



## **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](http://www.acerferrara.it)

***Azienda con sistema qualità certificato in conformità alla normativa ISO 9001:2008***

*Aderente Federcasa*

---

# **BILANCIO D'ESERCIZIO 2014**







## **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](http://www.acerferrara.it)

*Azienda con sistema qualità certificato in conformità alla normativa ISO 9001:2008*

Aderente Federcasa

---

# **BILANCIO DI ESERCIZIO 2014**

**Approvato dalla Conferenza degli Enti con delibera n. 2 in data  
18/06/2015**





Aderente Federcasa

## **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](http://www.acerferrara.it)

**Azienda con sistema qualità certificato in conformità alla normativa ISO 9001:2008**

# **BILANCIO DI ESERCIZIO 2014**

### **Elenco documenti:**

- **Relazione del Presidente**
- **Stato Patrimoniale al 31/12/2014 (schema art. 2424 C.C)**
- **Conto Economico al 31/12/2014 (schema art.2425 C.C.)**
- **Nota Integrativa (Allegato: Rendiconto finanziario)**
- **Relazione del Collegio dei Revisori dei Conti**
- **Relazione al Bilancio della Società di Revisione contabile**

### **Allegati:**

- **Analisi dei costi e dei ricavi al 31/12/2014 (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](http://www.acerferrara.it)

***Azienda con sistema qualità certificato in conformità alla normativa ISO 9001:2008***

*Aderente Federcasa*

---

# **RELAZIONE DEL PRESIDENTE**



## QUADRO GENERALE

Il Bilancio dell'esercizio 2014 dell'ACER Ferrara si chiude con un **utile di €uro 122.183.**

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 nel 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 315.626;
- Prestazioni tecniche a terzi: perdita di €uro 199.365;
- Gestione immobili non di e.r.p. di proprietà di terzi (Agenzia), perdita di €uro 6.584;
- Prestazioni amministrative a terzi, utile di €uro 3.426;
- Gestioni condominiali: utile di €uro 6.896;
- Gestione alloggi sottratti all'e.r.p. di proprietà dei Comuni: utile di €uro 2.184.

Come anzidetto, la sommatoria dei diversi risultati di queste ultime attività è pari all'utile dell'esercizio 2014.

I fatti di gestione più rilevanti, in termini di effetti significativi sul bilancio, avvenuti nel corso dell'esercizio 2014 possono sintetizzarsi nei seguenti:

in positivo, rispetto all'esercizio precedente:

- ❖ l'entità delle **risorse complessive derivanti dalla gestione degli alloggi di e.r.p. (+ Euro 765.000; + 9%)**, grazie al recupero dei canoni di locazioni ed alle sanzioni amministrative derivanti dal controllo di tutte le dichiarazioni dei redditi 2008-2009 degli assegnatari (+Euro 109.000) ed agli ulteriori rimborsi dalla Regione delle spese manutentive sostenute nel 2012 per il sisma (+ Euro 861.000), i quali, congiuntamente, hanno più che compensato la diminuzione del fatturato da canoni di locazione dell'esercizio (- Euro 118.000) e la maggior svalutazione dei crediti verso l'utenza (+ € 87.000);
- ❖ il ragguardevole incremento delle **risorse destinate alla manutenzione degli alloggi di e.r.p.** ed al trasferimento ai Comuni delle risorse per il contrasto del disagio abitativo e della morosità (**+ Euro 698.000; + 13%**), per le medesime motivazioni di cui al paragrafo precedente;
- ❖ 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 58,23% al **60,83%**, per effetto delle maggiori risorse a disposizione, a fronte di un contenuto e motivato incremento dei costi di gestione;
- ❖ la marcata diminuzione delle **spese per il personale (- Euro 110.000; - 4%)** dovuta alla sostituzione solo parziale di dipendenti licenziati ed al pensionamento di una dipendente sostituita da personale già in servizio; questa economia di costo ha consentito di compensare anche il leggero incremento delle **spese generali** che, per la prima volta dopo anni, hanno registrato un incremento (**+ Euro 35.000; + 6%**) a causa, principalmente, dell'elevato livello del ricorso alle prestazioni di legali esterni per via delle ben note vicende giudiziarie che hanno coinvolto tre ex dipendenti e del contenzioso ancora in atto con uno di loro;
- ❖ l'incremento dei ricavi e dei rimborsi delle attività amministrative svolte a favore degli assegnatari e dei Comuni, quali la gestione dei fabbricati interamente in locazione in qualità di **Amministratore (+ Euro 29.000; + 24%)** ed il **controllo delle attestazioni ISE/ISEE** degli anni 2008-2009 per il quale viene riconosciuto un **rimborso** dei maggiori costi a carico dell'Azienda (**Euro 77.000**); questi maggiori proventi hanno consentito di controbilanciare i minori introiti derivanti dal servizio di **Riscatto delle Aree PEEP**, attività ormai in via di esaurimento (**- Euro 53.000; - 57%**);
- ❖ il conseguimento, grazie ad una nuova e più favorevole convenzione per il servizio di cassa e ad un livello di liquidità importante (purtroppo da considerarsi solo transitorio, data la necessità di anticipare, nel corso del triennio 2015-2017, circa 3,5 mln. di Euro di risorse per la manutenzione post terremoto) di un importante **risultato della gestione finanziaria (+ Euro 50.000; + 54%)**.

in negativo, rispetto all'esercizio precedente:

- un livello complessivamente più basso di **canoni di locazione e.r.p.** (- **€uro 118.000; - 1,3%**), sia per quanto riguarda la competenza dell'esercizio (- €uro 58.000; - 0,6%), sia con riferimento ai conguagli relativi agli anni precedenti (- €uro 60.000), a causa di un maggior tasso di "erosione" (4,70% contro il 3,81%), determinato prevalentemente dal ricalcolo dei canoni di locazione per calo dei redditi degli assegnatari di oltre il 25% rispetto alle situazione reddituale di riferimento (diritto riconosciuto agli assegnatari dalla L.R. n. 24/2013 di modifica della L.R. n. 24/2001) e dal livello mediamente più basso dei redditi degli assegnatari che ha consentito una "rivalutazione" dei canoni molto più contenuta rispetto all'esercizio precedente (2,89% di maggiori canoni attesi ad inizio 2014, contro il 3,95% dell'anno precedente) ;
- l'ulteriore incremento della **quota di competenza dell'esercizio della svalutazione dei crediti** verso l'utenza ed i clienti (+ **€uro 101.000** circa, + **17%**), 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 (tuttavia, a differenza del passato, si tratta di quota fiscalmente deducibile a seguito delle scelte aziendali; il vantaggio fiscale è quantificabile in circa €uro 90.000);
- l'ulteriore contrazione delle **competenze tecniche** per l'attività edilizia (- **€uro 200.000; - 37%**), dovuta al protrarsi di problematiche tecniche che non hanno consentito l'avvio di alcuni cantieri nei tempi previsti in sede di bilancio di previsione (Via Gustavo Bianchi Ferrara – costruzione 43 alloggi ERS; interventi ristrutturazione post sisma 2012);
- il leggero incremento sia dei **costi di gestione di ACER** che passano da €uro 29,01 mese/alloggio a **€uro 29,84** mese/alloggio (+ **3%**), sia dei **costi di gestione comprensivi degli oneri della predisposizione del servizio di recupero degli alloggi vuoti** che passano da €uro 31,98 mese/alloggio a **€uro 32,66** mese/alloggio (+ **2%**), a causa, soprattutto, della forte contrazione delle competenze tecniche. Infatti, quest'ultimo risultato comporta il peggioramento del rapporto ricavi e.r.p. – ricavi non di e.r.p. e la conseguente maggior attribuzione di costi generali e di spese del personale generale alla gestione degli alloggi di e.r.p.. Va sottolineato che, comunque, si tratta del secondo livello di costo più basso mai raggiunto dal 2005, anno di avvio delle convenzioni di gestione del patrimonio abitativo di proprietà comunale.

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 2014 (al netto della svalutazione dei crediti di **€uro 670.000**) sono state pari ad **€uro 9.706.000** (contro €uro 8.941.000 dell'esercizio 2013; + **€uro 765.000**; + 9%).

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

1. i **minori ricavi da canoni di locazione**, compresi i conguagli, rispetto all'esercizio 2013 per **€uro 118.000** circa (- 1,3%);
2. i **maggiori canoni di locazione recuperati** e le sanzioni amministrative applicate a seguito della verifica di TUTTI i redditi del 2008 e del 2009 dichiarati dagli assegnatari degli alloggi di e.r.p., per un totale complessivo di **€uro 109.000** (+ 32%);
3. gli ulteriori **rimborsi di spese di manutenzione** ottenuti dalla Regione per **maggiori costi sostenuti a seguito degli eventi sismici del 2012** per **€uro 861.000** (+ 513%) ;
4. la **maggior svalutazione dei crediti** riferibili alla gestione per **€uro 87.000** circa (+ 15%).

L'utilizzo delle risorse nette dell'e.r.p. dell'esercizio 2014 è avvenuto nel modo seguente:

<u>VOCE DI UTILIZZO RISORSE</u>	parziale (€)	TOTALE (€)	%
<b>Costi di gestione ACER € 29,84 mese/alloggio</b>		<b>2.397.809,00</b>	<b>24,71</b>
<b>Costi inerenti la proprietà degli alloggi:</b>		<b>1.403.756,00</b>	<b>14,46</b>
Spese di amministrazione degli stabili	350.117,00		3,61
Rate mutui alloggi di e.r.p. in gestione	31.515,00		0,32
Rimborso ad ACER costo servizio recupero alloggi, come da convenzioni	226.877,00		2,34
Imposte indirette a carico della proprietà	795.247,00		8,19
<b>TOTALE COSTI DI GESTIONE</b>		<b>3.801.565,00</b>	<b>39,17</b>
<b>RISORSE RESIDUE DESTINATE A:</b>		<b>5.904.340,00</b>	<b>60,83</b>

Manutenzione a guasto alloggi e fabbricati	1.378.924,00		14,21
Recupero di alloggi vuoti e manut. programmata	4.278.786,00		44,08
Retrocessione canoni ai Comuni per finanziamento disagio abitativo e morosità	246.630,00		2,54
<b>TOTALE RISORSE DESTINATE ALL'E.R.P. (al netto svalutazione crediti)</b>		<b>9.705.905,00</b>	<b>100,00</b>

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

Alla data di chiusura dell'esercizio le risorse destinate ad interventi nell'e.r.p., pari ad Euro 5.904.340, risultavano già spese ovvero impegnate in interventi di manutenzione del patrimonio o per retrocessioni ai Comuni per Euro 4.000.932 (pari al 68% della disponibilità), mentre per i restanti Euro 1.903.408 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 agli esercizi precedenti, si registra, apparentemente, un ulteriore rallentamento nell'utilizzo delle risorse disponibili entro l'anno di stanziamento (dal 93% del 2012, al 72% del 2013, al 68% del 2014). In realtà, ma lo vedremo meglio nei paragrafi destinati all'illustrazione dei risultati relativi alla manutenzione, vi è stata una ripresa nei tempi di spesa delle risorse stanziare per il ripristino degli alloggi vuoti (al 31/12/2014 era stato utilizzato il 69% del budget disponibile, contro il 61% del 31/12/2013), mentre per quanto concerne le risorse disponibili per la manutenzione straordinaria e programmata, il marcato rallentamento dei tempi di spesa è ascrivibile alla 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 Euro).

