Acconto prezzo alloggi Stato	495	0	495
Debiti v/condomini	150.969	-74.402	76.567
Debiti v/assegnatari	808	-998	2.178
Quote gestioni condominiali	733.138	292.271	1.025.409
Debiti vs. Regione	0	1.026.974	1.026.974
Altri debiti	420.728	-314.868	105.861
Debiti v/OO.SS. Utenza	45.230	6.367	51.597
Cessioni 1/5 stipendio	1.864	-942	922
Premi assicurativi dipendenti	662	-54	608
Ritenute sindacali dipendenti	1.055	350	1.405



L. 513/77 finanziamenti	389.939	30.382	420.321
L. 457/78 finanziamenti	575.138	0	575.138
L. 560/93 finanziamenti	3.283.482	67.012	3.350.494
L.R. 24 art. 37 Fin. Acer	12.483	0	12.483
L.R. 24 art. 37 Fin. Portomaggiore	95.094	-4.556	90.538
L.R. 24 art. 37 Fin. Jolanda S. da util.	42.000	0	42.000
L.R. 24 art. 37 Fin. Berra da util.	15.328	0	15.328
L.R. 24 art. 37Fin. Ro da utilizzare	136.101	-42.576	93.525
L.R. 24 art. 37Fin. Mesola da util.		83.500	83.500
Fondi regionali per l'erp 2003/2004	610	31	641
Fondi regionali "Nessun alloggio pubblico sfritto"	1.259.964	-618.939	641.025
Contratti di Quartiere - Bondeno	1.301.888	89.194	1.391.082
Fondi sisma ord. 115/2013	0	39.808	39.808
Fondi Regione sisma comune di Cento	0	28.500	28.500
Fondi Regione sisma comune di Ferrara	0	713.668	713.668
Fondi Regione sisma comune di Poggio Renatico	0	38.125	38.125
Deb. Utilizzi canonici es. 04 art. 36	59.527	0	59.527
Deb. Utilizzi canonici es. 05 art. 36	13.647	0	13.647
Deb. Utilizzi canonici es. 06 art. 36	14.766	0	14.766
Deb. Utilizzi canonici es. 07 art. 36	1.108.946	0	1.108.946
Deb. Utilizzi canonici es. 08 art.36	118.191	0	118.191
Deb. Utilizzi canonici es. 09 art.36	468.153	-86.256	381.897
Deb. Utilizzi canonici es. 10 art.36	0	2.511	2.511
Deb. Utilizzi canonici es. 11 art.36	314.748	-1.998	312.750
Deb. Utilizzi canonici es. 12 art.36	817.370	-528.715	288.655
Deb. Utilizzi canonici es. 13 art.36	0	2.519.919	2.519.919
Debiti v/Poste servizio bollettazione	58.232	-34.918	23.314
Deb. V/Regione campagna pubbl.	14.213		14.213
Convenzione Cento- all. Zanandrea	0	24.007	24.007
Convenzione Formignana canonici	0	500	500
Convenzione Formignana F.do gest.	0	5.122	5.122
Conv. Massafiscaglia - F.do servizi	8.216	1.400	9.616
Conv. Massafiscaglia - F.do gestione	4.008	-2.802	1.206
Conv. Massafiscaglia - Deb. V/Prov.	24.761	11.589	13.172
Conv. Massafiscaglia- canonici serv.alloggi	1.845	269	2.115
Convenzione grattacielo canonici	38.157	45.623	83.779
Convenzione grattacielo servizi	68.947	24.100	93.048
Convenzione locali grattacielo canonici	4.096	-183	3.913
Convenzione locali grattacielo servizi	2.983	-754	2.229
		13.212	39.381
Convenzione ASP canonici da incass.	26.169		11.356
Convenzione ASP servizi da incass.	6.968	4.388	36.872
Convenzione Agenzia Casa Fe Fondo Gestione	32.378	4.494	
Convenzione Agenzia Fe canonici da incassare	-5.990	-5.990	0
Convenzione Ag. Casa Cento Fondo Gest.	90.574	-4.471	86.103
Convenzione Ag. Casa Cento canonici da inc.	14.192	4.797	18.989
Convenzione Ag.Casa Cento serv.	2.537	1.571	4.107
Convenzione Ag. Terremoto	169.945	-125.641	44.304
Convenzione agenzia casa Ferrara zona grigia	0	61.375	61.375
Debiti v/Amministratori ACER	6.936	-6.654	282
Debiti v/dipendenti	5.381	79.825	85.206
Contributi su ferie residue	18.383	54.527	72.910
Ferie residue personale	70.706	-51.750	18.956
Totale	13.327.852	3.379.966	16.707.818



L'aumento significativo degli *altri debiti* a fine esercizio, è dovuto principalmente all'incasso dei fondi che la Regione Emilia-Romagna ha accreditato per il finanziamento degli interventi di recupero degli stabili danneggiati dal sisma.