I **costi di gestione** del patrimonio immobiliare di e.r.p. dell'esercizio 2014, riferiti alle attività oggetto degli allegati A e B alle previgenti convenzioni con i Comuni e calcolati secondo i criteri e le modalità prescritte dalla deliberazione del Consiglio Regionale n. 391/2002, sono pari ad **Euro 29,84** mese/alloggio (+ **Euro 0,83**; + **2,86%**), quindi in leggero aumento rispetto all'esercizio precedente.

Le ragioni di tale incremento sono già state anticipate in apertura di Relazione; lì è stato altresì precisato che si tratta, nonostante l'aumento, del secondo livello più basso di costo di gestione mai raggiunto dal 2005, anno di avvio delle convenzioni di gestione del patrimonio di e.r.p. di proprietà comunale.

Si rammenta che il massimale di costo di gestione fissato dalla Regione per la nostra classe di numero di alloggi in gestione è fissato in €uro 44 mese/alloggio (e non è mai stato oggetto di provvedimenti di adeguamento alla perdita del potere d'acquisto monetario che, nel periodo 1/1/2005 – 31/12/2014, è stata del 19%).

L'incremento dei costi di gestione di €uro 0,83 mese/alloggio può essere suddivisa nelle seguenti componenti:

- + €uro 0,30 incremento dei costi di personale diretto; nel corso dell'esercizio 2014 si è reso necessario adibire stabilmente un operatore tecnico alla gestione degli adempimenti patrimoniali (accatastamenti, verifiche patrimoniali, archivio fisico ed informatico, ecc.), in funzione anche dello sviluppo di una nuova e più evoluta procedura informatica di gestione;
- + €uro 0,60 incremento dei costi del personale indiretto e delle spese generali attribuite alla gestione degli immobili di e.r.p.; come anticipato, la brusca contrazione dei ricavi derivanti dalle competenze tecniche ha comportato un peggioramento del rapporto tra i ricavi e.r.p. e quelli delle attività diverse dall'e.r.p., determinando di conseguenza un'attribuzione più elevata rispetto all'esercizio precedente alla gestione e.r.p. dei costi del personale dei servizi generali e delle spese generali. Infatti, il criterio storico di ripartizione di questi ultimi costi è sempre stato quello del rapporto tra ricavi e.r.p. e ricavi diversi da quelli di e.r.p., passato dal rapporto 81%-19% del 2013 al rapporto 84%-16% del 2014: questa situazione ha determinato un'attribuzione di detti costi più elevata di circa 90.000 rispetto all'esercizio precedente, solo in parte compensata da altri minori costi diretti di gestione ;
- - €uro 0,07 minor incidenza dell'I.R.E.S. sulla gestione e.r.p., per via dell'integrale detraibilità dei costi della svalutazione dei crediti, resa possibile da 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);

Il leggero incremento dei costi di gestione comporta di conseguenza un incremento, seppure in misura meno che proporzionale, dei **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) **che aumentano da €uro 31,98 mese/alloggio del 2013 ad €uro 32,66 del 2014 (+ €uro 0,68; + 2,13%)**. Va tenuto presente che la sostituzione dei tecnici licenziati con altri tecnici con livello di inquadramento inferiore, scelta che ha comportato un'economia di spesa di circa 12.000 €uro, non è stata in grado di compensare i rimborsi del costo del personale incassati nel 2013 dalla Regione per l'attività di ripristino degli alloggi danneggiati dal sisma 2012, che avevano reso 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 da parte dell'Amministrazione e della Direzione ai costi di gestione, in primis quelli del personale e quelli generali di funzionamento. Abbiamo già evidenziato in precedenza la **diminuzione dei costi del personale** (da € 2.718.000 del 2013 ad € 2.608.000 del 2014; - € 110.000; - 4%) e le ragioni di detta diminuzione e pure già motivato il **leggero incremento delle spese generali** (da € 615.000 ad € 650.000; + € 35.000; + 6%). In questa sede è invece opportuno rilevare che, nonostante la riduzione di organico, si incrementano i livelli di produttività, dimostrati da ragguardevoli livelli di ricavi in quasi tutti i settori delle attività extraistituzionali, escluse quelle tecniche, che si traducono nei ben noti vantaggi per la gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, attraverso le c.d. "economie di scala".

Il mantenimento di questi livelli di efficienza ed economicità di gestione comportano una costante attenzione all'assetto organizzativo aziendale.

Per poterci attrezzare a prestare sempre nuovi servizi, sia al settore pubblico che al settore privato, metterci nelle condizioni di rispondere ai bisogni crescenti dei Comuni e della sempre maggiore socialità presente nel nostro sistema, continuare ad utilizzare nel modo più efficiente ed efficace risorse che stanno diventando sempre più limitate, nonché di adottare modelli che consentano un grado ancora maggiore di coinvolgimento e di supporto nelle scelte strategiche, rinforzando al contempo il sistema di controlli in merito alla legalità dell'operare, riteniamo siano maturi i tempi per ripensare un nuovo e più adeguato modello organizzativo ed il numero e la qualità della dotazione organica.

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

Le solite problematiche che ci accompagnano nel nostro quotidiano continuano ad essere sempre oggetto di attenzione.

Di queste 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 cingere 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 diversi 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.

Grazie a mirate scelte di gestione siamo riusciti, quindi, a drenare il calo progressivo delle risorse e.r.p.; tuttavia, va posto in evidenza che la principale componente di queste ultime risorse, ossia i canoni di locazione, continuano invece a calare.

Infatti, deve essere tenuto ben presente che l'importante aumento di risorse da destinare all'e.r.p. rispetto all'anno precedente è dovuto, in modo quasi totale, ai rimborsi delle spese di manutenzione post sisma 2012, quindi ad un elemento una-tantum.

Se si escludono i maggiori ricavi conseguiti nel 2013-2014 a seguito della verifica di tutti i redditi degli anni 2008-2009 degli assegnatari ed i contributi della Regione per il terremoto e si osservano le **tendenze dell'ultimo sessennio 2009 – 2014** (ossia il periodo di durata della 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 e della morosità) **sono calate di circa 460.000 € (- 5%).** Ciò significa che in sei anni la crisi ha "bruciato" ben oltre la rivalutazione dei canoni dovuta alle variazioni dei redditi.

A parte qualche anno di straordinaria variazione positiva, anche nel passaggio dal 2013 al 2014 l'ISE medio è variato da € 13.180 a € 12.954, con un **decremento dell'1,7%**. Se manteniamo il confronto con l'esercizio 2009, in quell'anno l'ISE medio era pari ad € 13.887; pertanto, la diminuzione dell'ISE medio del sessennio è pari al 7%.

In termini reali, ossia considerando la dinamica inflattiva, significa che le nostre famiglie nel medesimo periodo hanno perso circa il 16,5% 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 2013 ed al 2012 (era il 59% nel 2011, il 57% nel 2010 ed il 56% nel 2009).

Si tratta di quei soggetti che necessiterebbero di un sostegno pubblico, specie in un difficile momento storico come questo, ma che il settore pubblico non è più in grado di sostenere finanziariamente.

Il dato 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, come già sappiamo, a parità di condizioni, fanno inercialmente diminuire il fatturato.

Sul livello dei canoni e.r.p., in prospettiva futura, graveranno inoltre una serie di incognite che ci fanno pensare ad una sommatoria di elementi che avrà segno finale negativo.

Ci riferiamo all'introduzione della nuova attestazione ISE/ISEE (che tra l'altro sta rallentando l'assegnazione di nuovi alloggi), alla revisione al ribasso dei requisiti di reddito per la permanenza negli alloggi di e.r.p. ed alla modifica delle modalità di calcolo dei canoni di locazione, entrambi in fase di discussione in Assemblea Regionale.

Auspichiamo che il saldo finale, se negativo, non sarà molto elevato: ciò significherebbe vanificare anni di sforzi in efficientamento di gestione, perdere le risorse derivanti dai vantaggi fiscali connessi alla trasformazione dello IACP ed al trasferimento della proprietà del patrimonio ai Comuni e ridurre fortemente, o peggio ancora azzerare, la manutenzione straordinaria del patrimonio di e.r.p. in gestione.

Sintetizzando quanto finora esposto, possiamo affermare che le decisioni adottate per il mantenimento dell'efficienza ed economicità della gestione, le azioni poste in essere per il recupero dell'evasione/elusione, nonché i rimborsi straordinari da parte della Regione di maggiori costi di manutenzione 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 60,83%** (contro il 58,23% dell'esercizio precedente).

*Si tratta del più alto livello raggiunto dal trasferimento del patrimonio di e.r.p. ai Comuni.*

Gli elementi positivi di gestione precedentemente descritti relativamente all'esercizio 2014 spiegano perché **si riesca a destinare circa Euro 629.000 in più (+ 13%) a manutenzione del patrimonio rispetto all'esercizio 2013**. La tabella che segue ne illustra più in dettaglio le ragioni:

Descrizione	€/1000
Risorse residue destinate ad interventi nell'e.r.p. esercizio 2013	5.028
Minori canoni e.r.p. (compresi conguagli) fatturati 2014	-118
Maggiori risorse controllo redditi 2008 – 2009 ricalcolo canoni e sanzioni	+109
Rimborso costi esercizi precedenti per sisma 2012	+861
Maggior svalutazione dei crediti verso l'utenza	-87
Decremento spese amministrazione degli stabili	+63
Incremento delle imposte dirette ed indirette	-61
Incremento costi di gestione ACER	-69
Incremento trasferimento canoni ai Comuni (disagio abitativo e morosità)	-68
<b>RISORSE DESTINATE A MANUTENZIONE DEL PATRIMONIO E.R.P. ESERCIZIO 2014</b>	<b>5.658</b>

La tabella che precede conferma affermazioni già fatte in altra parte della presente Relazione: l'incremento di risorse destinato alla manutenzione degli immobili di e.r.p. è costituito nella totalità da voci di ricavo nuove o una tantum (rispettivamente, controllo redditi 2008-2009 e rimborsi dalla Regione per il sisma che, ovviamente, non sarà presente il prossimo anno).