Tutti i debiti sopra evidenziati, ad eccezione dei debiti dell'esercizio verso la gestione speciale, dei debiti verso utenti per depositi cauzionali sui contratti di locazione e per gli interessi maturati sugli stessi per un totale complessivo di Euro 1.181.647 sono da considerare esigibili entro l'esercizio successivo.

E) RATEI E RISCONTI PASSIVI

I *ratei e risconti passivi* al 31 dicembre 2013 ammontano complessivamente ad Euro 19.343 e risultano diminuiti di Euro 3.207 rispetto al 31 dicembre 2012. Gli stessi risultano così composti:

VOCE	VALORE AL 31/12/12	VAR.+/-	VALORE AL 31/12/13
Ratei passivi	20.343	-4.568	15.775
Risconti passivi	2.207	1.361	3.568
Risconti p.vendite L.560/93	1.303	-916	387
Altri risconti passivi	726	2.366	3.092
Rate mutui CC.DD. 2003-14	178	-89	89
Totale	22.550	-3.207	19.343

I ratei passivi si riferiscono essenzialmente a canoni passivi di affitto degli alloggi contenuti all'interno del progetto dell'Agenzia per la locazione (in particolare i moduli Asp, Grattacielo e Cento) da pagare ai proprietari nel 2014.

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

CONTI D'ORDINE

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

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

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



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

I canoni di locazione degli alloggi di e.r.p. in gestione costituiscono la voce di ricavo più significativa dell'Azienda, essendo pari a circa il 75% del valore della produzione (al netto dei contributi in conto esercizio per la manutenzione corrente degli alloggi stessi), ossia dei proventi derivanti dalla gestione ordinaria dell'ACER. La ripartizione dei canoni di locazione degli alloggi di e.r.p. per Comune, opportunamente raffrontata al n. di alloggi in gestione, risulta la seguente:

Codice	Comune	Alloggi in gestione al 31/12/2013	%	Canoni di locazione alloggi di e.r.p. esercizio 2013	%
001	Argenta	476	7,11%	681.805	7,59%
002	Berra	138	2,06%	200.983	2,24%
003	Bondeno	182	2,72%	250.497	2,79%
004	Cento	286	4,27%	374.792	4,17%
005	Codigoro	129	1,93%	189.159	2,10%
006	Comacchio	531	7,93%	725.022	8,07%
007	Copparo	226	3,37%	284.177	3,16%
008	Ferrara	3.415	50,99%	4.340.162	48,29%
009	Formignana	43	0,64%	76.282	0,85%
010	Jolanda di Savoia	77	1,15%	109.978	1,22%
011	Lagosanto	48	0,72%	75.406	0,84%
012	Masi Torello	8	0,12%	15.319	0,17%
013	Massafiscaglia	87	1,30%	121.691	1,35%
014	Mesola	142	2,12%	205.384	2,29%
015	Migliarino	37	0,55%	50.242	0,56%
016	Mirabello	17	0,25%	31.145	0,35%
017	Ostellato	94	1,40%	142.029	1,58%
018	Poggio Renatico	98	1,46%	127.713	1,42%
019	Portomaggiore	271	4,05%	391.333	4,35%
020	Ro	109	1,63%	152.015	1,69%
021	Sant'Agostino	32	0,48%	62.567	0,70%
022	Vigarano Mainarda	32	0,48%	57.640	0,64%
023	Voghiera	34	0,51%	65.990	0,73%
024	Tresigallo	96	1,43%	132.793	1,48%
025	Goro	53	0,79%	72.497	0,81%
026	Migliaro	37	0,55%	50.553	0,56%
	TOTALI	6.698	100,00%	8.987.174	100%



Interessi ed altri oneri finanziati

Il totale dei *proventi* finanziari di competenza dell'esercizio 2013 ammonta ad Euro 107.884. Rispetto al 2012 si è rilevato un incremento significativo pari ad Euro 78.121, dovuto principalmente alla convenzione di cassa con la Cassa di Risparmio di Ferrara, più favorevole.

Il totale degli *oneri finanziari* di competenza dell'esercizio 2013 è pari ad Euro 15.236. La composizione di tali costi è la seguente:

- interessi sui depositi cauzionali degli utenti per contratti di locazione in essere maturati nell'esercizio 2013, Euro 14.375;
- altri interessi passivi, riferibili ad interessi per ritardati versamenti di imposte (imposta di registro su contratti di locazione), Euro 265;
- interessi sui mutui Cassa Depositi e Prestiti contratti per la costruzione o la ristrutturazione di alloggi di e.r.p. già ceduti a privati, Euro 11;
- interessi sui mutui di edilizia agevolata contratti per la costruzione di alloggi non di e.r.p., al netto di Euro 548 per contributo in conto interessi della Regione, Euro 585.

Composizione delle voci "proventi straordinari" ed "oneri straordinari"

I *proventi straordinari*, esposti nel conto economico, risultano pari ad Euro 362.167. Derivano per la parte preponderante da n. 2 rate di rimborso per Euro 34.377 del valore nominale delle obbligazioni Lehman secondo il piano di riparto elaborato dalla società Lehman Brothers e omologato dal Tribunale fallimentare di New York, per l'accredito di tranches di mutui Cassa Depositi e Prestiti non erogati per Euro 22.200, per somme riconosciute dalla Regione Emilia-Romagna per interventi di messa in sicurezza di stabili interessati dal sisma per Euro 192.878, oltre alla rettifica di contabilizzazioni di fatti di gestione effettuati negli esercizi precedenti in maniera errata o omessi per mancanza delle necessarie informazioni per Euro 112.712..

Gli *oneri straordinari* risultano pari ad Euro 148.724. Derivano per la parte preponderante dall'accantonamento della somma per sanzione ed interessi per eventuale cartella esattoriale a seguito della contestazione della detrazione fiscale relativa all'anno 2009 per i lavori di risparmio energetico (55%).

Numero medio dei dipendenti ripartito per categoria

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

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



Personale	A tempo indeterminato	A tempo determinato	Totale
Dirigenti	1	1	2
Livello Q.1 *	5	0	5
Livello Q.2	1	0	1
Livello A.1	9	0	9
Livello A.2	5	0	5
Livello A.3	4	0	4
Livello B.1	12	0	12
Livello B.2	4	0	4
Livello B.3	6	3	9
Totale	47	4	51

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

Il numero dei dipendenti a tempo indeterminato al 31/12/2013 risulta variato rispetto alla chiusura dell'esercizio precedente, a seguito del licenziamento per giusta causa di n. 3 dipendenti, di cui 2 di livello A1 e n. 1 di livello B2, della trasformazione del rapporto di lavoro da tempo determinato a indeterminato di n. 1 dirigente e dell'assunzione di n. 1 dipendente di livello B.3.

Al 31 dicembre 2013 erano in corso contratti di lavoro a tempo determinato con n 4 dipendenti, di cui n. 1 dirigente (Direttore Tecnico) di cui al C.C.N.L. Confservizi e n. 3 unità di livello B.3 di cui al C.C.N.L. Federcasa.

Compensi spettanti agli Amministratori e Sindaci

I compensi annui lordi cumulativamente spettanti ai membri del Consiglio di Amministrazione sono pari € 130.422, ai sensi della delibera della Conferenza degli Enti n. 4 del 14 ottobre 2004, assunta in attuazione dell'art. 9 dello Statuto aziendale, con decorrenza dal 1° novembre 2004.

I compensi annui lordi cumulativamente spettanti ai membri del Collegio dei Revisori dei Conti sono pari ad € 22.696, ai sensi della delibera della Giunta della Regione Emilia-Romagna n. 2283 del 29 ottobre 2001, assunta in attuazione dell'art. 47, 3° comma, della Legge Regionale n. 24/2001. I compensi dei membri del Collegio dei Revisori dei Conti sono stati aggiornati con deliberazione della Conferenza degli Enti n. 4 del 16 novembre 2005 con decorrenza dalla stessa data.

Operazioni con parti correlate

Ai fini dell'assolvimento degli obblighi imposti dal D.Lgs. n. 173/2008, di recepimento nell'ordinamento italiano della Direttiva 2006/46/CE, che, innovando l'art. 2427 Cod. Civ., ha imposto di indicare in Nota Integrativa le operazioni realizzate con parti correlate, qualora le stesse siano rilevanti e non concluse a normali prezzi e condizioni di mercato, si precisa che, per quanto concerne ACER, individuando le parti correlate nelle imprese nelle quali si detiene una partecipazione (nella fattispecie Nuova Quasco S.c.r.l.), non si è registrata alcuna operazione nel corso dell'esercizio 2013.