Si conferma altresì che *la gestione ACER si mantiene ai livelli di costo dell'anno precedente e non sottrae nuove risorse alla manutenzione, grazie a comportamenti attivi di tutta la struttura verso il raggiungimento di tale risultato, mentre continua a crescere l'impatto economico della morosità (in termini di svalutazione dei crediti) sulle risorse a disposizione.*

## 1. Canoni di locazione e.r.p.

I ricavi da canoni di locazione degli immobili di e.r.p. di competenza dell'esercizio 2014, al netto del saldo dei conguagli relativi agli anni precedenti, sono stati pari ad **€uro 8.895.040**.

La differenza negativa rispetto all'esercizio 2013 è pari €uro 117.989 (- 1,3%).

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

Codice	Comune	Canoni netti 2014 (€)	Canoni netti 2013 (€)	Differenza 2014/2013	%
001	Argenta	656.004,59	681.918,98	-25.914,39	-3,80%
002	Berra	189.535,63	200.982,45	-11.446,82	-5,70%
003	Bondeno	248.378,14	250.487,87	-2.109,73	-0,84%
004	Cento	372.626,96	374.792,06	-2.165,10	-0,58%
005	Codigoro	189.228,36	189.158,54	69,82	0,04%
006	Comacchio	725.379,75	725.989,09	-609,34	-0,08%
007	Copparo	292.625,30	284.177,02	8.448,28	2,97%
008	Ferrara	4.276.669,87	4.364.984,74	-88.314,87	-2,02%
009	Formignana	83.887,66	76.282,20	7.605,46	9,97%
010	Jolanda di Savoia	113.435,32	109.977,84	3.457,48	3,14%
011	Lagosanto	71.443,58	75.405,52	-3.961,94	-5,25%
012	Masi Torello	13.749,30	15.318,96	-1.569,66	-10,25%
014	Mesola	198.249,37	205.384,07	-7.134,70	-3,47%
016	Mirabello	34.532,56	31.145,19	3.387,37	10,88%
017	Ostellato	146.307,72	142.029,18	4.278,54	3,01%
018	Poggio Renatico	135.136,46	127.692,49	7.443,97	5,83%
019	Portomaggiore	390.388,51	391.333,29	-944,78	-0,24%
020	Ro	138.642,75	152.015,25	-13.372,50	-8,80%
021	Sant'Agostino	68.982,72	62.567,42	6.415,30	10,25%
022	Vigarano Mainarda	64.650,82	57.640,08	7.010,74	12,16%
023	Voghiera	61.665,02	65.990,33	-4.325,31	-6,55%
024	Tresigallo	125.320,95	132.792,69	-7.471,74	-5,63%
025	Goro	87.549,45	72.497,10	15.052,35	20,76%
027	Fiscaglia:	210.649,02	222.466,34	-11.817,32	-5,31%
	- Massafiscaglia	115.599,43	121.671,30	-6.071,87	-4,99%
	- Migliarino	50.170,59	50.242,17	-71,58	-0,14%
	- Migliaro	44.879,00	50.552,87	-5.673,87	-11,22%
	<b>TOTALI</b>	<b>8.895.039,81</b>	<b>9.013.028,70</b>	<b>-117.988,89</b>	<b>-1,31%</b>

Si evince che il numero dei Comuni in cui il gettito da canoni aumenta è di poco inferiore a quelli in cui il gettito diminuisce. Purtroppo, in termini di ricavi complessivi, risulta prevalente l'elemento negativo. La variazione negativa più marcata, in termini assoluti, si registra nel Comune di Ferrara, che rappresenta il 75% del variazione negativa complessiva (a fronte del 51% del patrimonio).

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

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

Codice	Comune	Canone medio 2014 (€)	Canone medio 2013 (€)	Differenza 2014/2013	%
001	Argenta	128,07	129,55	-1,48	-1,14%
002	Berra	118,86	123,80	-4,94	-3,99%
003	Bondeno	114,06	121,97	-7,91	-6,49%
004	Cento	116,55	109,20	7,35	6,73%
005	Codigoro	123,31	124,39	-1,08	-0,87%
006	Comacchio	115,62	114,73	0,89	0,78%
007	Copparo	110,21	108,13	2,08	1,92%
008	Ferrara	114,49	116,36	-1,87	-1,61%
009	Formignana	158,90	148,29	10,61	7,15%
010	Jolanda di Savoia	124,97	125,95	-0,98	-0,78%
011	Lagosanto	122,38	128,45	-6,07	-4,73%
012	Masi Torello	159,44	152,29	7,15	4,69%
014	Mesola	112,15	124,27	-12,12	-9,75%
016	Mirabello	169,20	155,46	13,74	8,84%
017	Ostellato	128,45	124,25	4,20	3,38%
018	Poggio Renatico	120,40	112,19	8,21	7,32%
019	Portomaggiore	122,90	121,28	1,62	1,34%
020	Ro	118,68	123,14	-4,46	-3,62%
021	Sant'Agostino	179,64	167,42	12,22	7,30%
022	Vigarano Mainarda	170,94	151,97	18,97	12,48%
023	Voghiera	163,53	160,07	3,46	2,16%
024	Tresigallo	114,48	118,79	-4,31	-3,63%
025	Goro	139,09	115,56	23,53	20,36%
027	Fiscaglia:	118,68	129,63	-10,95	-8,45%
	- Massafiscaglia	126,09	141,70	-15,61	-11,02%
	- Migliarino	111,36	116,15	-4,79	-4,12%
	- Migliaro	108,56	116,91	-8,35	-7,14%
	<b>MEDIA</b>	<b>118,25</b>	<b>119,17</b>	<b>-0,92</b>	<b>-0,77%</b>

Il canone medio, nell'arco di 12 mesi, diminuisce dunque di 0,92 € (- 0,77%).

A questi risultati concorrono diversi fattori:

- un turnover negli alloggi più elevato di quello dell'anno precedente (361 alloggi nel 2014 contro 349 del 2013; + 3%);

- un numero di alloggi vuoti ripristinati più basso di quello dell'anno precedente (260 nel 2014 contro 281 del 2013; - 21; - 7%) che non ha consentito di recuperare il maggior turnover riscontrato nell'ultimo biennio; il nostro Servizio Tecnico riscontra ancora qualche difficoltà dal punto di vista organizzativo, conseguente al licenziamento di tre dipendenti avvenuto alla fine del 2013, ma, soprattutto, la Ditta che ha vinto l'appalto di "Global service" è arrivata con qualche ritardo a raggiungere il livelli di efficienza richiesti dai nostri standard manutentivi;
- i maggiori tempi medi di assegnazione degli alloggi da parte dei Comuni (tempo medio 2014 gg. 169 contro gg. 144 del 2013; + 17%; nel 2012 i giorni erano mediamente 77).

Il risultato congiunto dei tre fattori appena descritti è il maggior numero di alloggi vuoti al 31/12/2014 rispetto all'anno precedente, che passa da n. 422 (di cui vuoti a seguito del sisma 2012 o per costo molto elevato, n. 60) a n. 512 (di cui vuoti a seguito del sisma 2012 o per costo molto elevato, n. 82); + 21%.

Si rammenta che un maggior numero di alloggi vuoti comporta, oltre ad un minor ricavo da canoni di locazione, anche un maggior costo per quote condominiali a carico dell'Azienda che, infatti, passa da € 141.000 circa del 2013 ad € 183.000 del 2014 (+ € 42.000; + 30%).

Ai fattori appena descritti, si sommano poi quelli relativi alla variazioni reddituali degli utenti ed ai fenomeni di "erosione".

Abbiamo dato evidenza poco sopra dell'entità del calo dell'ISE medio, a fine esercizio di riferimento, passato da **€ 13.180 a € 12.954, con un decremento dell'1,7%**.

Le nuove ISE caricate a gennaio 2014 indicavano, invece, un ISE medio di € 13.686 che avrebbe dovuto far conseguire ricavi da canoni di locazione in aumento del 2,89% rispetto al dato medio delle ISE in gestione a dicembre 2013.

Sappiamo molto bene, purtroppo, 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 ed evasione).

Le dinamiche dell'erosione nel biennio 2013-2014 possono essere rappresentati dalla tabella che segue:

DESCRIZIONE	N.	2014 (€)	%	N.	2013 (€)	%
<b>Canoni attesi a gennaio dell'esercizio</b>		<b>9.390.394,00</b>			<b>9.363.320,00</b>	
<b>turnover dell'utenza:</b>	<b>-126</b>	<b>-244.373,00</b>	<b>-2,60</b>	<b>-67</b>	<b>-242.270,00</b>	<b>-2,59</b>
Nuove assegnazioni	191	79.050,00		244	94.755,00	
Alloggi vuotati (fine locazione)	-317	-323.423,00		-311	-337.025,00	
<b>variazioni del nucleo familiare:</b>	<b>-91</b>	<b>-59.428,00</b>	<b>-0,63</b>	<b>-93</b>	<b>-76.940,00</b>	<b>-0,82</b>
con incremento del canone	104	48.674,00		117	60.539,00	
con decremento del canone	-195	-108.102,00		-210	-137.479,00	

<b>Esoneri dal canone</b>	<b>178</b>	<b>-40.284,00</b>	<b>-0,43</b>	<b>143</b>	<b>-33.648,00</b>	<b>-0,36</b>
<b>Altre variazioni canone (ricorsi, dati oggettivi, ecc.):</b>	<b>-46</b>	<b>-43.433,00</b>	<b>-0,46</b>	<b>-17</b>	<b>-9.837,00</b>	<b>-0,11</b>
con incremento del canone	17	12.476,00		22	11.688,00	
con decremento del canone	-63	-55.909,00		-39	-21.525,00	
<b>Saldo conguagli esercizi precedenti</b>		<b>-53.918,00</b>	<b>0,57</b>		<b>6.202,00</b>	<b>0,07</b>
<b>TOTALE CANONI NETTI DELL'ESERCIZIO</b>	<b>6.118</b>	<b>8.948.958,00</b>		<b>6.184</b>	<b>9.006.827,00</b>	
<b>EROSIONE</b>		<b>-441.436,00</b>	<b>-4,70</b>		<b>-356.493,00</b>	<b>-3,81</b>

La tabella che precede e quanto già descritto più sopra, dimostrano che nel 2014 l'incremento atteso dei canoni per cambio "base-redditi", pari al 2,89%, non è riuscito a bilanciare i fenomeni di "erosione", quantificati complessivamente nel 4,70% dei canoni attesi a gennaio dello stesso anno (il differenziale, negativo, è pari all'1,81%).