Ferrara, 30/04/2014

Per IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE
IL PRESIDENTE ACER
(Daniele Palombo)



ALLEGATO ALLA NOTA INTEGRATIVA: RENDICONTO FINANZIARIO



SCHEMA DI RENDICONTO FINANZIARIO A VARIAZIONI DI LIQUIDITA'

OPERAZIONI DI GESTIONE REDDITUALE	ANNO 2013
UTILE NETTO DELL'ESERCIZIO	271.018
AMMORTAMENTO IMMOB. MATERIALI	121.480
AMMORTAMENTO IMMOB. IMMATERIALI	42.973
ACCANTONAMENTO T.F.R.	227.262
Cash flow operativo	662.733
VARIAZIONE DEI CREDITI	(419.855)
VARIAZIONE DEI RATEI E RISCONTI	(10.127)
VARIAZIONE DEI FORNITORI	(209.102)
VARIAZIONE ALTRI DEBITI	3.510.703
PAGAMENTO TFR ED IMPOSTA SOSTITUTIVA	(208.397)
FONDI GENERATE (IMPIEGATE) DALLA GESTIONE	3.325.955
ATTIVITA' DI INVESTIMENTO	
ACQUISIZIONE IMMOBILIZZ. MATERIALI	(72.747)
VARIAZIONE IMMOBILIZZ. FINANZIARIE	(21.619)
ACQUISIZIONE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	(22.671)
CESSIONE IMMOBILIZZ. MATERIALI	1.198
FONDI UTILIZZATI IN ATTIVITA' DI INVESTIMENTO	(115.839)
ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO	
RIMBORSO FINANZIAMENTI M/L TERMINE	(156.194)
PAGAMENTO DIVIDENDI	0
FONDI UTILIZZATI IN ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO	(156.194)
VARIAZIONE DELLA LIQUIDITA'	3.053.922
CASSA E BANCHE INIZIALI	7.523.563
CASSA E BANCHE FINALI	10.577.485





AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA

Ente Pubblico Economico ex L.R. 24/2001

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

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

Aderente Federcasa

RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI

ISO 9001
BUREAU VERITAS
Certification



RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI
AL BILANCIO D'ESERCIZIO 2013
DELL'AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA

ΦΦΦΦΦΦΦΦ

Signor Presidente e Signori Membri della Conferenza degli Enti,

la presente Relazione viene redatta in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 20 dello Statuto dell'ACER Ferrara. Il Bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2013, redatto dagli Amministratori ai sensi di legge e di Statuto e regolarmente trasmesso al Collegio dei Revisori dei Conti nei termini statutari, si riassume nei seguenti dati:

Stato Patrimoniale	al 31/12/2013	al 31/12/2012	differenza
TOTALE ATTIVO (€)	21.744.679	18.312.596	3.432.083
Crediti verso Enti di riferimento	0	0	0
Immobilizzazioni	2.564.948	2.621.521	-56.573
Attivo circolante	19.030.839	15.549.103	3.481.736
Ratei e risconti attivi	148.892	141.972	6.920
TOTALE PASSIVO (€)	21.744.679	18.312.596	3.432.083
Patrimonio netto	1.559.556	1.288.538	271.018
Fondi per rischi ed oneri	445.089	463.821	-18.732
Fondo T.F.R.	1.263.186	1.244.321	18.865
Debiti	18.457.505	15.293.366	3.164.139
Ratei e risconti passivi	19.343	22.550	-3.207
Conti d'ordine	al 31/12/2013	al 31/12/2012	differenza
Garanzie a terzi	195.000	195.000	0
Patrimonio in gestione	298.991.665	293.191.808	5.799.857
Conto economico	al 31/12/2013	al 31/12/2012	differenza
Valore della produzione A	12.151.582	12.069.288	82.294
Costi della produzione B	-11.961.941	-11.652.675	-309.266
<u>Differenza valore-costi della produzione</u>	<u>189.641</u>	<u>416.613</u>	<u>-226.972</u>
Proventi ed oneri finanziari C	92.648	11.470	81.178
Rettifiche valore attività finanziarie D	8.626	7.992	634
Proventi ed oneri straordinari E	213.443	-115.792	329.235
Imposte sul reddito dell'esercizio	-233.340	-299.675	66.335
<u>UTILE DELL'ESERCIZIO (€)</u>	<u>271.018</u>	<u>20.608</u>	<u>250.410</u>



Sulla base dei controlli espletati e degli accertamenti eseguiti, rileviamo che il Bilancio d'esercizio che verrà sottoposto all'approvazione della Conferenza degli Enti, corrisponde alle risultanze della contabilità generale e che, per quanto riguarda la forma ed il contenuto, esso è stato redatto nel rispetto delle vigenti norme legislative, statutarie e regolamentari, nonché con l'osservanza di corretti principi contabili applicabili ad un'impresa in funzionamento.