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 Euro 88,23 nel 2013 (Euro 79,21 canone medio ingresso; Euro 167,44 canone medio uscita) a Euro 94,81 nel 2014 (Euro 66,28 canone medio ingresso; Euro 161,09 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. Pertanto, il nostro è un sistema che, se non si agisce sui meccanismi di assegnazione degli alloggi, tende inerzialmente ad impoverirsi di risorse economiche.

Nel frattempo, comunque, non siamo rimasti passivi di fronte a tale situazione: come abbiamo abbondantemente descritto anche nella relazione dello scorso anno, sono stati posti in essere i controlli su TUTTE le dichiarazioni dei redditi del 2009 degli assegnatari degli alloggi e.r.p. (l'anno scorso avevamo controllato tutti i redditi del 2008).

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

Codice	Comune	N. Nuclei verificati	N. Nuclei irregolari	% nuclei irregolari	N. Persone verificate	N. Persone irregolari	% persone irregolari	Canoni recuperati
001	Argenta	415	33	8%	963	41	4%	17.672,26
002	Berra	122	11	9%	251	13	5%	4.491,48
003	Bondeno	150	11	7%	346	13	4%	4.152,93
004	Cento	260	23	9%	614	27	4%	7.383,40
005	Codigoro	123	7	6%	246	7	3%	2.620,08
006	Comacchio	501	28	6%	1.237	34	3%	16.328,16
007	Copparo	199	15	8%	464	24	5%	5.390,77
008	Ferrara	3.020	166	5%	6.036	189	3%	86.946,13
009	Formignana	37	1	3%	83	1	1%	382,68
010	Jolanda di Savoia	71	4	6%	158	4	3%	4.156,32
011	Lagosanto	46	2	4%	110	2	2%	142,08
012	Masi Torello	8	0	0%	18	0	0%	0,00
014	Mesola	131	6	5%	279	6	2%	2.584,20
016	Mirabello	15	1	7%	31	1	3%	354,48
017	Ostellato	66	4	6%	134	5	4%	1.162,08
018	Poggio Renatico	88	2	2%	170	2	1%	74,40
019	Portomaggiore	226	13	6%	481	16	3%	6.938,22
020	Ro	94	1	1%	213	1	0%	282,60
021	Sant'Agostino	30	3	10%	67	6	9%	1.747,60
022	Vigarano Mainarda	31	0	0%	72	0	0%	0,00
023	Voghiera	31	3	10%	72	4	6%	1.308,00
024	Tresigallo	89	3	3%	187	3	2%	523,08
025	Goro	52	1	2%	103	1	1%	372,00
027	Fiscaglia:	137	4	3%	288	4	1%	752,04
	- Massafiscaglia	70	2	3%	144	2	1%	496,32
	- Migliarino	34	2	6%	73	2	3%	255,72
	- Migliaro	33	0	0%	71	0	0%	0,00
	<b>TOTALE</b>	<b>5.942</b>	<b>342</b>	<b>6%</b>	<b>12.623</b>	<b>404</b>	<b>3%</b>	<b>165.764,99</b>

Al ricavo del recupero dei canoni derivanti dal controllo massivo dei redditi 2009, pari ad € 166.000 circa, si aggiungono ulteriori € 23.000 derivanti da controlli puntuali sui redditi di anni fiscali diversi dal 2008-2009. Il totale dei canoni accertati nel 2014 a seguito di controlli ammonta, pertanto, ad € 189.000.

E' stato, anche quest'anno, un lavoro imponente, che proseguirà pure nel 2015 e negli anni seguenti con la verifica dei redditi degli anni fiscali fino al 2013 (dall'anno fiscale 2014, infatti, con l'entrata in vigore della nuova ISE/ISEE, i redditi degli assegnatari verranno direttamente reperiti dall'Anagrafe tributaria in sede di rilascio dell'Attestazione).

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 saranno applicate le sanzioni amministrative (al momento in misura ridotta) previste dalla Legge. Inoltre si procederà all'applicazione della

sanzione intera nei confronti di chi non ha corrisposto nei termini di legge la sanzione ridotta. Le sanzioni di competenza dell'esercizio 2014 ad oggi quantificate ammontano complessivamente ad € 346.000.

Pertanto, l'importo complessivo delle risorse e.r.p. che vengono riassicurate alla gestione del patrimonio a seguito della verifica dei redditi 2009 e la gestione delle maggiori sanzioni per i redditi non dichiarati del 2008, ammontano ad €uro 535.000 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.	2014 (€)	%	N.	2013 (€)	%	DIFFERENZA	%
Morosità contabile al 31/12	2.638	5.866.569,36	3,57	2.417	5.077.055,39	3,33	789.513,97	15,55
Crediti già dichiarati inesigibili		2.134.574,04	1,30		2.009.657,83	1,31	124.916,21	6,22
<b>Morosità reale al 31/12</b>		<b>8.001.143,40</b>	<b>4,87</b>		<b>7.086.713,22</b>	<b>4,64</b>	<b>914.430,18</b>	<b>12,90</b>

In termini assoluti, **la morosità aumenta** rispetto all'anno precedente di circa **€uro 914.000 (+ 13%)**.

Si evidenzia, tuttavia, un incremento meno rilevante di quello registrato nel 2013 rispetto all'anno precedente che era stato di € 1.050.000 (+ 17% circa). Questo dato va interpretato in senso ulteriormente positivo se si considera che nel 2014 sono stati fatturati, per la prima volta, € 331.000 per recupero canoni e sanzioni amministrative per il controllo dei redditi dell'anno fiscale 2008, di importo medio per fattura piuttosto elevato, e molti assegnatari hanno richiesto il pagamento dilazionato di tali somme.

In termini relativi l'aumento della morosità complessiva 2014 è meno rilevante: si passa dal 4,64% del 2013 al 4,87% del 2014 (+ 0,23%).

Aumenta ancora, purtroppo, anche se in misura meno rilevante dell'anno precedente, il numero dei **nuclei familiari morosi**: si passa da n. 2.417 al 31/12/2013 a n. **2.638** al 31/12/2014 (+ 9%).

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' 2014 (€)	MOROSITA' 2013 (€)	DIFFERENZA 2014/2013	%
001	Argenta	396.679,92	327.516,06	69.163,86	21,12%
002	Berra	147.068,89	129.677,96	17.390,93	13,41%
003	Bondeno	289.947,72	276.139,88	13.807,84	5,00%
004	Cento	365.670,55	351.199,17	14.471,38	4,12%
005	Codigoro	85.185,99	81.598,76	3.587,23	4,40%
006	Comacchio	862.840,40	765.706,25	97.134,15	12,69%
007	Copparo	295.909,28	259.207,68	36.701,60	14,16%
008	Ferrara	4.461.593,67	3.923.398,83	538.194,84	13,72%
009	Formignana	33.657,19	32.663,10	994,09	3,04%
010	Jolanda di Savoia	69.546,05	59.072,31	10.473,74	17,73%
011	Lagosanto	35.581,81	32.233,98	3.347,83	10,39%
012	Masi Torello	1.862,68	1.405,18	457,50	32,56%
014	Mesola	116.376,93	112.693,13	3.683,80	3,27%
016	Mirabello	623,88	53,52	570,36	1065,70%
017	Ostellato	87.312,19	71.886,87	15.425,32	21,46%
018	Poggio Renatico	86.833,03	77.796,39	9.036,64	11,62%
019	Portomaggiore	298.469,07	270.996,42	27.472,65	10,14%
020	Ro	68.775,97	62.944,35	5.831,62	9,26%
021	Sant'Agostino	19.635,31	9.097,24	10.538,07	115,84%
022	Vigarano Mainarda	14.380,77	10.922,44	3.458,33	31,66%
023	Voghiera	8.946,13	6.995,35	1.950,78	27,89%
024	Tresigallo	92.027,80	83.410,90	8.616,90	10,33%
025	Goro	32.449,95	24.663,01	7.786,94	31,57%
027	Fiscaglia	129.768,22	115.434,44	14.333,78	12,42%
	- Massafiscaglia	58.612,13	59.194,93	-582,80	-0,98%
	. Migliarino	59.427,98	47.411,50	12.016,48	25,35%
	. Migliaro	11.728,11	8.828,01	2.900,10	32,85%
	<b>TOTALI</b>	<b>8.001.143,40</b>	<b>7.086.713,22</b>	<b>914.430,18</b>	<b>12,90%</b>

Nella totalità dei Comuni la morosità purtroppo aumenta.

Il dato più ragguardevole 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.	2014 (€)	%	N.	2013 (€)	%	DIFFERENZA	%
<b>Morosità reale al 31/12, di cui:</b>	<b>2.638</b>	<b>8.001.143,40</b>	<b>100,00</b>	<b>2.417</b>	<b>7.086.713,22</b>	<b>100,00</b>		
- crediti già dichiarati inesigibili		2.134.574,04	26,68		2.009.657,83	28,36	124.916,21	6,22
<u>SUB 1 - INESIGIBILI</u>		<u>2.134.574,04</u>	<u>26,68</u>		<u>2.009.657,83</u>	<u>28,36</u>	<u>124.916,21</u>	<u>6,22</u>
- usciti dall'e.r.p.	560	1.122.451,74	14,03	429	801.344,46	11,31	321.107,28	40,07
- utenti in carico servizi sociali/particolari	412	1.330.826,05	16,53	523	1.536.793,80	21,69	-205.967,75	-13,40
- utenti con istruttoria aperta calo reddito	92	145.210,64	1,81	45	73.132,13	1,03	72.078,51	98,56
<u>SUB 2 - DIFFICILE REALIZZO</u>	<u>1.064</u>	<u>2.598.488,43</u>	<u>32,48</u>	<u>997</u>	<u>2.411.270,39</u>	<u>34,03</u>	<u>187.218,04</u>	<u>7,76</u>
<u>SUB 1 + SUB 2</u>	<u>1.064</u>	<u>4.733.062,47</u>	<u>59,15</u>	<u>997</u>	<u>4.420.928,22</u>	<u>62,38</u>	<u>312.134,25</u>	<u>7,06</u>
- posizioni in fase amministrativa	1.453	2.333.107,30	25,90	1.306	1.863.774,70	26,30	469.332,60	25,18
- posizioni in fase legale	121	994.973,63	10,28	114	802.010,30	11,32	132.963,33	16,58
<u>SUB 3 - PRESUNTO REALIZZO</u>	<u>1.574</u>	<u>3.268.080,93</u>	<u>36,18</u>	<u>1.420</u>	<u>2.665.785,00</u>	<u>37,62</u>	<u>602.295,93</u>	<u>22,59</u>
(di cui rateizzata rispetto ai sub 2 e 3)	(657)	(1.357.540,67)	(23,14)	(624)	(1.526.770,70)	(30,07)	(-169.230,03)	(-11,08)
<b>Totale complessivo</b>	<b>2.638</b>	<b>8.001.143,40</b>	<b>100,00</b>	<b>2.417</b>	<b>7.086.713,22</b>	<b>100,00</b>	<b>914.430,18</b>	<b>12,90</b>

I dati in tabella indicano che, per quanto concerne i crediti ancora attivi (ossia non ancora dichiarati inesigibili), si migliora di circa l'1% il rapporto in merito alle possibilità del loro recupero.

A seguito di sfratti e decadenze di assegnatari non assistiti dai servizi sociali, risulta di parecchio aumentata la categoria della morosità degli usciti (che molto verosimilmente sarà destinata a diventare nel tempo inesigibile). Si rileva inoltre un incremento di nuova morosità, ancora in fase amministrativa del tentativo di recupero, in parte dovuta anche all'attività di verifica dei redditi, ma soprattutto al disagio sociale che non accenna ancora a volgere al termine. Tuttavia, per questa ultima categoria le speranze di recupero sono ancora buone.

Sappiamo che 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 ancora arrivato il momento favorevole, dal punto di vista economico generale, per sperare in una marcata inversione di tendenza.

Tuttavia l'andamento della morosità relativa ed un leggero aumento delle valutazioni in merito al successo del recupero, indicano che le azioni messe in campo stanno contribuendo, quanto meno, a contenere il fenomeno.

Conferma quest'ultima affermazione anche il fatto che nel passaggio dal 2013 al 2014 il fatturato è incrementato del 3,05%, mentre la morosità corrente è incrementata dell'1,49%; nel passaggio dal 2012 al 2013 il fatturato era incrementato dell'2,97%, mentre la morosità corrente

dell'1,44%. Ciò sta a significare che ad ogni incremento di fatturato vi è un recupero in termini di pagamento rispetto all'anno precedente.

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

VOCE	2014 (€)	%	2013 (€)	%	DIFFERENZA	
					2014/2013 VALORE ASSOLUTO (€)	DIFFERENZA %
Canoni di locazione	3.175.846,81	54,13	2.822.845,56	55,60	353.001,25	12,51
Servizi	2.028.050,82	34,57	1.843.139,31	36,30	184.911,51	10,03
Altre voci	662.671,73	11,30	411.070,52	8,10	251.601,21	61,21
<b>TOTALI</b>	<b>5.866.569,36</b>	<b>100,00</b>	<b>5.077.055,39</b>	<b>100,00</b>	<b>789.513,97</b>	<b>15,55</b>

Va posto in evidenza, per una corretta lettura dei dati esposti nella tabella che precede, che nella categoria "altre voci" è stata inserita, per necessità di comparazione omogenea delle altre voci, la morosità derivante dall'accertamento dei redditi 2008, pari ad € 195.000 circa. Depurata di quest'ultimo importo, trattandosi di un elemento una tantum che, come già indicato in altra parte della Relazione, è stato oggetto di numerose richieste di pagamento dilazionato, l'incremento rispetto all'anno precedente della categoria "altre voci" sarebbe del 13,85% e non del 61,21%.

Possiamo affermare che il fenomeno della morosità, nonostante il periodo economicamente non favorevole, grazie alle nostre faticose politiche di contrasto, tiene: ovviamente in valore assoluto aumenta, ma in misura inferiore all'aumento del fatturato. Questa tendenza si registra sia sui canoni di locazione (la morosità aumenta in termini assoluti del 12,51% nel 2014 sul 2013, contro il 16% del 2013 sul 2012), ma soprattutto si registra sui servizi (la morosità aumenta in termini assoluti del 10,03% nel 2014 sul 2013, contro il 18,01% del 2013 sul 2012), fatto che conferma e migliora la tendenza già registrata nel trascorso esercizio.

Siamo convinti, ed i dati ci danno ragione, che un contributo determinante per il contenimento della morosità da servizi sia stata 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 36% al 15%.*

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	2014 (€)	%	2013 (€)	%	DIFFERENZA 2014/2013 VALORE ASSOLUTO (€)	DIFFERENZA %
<b>Morosità consolidata</b>	<b>4.083.492,01</b>	<b>69,61</b>	<b>3.462.743,22</b>	<b>68,20</b>	<b>620.748,79</b>	<b>17,93</b>
<b>Morosità corrente, di cui:</b>	<b>1.783.077,35</b>	<b>30,39</b>	<b>1.614.312,17</b>	<b>31,80</b>	<b>168.765,18</b>	<b>10,45</b>
- canoni	937.949,12	52,60	939.816,97	58,22	-1.867,85	-0,20
- servizi	517.363,86	29,02	545.424,74	33,79	-28.060,88	-5,14
- altro	327.764,37	18,38	129.070,46	7,99	198.693,91	153,94
<b>TOTALE</b>	<b>5.866.569,36</b>	<b>100,00</b>	<b>5.077.055,39</b>	<b>100,00</b>	<b>789.513,97</b>	<b>15,55</b>

Anche in questa tabella, analogamente alla precedente, evidenziamo che nella categoria "altre voci" è stata inserita, per necessità di comparazione omogenea delle altre voci, la morosità derivante dall'accertamento dei redditi 2008, pari ad € 195.000 circa. Depurata di quest'ultimo importo, trattandosi di un elemento una tantum, oggetto di numerose richieste di pagamento dilazionato, l'incremento rispetto all'anno precedente della categoria "altre voci" sarebbe di appena il 3,11% e non del 153,94%.

Si può sintetizzare la percezione del fenomeno più recente della morosità nel seguente modo: registriamo una tenuta della morosità corrente in rapporto al fatturato, un calo rispetto agli anni precedenti della morosità da canoni e servizi, e questi fatti non sono scontati se si rammentano le tendenze degli ultimi anni.

La tabella che precede ci indica infatti che questa piccola, ma significativa tendenza al miglioramento (la significatività risiede, ovviamente, non nell'importo, bensì nel fatto che si registra nell'attuale contesto economico ancora molto problematico), trae origine da una più

vigorosa ripresa dei pagamenti sul corrente, che poi si riverbera positivamente anche sulla morosità consolidata, quanto meno quella meno datata.

Se si esclude la morosità relativa all'accertamento dei redditi 2008, per le ragioni più volte indicate, si intravede pure un leggero miglioramento rispetto all'esercizio precedente della **percentuale dei crediti che vengono riscossi entro l'esercizio** di bollettazione: si passa dall'81,45% del 2013 all'82,05% del 2014 (+ 0,6%).

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 670.000** circa (quota riferibile all'e.r.p.; + 87.000 €uro; + 15% circa rispetto all'esercizio 2013).

Come abbiamo già affermato, è ancora troppo presto per attenderci dei significativi miglioramenti sul versante della morosità; pertanto anche quest'anno, per motivi di prudenza, abbiamo proceduto ad una svalutazione piuttosto severa dei crediti in essere a fine esercizio, soprattutto per quanto concerne gli usciti dall'e.r.p. (in particolare, gli usciti per sfratto o per decadenza) e per le fasce sociali.

Analogamente a quanto già deciso lo scorso esercizio, la svalutazione dei crediti è stata adottata con modalità che hanno consentito l'applicazione di norme fiscali vantaggiose in merito alla detraibilità dei costi della svalutazione dei crediti di minimo importo, permettendoci di conseguire un risparmio in termini di minor IRES corrisposta pari ad €uro 90.000 circa.

### **3. Manutenzione a guasto (pronto intervento)**

Le risorse da canoni di locazione dell'esercizio 2014 complessivamente destinate alla manutenzione a guasto, sia negli alloggi che nelle parti comuni dei fabbricati in gestione, sono state pari ad €uro 1.424.695.

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 45.711, risulta che le **risorse nette** destinate nell'esercizio alla manutenzione a guasto sono state di **€uro 1.378.924** (contro €uro 1.111.100 dell'esercizio 2013; + €uro 267.824, + 24% 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	2014	2013
Richieste ammissibili anno	3.398	2.906
Richieste eseguite al 31/12	3.283	2.860
<b>% richieste eseguite su ammissibili</b>	<b>97%</b>	<b>98%</b>
Media mensile richieste ammissibili	283	242
Media mensile richieste eseguite	274	238

Come si nota, nel 2014 è pervenuto un numero significativamente maggiore di richieste di intervento rispetto all'esercizio precedente (+ 492; + 17%).

Risultano invece in linea con l'anno precedente il numero degli interventi di riparazione dei guasti eseguiti entro l'anno della richiesta.

In ragione del maggior numero di interventi richiesti ed eseguiti, si allungano leggermente i **tempi medi di intervento** (ossia i tempi intercorrenti tra la richiesta di intervento e la conclusione dello stesso) che **passano da gg. 2,38 del 2013 a gg. 3,36 del 2014.**

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 2014, opportunamente raffrontati con quelli dell'anno precedente, sono contenuti nella seguente tabella:

CODICE	COMUNE	N. ALLOGGI RECUPERATI 2014	SPESE 2014	COSTO MEDIO PER RECUPERO 2014	N. ALLOGGI RECUPERATI 2013	SPESE 2013	COSTO MEDIO PER RECUPERO 2013
001	Argenta	13	58.700,43	4.515,42	27	153.750,67	5.694,47
002	Berra	10	75.698,81	7.569,88	8	50.628,90	6.328,61
003	Bondeno	5	55.680,58	11.136,12	12	51.936,26	4.328,02
004	Cento	13	86.296,27	6.638,17	9	26.340,08	2.926,68
005	Codigoro	5	19.210,67	3.842,13	7	37.129,50	5.304,21
006	Comacchio	9	68.300,37	7.588,93	11	153.137,22	13.921,57
007	Copparo	13	84.459,86	6.496,91	13	44.870,07	3.451,54
008	Ferrara	134	757.536,71	5.653,26	125	637.780,03	5.102,24
009	Formignana	3	16.729,43	5.576,48	1	9.640,04	9.640,04
010	Jolanda di Savoia	2	15.211,79	7.605,90	6	34.708,94	5.784,82
011	Lagosanto	3	33.710,49	11.236,83	2	3.683,97	1.841,99
012	Masi Torello	2	8.712,63	4.356,32	0	0,00	0,00
014	Mesola	5	42.741,45	8.548,29	6	55.691,08	9.281,85
016	Mirabello	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
017	Ostellato	3	15.000,31	5.000,10	1	2.532,10	2.532,10
018	Poggio Renatico	3	17.517,96	5.839,32	7	28.244,16	4.034,88
019	Portomaggiore	7	30.076,94	4.296,71	12	72.878,15	6.073,18
020	Ro	10	62.484,72	6.248,47	9	47.214,18	5.246,02
021	Sant'Agostino	0	0,00	0,00	2	28.330,85	14.165,42
022	Vigarano Mainarda	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
023	Voghiera	3	18.485,41	6.161,80	1	6.765,05	6.765,05
024	Tresigallo	10	59.151,27	5.915,13	5	40.754,47	8.150,89
025	Goro	0	0,00	0,00	1	7.414,46	7.414,46
027	Fiscaglia	7	64.825,47	9.260,78	16	79.131,47	4.945,72
	- Massafiscaglia	3	40.048,76	13.349,59	10	58.751,18	5.875,12
	. Migliarino	3	20.734,22	6.911,41	1	4.652,73	4.652,73
	. Migliaro	1	4.042,49	4.042,49	5	15.727,56	3.145,51
	<b>TOTALI</b>	<b>260</b>	<b>1.590.531,57</b>	<b>6.117,43</b>	<b>281</b>	<b>1.572.561,65</b>	<b>5.596,30</b>

Sono stati recuperati 21 alloggi in meno rispetto al 2013 (-21%).