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

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

- *le immobilizzazioni immateriali*, sono iscritte al costo storico di acquisizione rettificato in base all'effettivo deperimento economico dei beni e/o alla residua durata del rapporto contrattuale;
- *le immobilizzazioni materiali*, sono iscritte al costo storico di acquisizione aumentato degli eventuali oneri accessori e rettificato in base alla residua possibilità di utilizzo. I costi di manutenzione e riparazione ordinari sono stati imputati al conto economico, mentre i costi di manutenzione straordinaria, di natura incrementativa, sono stati imputati in aumento del valore dei rispettivi beni;
- *i debiti* sono stati valutati al valore nominale;
- *i crediti* sono stati valutati al presumibile valore di realizzo;
- *i titoli a medio-lungo termine*, sono stati valutati al costo di acquisto, non sussistendo elementi che facciano ritenere una durevole perdita di valore;
- *le partecipazioni* sono state valutate al costo di acquisto;
- *le disponibilità liquide* sono state valutate al valore nominale;
- *i ratei e risconti attivi e passivi* sono stati calcolati secondo il criterio della competenza economica e temporale;
- *il fondo trattamento di fine rapporto (T.F.R.)* rappresenta il debito effettivo maturato nei confronti del personale dipendente, in conformità alla legislazione vigente ed ai contratti collettivi di lavoro; il fondo comprende anche la quota versata al fondo I.N.P.S., che trova contropartita nelle immobilizzazioni finanziarie;



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

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

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

Non sono pervenute segnalazioni di irregolarità da parte dell'Organismo di Vigilanza, istituito ai sensi del D.Lgs. n. 231/2001, da riferire alla Conferenza degli Enti.

Si dà atto che il Direttore, in base ai poteri conferitegli dal Consiglio di Amministrazione, con determinazione n. 1 in data 7 gennaio 2014, ha attribuito l'incarico di certificazione obbligatoria del bilancio 2013, ai sensi dell'art. 41, 5° comma, della L.R. n. 24/01, alla Ditta "LaBase Revisioni" S.r.l. con sede in Forlì – Via Gramsci c.n. 83.

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

I costi di gestione degli alloggi di e.r.p. ex art. 4, 3° comma, lett. c), della L.R. n. 24/01, calcolati nel rispetto dei criteri stabiliti dalla deliberazione del Consiglio Regionale 30 luglio 2002, n. 391, risultano inferiori ai massimali ivi previsti (massimale previsto per ACER Ferrara, € 44 mese/alloggio). In particolare, essi sono risultati pari ad € 29,01 mese/alloggio per l'esercizio 2013 e ad € 30,40 per l'esercizio 2012.

Infine, si evidenzia che i canoni di locazione derivanti dagli alloggi di e.r.p. in gestione sono stati interamente utilizzati nel rispetto di quanto previsto dall'art. 36 della succitata L.R. n. 24/2001; le risorse residue da canoni di locazione e.r.p., al netto dei costi di gestione come definiti dalle vigenti convenzioni sottoscritte con i Comuni, sono state appositamente ed integralmente accantonate in apposita voce di debito dello Stato Patrimoniale. Esse sono state in parte già destinate dal Consiglio di Amministrazione di ACER Ferrara ad interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione



programmata del patrimonio di e.r.p. in gestione, sulla base del Bilancio di Previsione 2013 e dei suoi successivi assestamenti, mentre per la parte residuale lo stesso Consiglio di Amministrazione proporrà alla Conferenza degli Enti il suo utilizzo in interventi di manutenzione programmata e straordinaria, in base ad appositi piani di intervento da adottarsi nel corso del 2014. .

L'utile dell'esercizio, pari ad Euro 271.018, secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni statutarie, dovrà essere portato ad incremento del fondo di riserva straordinario, avendo il fondo di riserva ordinario (pari ad Euro 38.309), già superato il 5% del capitale di dotazione dell'Azienda (pari ad Euro 329.352). A seguito di detto incremento il fondo di riserva straordinario raggiungerà l'importo di Euro 1.230.203, utilizzabile per il finanziamento di eventuali investimenti o per coprire eventuali future perdite di gestione.

In virtù di quanto precedentemente evidenziato, il Collegio dei Revisori dei Conti esprime, per quanto di competenza, parere favorevole all'approvazione del Bilancio d'esercizio 2013 così come proposto dal Consiglio di Amministrazione dell'ACER Ferrara.

Ferrara, 7 maggio 2014

IL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI

PAZI dott. FRANCO

Presidente

PECORARI dott. LUCIANO

Componente

SUSCA dott. ANTONIO

Componente