Abbiamo già illustrato le problematiche affrontate dal nostro Servizio Tecnico a partire dalla fine 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 (+ 521 Euro; + 9%) si spiega con il fatto che nel 2014 gli alloggi lavorati erano mediamente più vetusti rispetto a quelli “rientrati” nell’anno precedente.

## 5. Manutenzione programmata

Le risorse destinate alla manutenzione programmata degli alloggi di e.r.p. nel 2014 sono state di **€ 2.101.000** rispetto ad € 936.000 del 2013 (+ **€uro 1.165.000; + 124%**).

Come già riferito in altra parte della Relazione, ha contribuito in maniera determinante al raggiungimento di detto livello il rimborso ottenuto nel 2014 dalla Regione per i costi straordinari di manutenzione sostenuti a seguito degli eventi sismici del 2012, pari ad € 1.027.000.

Se depuriamo tale componente “una tantum”, le somme destinate alla manutenzione straordinaria finanziate con i canoni di locazione e.r.p. di competenza dell’esercizio ammontano ad € 1.074.000, comunque in aumento rispetto all’esercizio precedente (+ 138.000 €; + 15%).

Dello stanziamento disponibile di Euro 2.101.000, **€uro 200.000** 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 160.000** hanno coperto costi relativi a **manutenzioni straordinarie sulle parti comuni dei fabbricati a proprietà mista** (condomini).

La somma residua di € 1.741.000 è utilizzata per fronteggiare le anticipazioni finanziarie delle risorse regionali destinate agli interventi edilizi post sisma 2012 per un importo complessivo pari a circa 3,5 milioni di €.

Gli interventi che seguono, pertanto, sono stati finanziati per la parte prevalente con le risorse derivanti da canoni di locazione accantonati negli anni precedenti.

Le opere principali realizzate per “estensione degli interventi da guasto” all’interno del global manutentivo nel corso del 2014 sono state:

€	39.000,00	Cento Via Falzoni Gallerani c.n. 24 Demolizione e rifacimento coperto con assito in legno
€	8.000,00	Comacchio Fraz. Portogaribaldi – Via Solferino c.n. 13 Rifacimento intonaco termico su prospetto con mattoni
€	6.000,00	Copparo Via Alighieri c.n. 43 Rifacimento intonaci termici pareti interessate da muffa
€	17.000,00	Ferrara Via Palantone c.n. 20 Rimaneggiamento del coperto
€	11.000,00	Ferrara Via Fardella c.n. 14 Opere edili propedeutiche alla installazione di nuova canna fumaria

€	8.000,00	Ferrara Via Verga c.n. 52 – Via Labriola c.n. 15 Rifacimento del bagno all'interno degli alloggi
€	8.000,00	Lagosanto Via Sabbionchi c.n. 41 Impermeabilizzazione esterna e rifacimento intonaco interno per eliminazione di muffe
€	33.000,00	Comuni vari della Provincia Piccoli interventi vari edili ed impiantistici in immobili
€	61.000,00	Argenta – loc. Anita – P.zza Libertà c.n. 6 Lavori di demolizione e rifacimento del tetto
€	66.000,00	Comacchio V.le Margherita c.n. 55 Copertura falda lato nord est con pannelli metallici grecati e coibentati
€	31.000,00	Comacchio P.zza Roma c.n. 21/a Rimaneggiamento completo del coperto e della lattoneria del fabbricato
€	6.000,00	Comacchio Via Rinascita c.n. 20 Rifacimento rete fognaria e collegamento a fogna pubblica
€	4.000,00	Comacchio V.le Margherita c.n. 55 Rifacimento bagno con piatto doccia
€	8.500,00	Copparo Via Ricci c.n. 94/1 - Rifacimento impianto fognario Copparo Via Marchi c.n. 23/1 - Rifacimento linee di adduzione idrica
€	4.400,00	Ferrara Via Verga c.n. 23 Ripristino condominio dopo l'incendio nell'alloggio
€	3.500,00	Ferrara Via Adua c.n. 8 Scrostamento tinte ammalorate e loro ripristino
€	6.000,00	Ro Via Roma c.n. 62 Rifacimento balcone pericolante
€	20.000,00	Comuni vari della provincia di Ferrara Lavori vari edili ed impiantistici in emergenza

L'importo complessivo dei lavori realizzati nell'esercizio per "estensione degli interventi di guasto" è pari ad € **340.000** circa.

Gli altri interventi di manutenzione straordinaria/programmata effettuati nel 2014 al di fuori del "global service" sono:

€	56.000,00	Ferrara loc. Barco Realizzazione di un parco di Quartiere
€	68.000,00	Tresigallo Via Matteotti cc.nn. 89-101 Manutenzione straordinaria dell'immobile
€	68.000,00	Mesola Via Liberazione c.n. 73; Via Rossa c.n. 6/8; Via Gigliola c.n. 101 Lavori edili, fognari ed impiantistici
€	29.000,00	Argenta – Fraz. Traghetto Via Risorgimento c.n. 33-41 Demolizione fabbricato obsoleto e pericolante
€	43.000,00	Comacchio Via Spina cc.nn. 10/12 Restauro e consolidamento di pareti esterne del fabbricato

€	145.000,00	Ferrara Via Plebiscito c.n. 24; P.zza Emilia c.n. 6; Via Vallesecca c.n. 22 Copparo Via Costituzione c.n. 8; Vigarano Mainarda Via Pasta c.n. 23; Goro Via Nuova c.n. 38 Sostituzione e bonifica coperti in eternit
€	92.000,00	Provincia di Ferrara Sostituzione serramenti negli immobili in gestione
€	149.000,00	Argenta Via Celletta c.n. 8/14; Portomaggiore Via Verga c.n. 1; Mesola Via Battisti c.n. 4/6; Massafiscaglia Via Chizzolini c.n. 38; Lagosanto Via Giovanni XXIII c.n. 17 Manutenzione straordinaria coperti in laterizio

per un totale di € 650.000.

Pertanto nel 2014, complessivamente, sono state utilizzate risorse per manutenzione straordinaria/programmata per un totale di € 990.000.

## **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:

- Bondeno, Via Torricelli 2° lotto: costruzione di n. 18 alloggi di e.r.p.; finanziamento € 3.200.000,00= Contratti di Quartiere II.  
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 ha riassegnato l'appalto alla ditta che segue in ordine la vincitrice originaria in graduatoria. I lavori sono ripresi e per essi è prevista la conclusione nel 2016.
- 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: la struttura è stata collaudata, gli impianti e le finiture completate. E' imminente l'effettiva ultimazione.
- 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. E' ultimata la bonifica bellica per la ricerca di eventuali ordigni della 2a Guerra Mondiale. Attualmente la struttura formata di travi e pilastri in c.c.a. è ultimata e sottoposta a prove di carico propedeutiche al collaudo statico.
- 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.  
I lavori sono in fase avanzata e si concluderanno entro l'autunno 2015. Ad oggi sono ultimati anche i lavori di adeguamento sismico in cinque palazzine interessate dal sisma 2012; sono in

via di ultimazione i cappotti esterni, l'installazione dei nuovi serramenti nonché tutte le sistemazioni esterne.

- 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 stati ultimati per quanto riguarda il fabbricato principale; è in corso la progettazione per la sistemazione esterna.
- Ro Ferrarese Via Madonnina 18  
Su di un fabbricato che abbisogna di notevoli interventi di manutenzione straordinaria si è proceduto con il consolidamento strutturale di un solaio troppo snello, col rifacimento dell'impianto elettrico, con la sostituzione degli accessori del bagno e col rimaneggiamento del coperto.  
La tinteggiatura interna dei lavori ha portato il fabbricato e l'alloggio ad uno standard accettabile in termini di agibilità e di sicurezza dell'immobile.  
Il costo a carico del bilancio di ACER è di € 30.000,00= circa.
- Berra Via Mongini 53  
Sono concluse le opere di rimaneggiamento del coperto con la sostituzione di tutte le lattonerie esistenti.  
Il costo per ACER è stato di circa € 20.000,00= finanziati con fondi di Bilancio.
- Comacchio, P.zza Roma 19  
E' stato aggiudicato l'appalto per la ristrutturazione di una palazzina di 4 alloggi per un costo previsto di circa € 425.000,00=, finanziati in parte con i fondi ex art. 21 D.L. 159/2007 e fondi di Bilancio ACER.  
Saranno mantenute solo le murature portanti con rifacimento delle rimanenti composti edili.  
Saranno eseguiti ex-novo tutti gli impianti elettrici ed idrotermosanitari.  
L'impianto di riscaldamento sarà centralizzato come da prescrizione di legge.  
I lavori di rinforzo strutturale delle fondazioni è stato eseguito e si sta procedendo col resto dei lavori.
- Comacchio Via Chiavica 3  
E' previsto l'imminente avvio dei lavori per il rimaneggiamento del coperto dell'immobile compreso il rifacimento delle grondaie e lattonerie varie.  
E' prevista altresì la impermeabilizzazione delle facciate con muratura a vista per evitare fenomeni di infiltrazione di acqua meteorica.  
L'importo dell'intervento di € 49.000,00= finanziato con fondi di bilancio ACER.

### **Interventi in fase di avvio**

Il Consiglio di Amministrazione, il 22 ottobre 2014, ha approvato il programma triennale 2015-2017 e piano annuale 2015 dei lavori, nel quale sono inseriti i seguenti interventi da effettuarsi a livello provinciale:

- a) Interventi di consolidamento strutturale finanziato con risorse di Bilancio ACER, canoni di locazione e.r.p., per € 805.000,00=, che riguarderanno n. 9 fabbricati siti in Ferrara, Argenta e Comacchio per un totale di n. 75 alloggi.
- b) Interventi di ripristino alloggi, da assegnare con precedenza a sfollati del terremoto, per € 2.114.000,00= finanziati dalla Regione Emilia-Romagna con D.G.R. n. 1571 del 13 ottobre 2014 da eseguirsi tutti nel Comune di Ferrara per totale di n. 29 alloggi;
- c) Opere complementari dei lavori di recupero di 36 alloggi e di sistemazione esterna nelle Vie Gatti Casazza e Grosoli a Ferrara per € 642.000,00=.

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

Con ordinanza n. 49 del 2 ottobre 2012 e decreto n. 259 del 16 aprile 2013, il Commissariato delegato regionale alla ricostruzione dettava il programma per il ripristino, la riparazione e il potenziamento del patrimoni di edilizia residenziale pubblica con il quale, per le unità immobiliari a uso abitativo di e.r.p. classificate con danno "B" e "C" (temporalmente e parzialmente inagibili), venivano individuati n. 325 alloggi su tutto il territorio provinciale sui quali intervenire con una stima dei danni di € 2.815.000,00=, mentre per gli alloggi di e.r.p., classificati con danno "E" erano individuati n. 81 alloggi su tutto il livello provinciale con un stima dei danni di € 2.067.000,00=.

Per quanto si riferisce ai 325 alloggi classificati "B" e "C" si precisa:

- 1) per n. 94 alloggi si è in attesa di approvazione dei progetti da parte della Regione Emilia-Romagna
- 2) per n. 231 alloggi sono stati approvati i progetti della Regione; di questi:
  - a) per n. 9 alloggi i lavori sono da appaltare
  - b) per n. 112 alloggi sono stati aggiudicati i lavori che sono in corso o avviato l'iter per l'inizio dei lavori;
  - c) per n. 111 alloggi sono stati ultimati i lavori.

Per quanto si riferisce ai n. 81 alloggi classificati "E" si precisa:

- 1. per n. 32 alloggi si è in attesa di approvazione da parte della Regione Emilia-Romagna
- 2. per n. 6 alloggi è stato predisposto il progetto che risulta sospeso, in quanto risulta incerta l'appartenenza del danno alla classificazione "E";
- 3. per n. 43 alloggi sono stati approvati i progetti da parte della Regione; di questi:
  - a) per n. 20 alloggi sono in corso i lavori
  - b) per n. 8 alloggi sono stati aggiudicati i lavori
  - c) per n. 15 alloggi i lavori sono da appaltare.

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 del 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 da ACER circa 3,5 mln. di €.

Come più volte indicato nel corso della Relazione, 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 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, la cui ultimazione è prevista tra il 2016 e l'inizio del 2017.

L'alternativa sarebbe il ricorso al credito che, in considerazione 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 338.000** e si presenta in sensibile flessione rispetto all'esercizio precedente per € 200.000 (- **37%**).

Rispetto al 2012 i ricavi da competenze tecniche si sono dimezzati, per le ragioni che abbiamo già evidenziato in apertura di Relazione.

Fortunatamente il cantiere di Via Gustavo Bianchi a Ferrara – costruzione 43 alloggi ERS – è partito con molto vigore e, addirittura, se ne prevede la conclusione in tempi anticipati rispetto al cronoprogramma originario; per gli interventi di recupero post sisma 2012, contiamo in uno sblocco rapido dell'attività di approvazione dei progetti da parte degli Enti preposti.

Inoltre, la Regione ha assegnato €uro 2,1 milioni al Comune di Ferrara per ulteriori interventi di recupero di alloggi danneggiati dal sisma 2012. Questi interventi, per la realizzazione dei quali a breve stipuleremo apposita convenzione con il Comune, non essendo soggetti ad approvazione di progetti, saranno rapidamente cantierabili.

Di conseguenza i bilanci 2015 e 2016 dovrebbero essere investiti dai positivi effetti di quanto appena rappresentato e consentire un recupero dei risultati negativi dell'ultimo biennio.

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 221.000 (- 52%).

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), con i fondi statali dei "Contratti di Quartiere II" (Bondeno nuova costruzione 27 alloggi Via Torricelli), 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 e con i fondi di bilancio ACER (piani di manutenzione straordinaria in Comuni diversi della provincia).

Le **competenze tecniche derivanti da interventi edilizi al di fuori dell'ambito istituzionale** (c.d. "competenze tecniche da sviluppo delle attività aziendali") evidenziano invece un incremento di **€uro 22.000 (+ 19%)** rispetto all'anno precedente grazie alla vendita di certificati verdi per circa € 88.000, in assenza della quale si sarebbe avuto un risultato in netto ribasso.

Gli altri ricavi di questa categoria sono derivati da incarichi tecnici assegnati per la parte preponderante dai Comuni (Ferrara, accatastamento di immobili di proprietà comunale; Comacchio, collaborazione alla redazione del PSC; Mesola, programma di riqualificazione urbana; 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" pubblicitaria dell'ACER.

I ricavi complessivi ammontano ad **€ 667.000** ed evidenziano una flessione rispetto all'esercizio precedente (- **€uro 37.000; - 5%**), a causa della difficoltà, nell'attuale contesto economico, di reperire nuovi conduttori, nonostante un nuovo Accordo Integrativo che prevede l'applicazione di canoni più bassi rispetto al passato.

Gli interventi più rilevanti in termini economici eseguiti sul patrimonio non e.r.p. nel 2014 sono i seguenti:

€	9.500,00	Ferrara Via Isabella D'Este c.n. 18 Rifacimento impermeabilizzazione quota parte della copertura
€	5.000,00	Ferrara V.le Cavour c.n. 57 Rifacimento allaccio alla pubblica fognatura
€	3.000,00	Ferrara Via Montenero c.n. 7 Sistemazione di intonaci e tinte ammalorate

Si è già riferito dei risultati molto positivi della **gestione finanziaria (+ Euro 50.000; + 54%)**, determinati principalmente dal rinnovo della convenzione per il servizio di cassa a condizioni particolarmente vantaggiose e del suo diretto contributo 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), chiude anch'essa con un risultato positivo in raffronto all'esercizio precedente (+ Euro 101.000; + 481%).

Il saldo cumulativo della gestioni sopra descritte, escluse le risorse che sono state attribuite alla gestione degli immobili di e.r.p., è pari a + Euro 316.000 (contro Euro 318.000 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, di n. 5 alloggi di proprietà del Comune di Cento, di n. 3 alloggi di proprietà del Comune di Formignana, dei n. 71 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. 73 alloggi relativi alle locazioni a favore dei cittadini con abitazione inagibile a causa degli eventi sismici del maggio 2012, disciplinate attualmente dall'ordinanza regionale n. 26/2014 .

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 della Legge n. 24/2001 e s.m.i..

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

- ✓ Il "Servizio Casa" che al 31/12/2013 era svolto per n. 21 Comuni della Provincia;
- ✓ Il servizio connesso alla trasformazione dei diritti di superficie in diritti di proprietà a favore dei cittadini che hanno edificato immobili nelle aree PEEP di proprietà dei Comuni. A fine esercizio erano attive convenzioni con i Comuni di Ferrara, Poggio Renatico, Codigoro, Massafiscaglia, Portomaggiore e Voghiera.

I ricavi sono rinvenibili dal conto economico.

Accanto ai ricavi, sono stati riconosciuti ad ACER rimborsi di costi per la rilevante attività di controllo dei redditi degli assegnatari degli anni fiscali 2008-2009 per circa 77.000 Euro.

Abbiamo già esplicitato in altra parte della Relazione l'entità e le ragioni della sensibile diminuzione dei ricavi derivanti dai servizi di trasformazione dei diritti nelle aree PEEP, principale ragione della variazione negativa della categoria dei "servizi amministrativi a terzi" (- Euro 50.000; - 20%), che, tuttavia, chiude con un utile di circa 3.000 Euro.

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

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

Abbiamo abbondantemente illustrato negli esercizi precedenti le ragioni che ci hanno indotti ad avviare la prestazione di questo tipo di servizio agli assegnatari che occupano fabbricato interamente in locazione.

*Al 31/12/2014 i fabbricati in gestione erano 202; al 31/12/2013 erano 175.*

Da un anno all'altro l'incremento è stato di n. 27 fabbricati.

Pertanto, nel corso del 2014, abbiamo sostanzialmente centrato l'obiettivo dell'acquisizione di tutti i fabbricati interamente in locazione.

Nonostante la presenza di alcune problematiche organizzative interne sulle quali stiamo continuando a lavorare, i risultati si mantengono incoraggianti, sia per i minori livelli di morosità da servizi che si registrano dove siamo noi ad amministrare direttamente le parti comuni, sia per il contatto diretto con la gente ci dà la possibilità di venire a conoscenza in tempi molto più rapidi di problematiche manutentive e di convivenza, nonché di eventuali motivi di soddisfazione o insoddisfazione dei vari servizi, dandoci altresì l'opportunità di intervenire celermente o di cercare di prevenire altre problematiche collaterali.

I ricavi dell'esercizio 2014 per le gestioni condominiali dirette sono stati complessivamente di Euro 146.000 circa, contro i circa Euro 117.000 dell'esercizio precedente (+ Euro 29.000; + 25%).

## **Conclusioni**

Come già abbiamo affermato all'inizio di questa Relazione, nonostante alcuni risultati negativi (le competenze tecniche), grazie ad un occhio sempre attento ai costi di gestione (il personale e le spese generali) ed a scelte oculate effettuate negli anni scorsi (la gara per la nuova convenzione di cassa, che ha prodotto un buon risultato della gestione finanziaria, la vendita dei "certificati verdi" resa possibile da investimenti passati nel risparmio energetico), anche il Consuntivo 2014 chiude in utile.

In assenza di importanti novità sui finanziamenti nazionali e regionali per aumentare la consistenza del patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica, di cui ci sarebbe un gran bisogno, vista l'esponentiale crescita delle domande per questo tipo di alloggio, anche nella nostra provincia, dobbiamo quindi continuare il nostro quotidiano lavoro di oculata gestione dell'esistente; da un lato, operando per riuscire a consolidare le attività non E.r.p. di Acer, che possono consentire un aumento dei ricavi da utilizzare per la manutenzione degli alloggi pubblici in gestione. Dall'altra parte dobbiamo perseguire nuove occasioni di aumento delle attività che sono possibili solo con una struttura organizzativa competente e flessibile, capace di diversificare le attività stesse dell'azienda. In questo modo Acer può continuare a proporsi come strumento per i Comuni, di elaborazione progettuale (nell'ambito delle politiche abitative e non solo) e di fornitore qualificato dei servizi per l'abitare. Tutto ciò oltre a una buona gestione degli alloggi di E.r.p. con un significativo contenimento dei tempi e dei costi sia del recupero degli alloggi che, più in generale, della gestione.

Crediamo che queste nostre caratteristiche abbiano spinto i comuni della provincia di Ferrara a rinnovarci la fiducia, sottoscrivendo le nuove convenzioni di gestione, allungando a 10 anni la durata delle stesse e conferendoci ulteriori e nuovi servizi da espletare stabilmente su loro mandato (la mediazione sociale, l'attività ispettiva, il controllo dei redditi, ecc.), ed allargando ulteriormente il perimetro delle prestazioni delle quali gli stessi si potranno avvalere in caso di necessità.

Per favorire dei processi di Innovazione nell'offerta abitativa, Acer ha da qualche tempo sviluppato (oltre alla Agenzia per la Casa), in sinergia con il Comune di Ferrara, una proposta di Social Housing che potrebbe trovare nell'ambito provinciale un campo di ulteriore applicazione. E' chiaro che questo dipenderà soprattutto dalle risorse che la Regione saprà mettere in campo attraverso l'utilizzo del Fondo Regionale per l'ERS, che attualmente risulta non utilizzato.

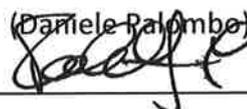
In tutto questo quadro, in continuo movimento, vi è l'incertezza riguardo all'evoluzione delle politiche abitative nel nostro paese e in ambito regionale, soprattutto dopo l'introduzione delle nuove ISE e delle preannunciate nuove condizioni previste per i limiti di permanenza e di accesso al sistema ERP. Gli effetti economici di queste modifiche sono ancora incerti e potrebbero condizionare negativamente, se non adeguatamente valutati e tarati, i futuri bilanci delle Acer dell'intera Regione, rischiando di vanificare tutti gli sforzi fatti in questi anni per costruire un sistema territoriale di gestione dell'ERP equo ed efficiente.

Su questo sappiamo, tuttavia, di poter contare su una rete di enti ed amministrazioni locali in grado di attivarsi per prevenire ed orientare al meglio le scelte politiche che non penalizzino questa fondamentale parte del welfare regionale.

Ferrara, 30 aprile 2015

IL PRESIDENTE ACER

(Daniele Palombo)

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



## **AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA**

**Ente Pubblico Economico ex L.R. 24/2001**

Corso Vittorio Veneto, 7 – 44100 Ferrara – C.F. – P.IVA 00051510386  
Centralino Tel. 0532 230311 – Servizio Clienti Tel. 0532 230377 – Fax 0532 207854  
[www.acerferrara.it](http://www.acerferrara.it)

***Azienda con sistema qualità certificato in conformità alla normativa ISO 9001:2008***

*Aderente Federcasa*

---

# **STATO PATRIMONIALE AL 31/12/2014 (schema art. 2424 Codice Civile)**



ATTIVO (importi in Euro)	STATO PATRIMONIALE AL 31/12/14		STATO PATRIMONIALE AL 31/12/13		
	Parziale 1	Parziale 2	Parziale 1	Parziale 2	Totale
<b>A) Crediti verso Enti di riferimento</b>					0
<b>B) Immobilizzazioni</b>					73.268
I) Immobilizzazioni immateriali:		83.147			
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;	21.826		21.581		
5) avviamento;	0		0		
6) immobilizzazioni in corso ed acconti;	0		0		
7) altre.	61.322		51.687		
II) Immobilizzazioni materiali:		1.421.812			1.418.589
1) terreni e fabbricati;	1.208.751		1.276.747		
2) impianti e macchinario;	0		0		
3) attrezzature industriali e commerciali;	0		0		
4) altri beni;	137.308		141.842		
5) immobilizzazioni in corso ed acconti.	75.753		0		
III) Immobilizzazioni finanziarie:		1.187.897			1.073.091
1) partecipazioni in:		2.000			1.000
a) imprese controllate;	0		0		
b) imprese collegate;	0		0		
c) imprese controllanti;	0		0		
d) altre imprese.	2.000		1.000		
2) crediti:		1.112.529			1.072.091
a) verso imprese controllate;	0		0		

ATTIVO (importi in Euro)	STATO PATRIMONIALE AL 31/12/14		STATO PATRIMONIALE AL 31/12/13	
	Parziale 1	Parziale 2	Totale	Totale
b) verso imprese collegate;		0		0
c) verso imprese controllanti;		0		0
d) verso altri (di cui €27.483 esigibili entro l'esercizio successivo)		1.112.529		1.072.091
3) altri titoli;		73.368	73.368	0
4) ... ..				
<b>Totale delle immobilizzazioni (B)</b>			<b>2.692.856</b>	<b>2.564.948</b>
<b>C) Attivo circolante:</b>				
I) Rimanenze:				
1) materie prime, sussidiarie e di consumo;				
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati;			0	0
3) lavori in corso su ordinazione;				
4) prodotti finiti e merci;				
5) acconti.				
II) Crediti:				
1) verso clienti (di cui € 0 esigibili oltre l'esercizio successivo)		6.747.260	10.080.364	6.034.355
2) verso imprese controllate;				
3) verso imprese collegate;				
4) verso imprese controllanti;		59.301		168.053
4 bis) crediti tributari;		44.730		42.514
4 ter) imposte anticipate;				
5) verso altri (di cui € 0 esigibili oltre l'esercizio successivo).		3.229.074		2.158.824
III) Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni:				
1) partecipazioni in imprese controllate;		0	49.607	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 31/12/14		STATO PATRIMONIALE AL 31/12/13		
	Parziale 1	Parziale 2	Parziale 1	Parziale 2	Totale
IV) Disponibilità liquide:					10.577.485
1a) depositi bancari e postali;	6.101.596			6.358.048	
1b) depositi vincolati presso la Banca d'Italia	4.434.723			4.215.843	
2) assegni;	0			0	
3) danaro e valori in cassa.	8.062			3.594	
	8.062				
<b>Totale attivo circolante (C)</b>		<b>20.674.352</b>			<b>19.030.839</b>
<b>D) Ratei e risconti.</b>					
1) Ratei attivi	2			1	1
2) Risconti attivi	125.419			148.892	148.892
<b>Totale ratei e risconti (D)</b>					<b>148.892</b>
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>		<b>23.492.629</b>			<b>21.744.679</b>
<b>CONTI D'ORDINE</b>					
<b>Garanzie a Terzi</b>		<b>195.000</b>			<b>195.000</b>
<b>Patrimonio in gestione</b>		298.648.397			298.991.665
<b>TOTALE CONTI D'ORDINE</b>		<b>298.843.397</b>			<b>299.186.665</b>
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>		<b>322.336.026</b>			<b>320.931.344</b>

PASSIVO (importi in Euro)	STATO PATRIMONIALE AL 31/12/14		STATO PATRIMONIALE AL 31/12/13		
	Parziale 1	Parziale 2	Parziale 1	Parziale 2	Totale
<b>A) Patrimonio netto:</b>					<b>1.559.556</b>
I) Capitale di dotazione.		329.352		329.352	
II) ... ..					
III) Riserve di rivalutazione					
IV) ... ..					
V) Riserve statutarie o regolamentari:					
a) Fondo di riserva ordinario;		38.309		38.309	
b) Fondo di riserva straordinario;		1.191.895		920.877	
c) Altre.					
VI) ... ..					
VII) Altre riserve, distintamente indicate:					
VIII) Utili (perdite) portati a nuovo		0		0	
IX) Utile (perdita) dell'esercizio		122.183		271.018	
<b>B) Fondi per rischi ed oneri:</b>					<b>445.089</b>
1) per trattamento di quiescenza e simili;		25.014		16.071	
2) per imposte, anche differite;		273.594		269.897	
3) altri.		170.100		159.121	
<b>C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>					<b>1.263.186</b>
<b>D) Debiti:</b>					<b>18.457.505</b>

PASSIVO (importi in Euro)	STATO PATRIMONIALE AL 31/12/14		STATO PATRIMONIALE AL 31/12/13		
	Parziale 1	Parziale 2	Parziale 1	Parziale 2	Totale
1) ... ..					
2) ... ..					
3) debiti verso soci per finanziamenti					0
4) debiti verso banche (di cui € 104.839 esigibili oltre l'esercizio successivo)		126.434		146.448	
5) debiti verso altri finanziatori (di cui € 0 esigibili oltre l'esercizio successivo)		0		589	
6) acconti;					
7) debiti verso fornitori (di cui € 0 esigibili oltre l'esercizio successivo)		1.280.225		1.468.264	
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)		175.644		103.338	
13) debiti verso Istituti di previdenza e sicurezza sociale (di cui € 0 esigibili oltre l'esercizio successivo)		18.151		31.050	
14) altri debiti (di cui € 1.151.315 esigibili oltre l'esercizio successivo)		18.436.394		16.707.818	
<b>E) Ratei e risconti.</b>					<b>19.343</b>
		<b>29.248</b>			

PASSIVO (importi in Euro)	STATO PATRIMONIALE AL 31/12/14		STATO PATRIMONIALE AL 31/12/13		
	Parziale 1	Parziale 2	Parziale 1	Parziale 2	Totale
1) Ratei passivi		2.600		15.775	
2) Risconti passivi		26.648		3.568	
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>		<b>23.492.629</b>		<b>21.744.679</b>	
<b>CONTI D'ORDINE</b>					
Garanzie a Terzi		195.000			195.000
Patrimonio in gestione		298.648.397			298.991.665
<b>TOTALE CONTI D'ORDINE</b>		<b>298.843.397</b>		<b>299.186.665</b>	
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>		<b>322.336.026</b>		<b>320.931.344</b>	
			Il PRESIDENTE (Dante Palmbo) 		



## **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](http://www.acerferrara.it)

***Azienda con sistema qualità certificato in conformità alla normativa ISO 9001:2008***

*Aderente Federcasa*

---

# **CONTO ECONOMICO AL 31/12/2014 (schema art. 2425 Codice Civile)**

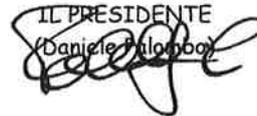


			Conto Economico 2014 Totale Euro	Conto Economico 2013 Totale Euro
<b>A</b>	<b>VALORE DELLA PRODUZIONE</b>			
1)	<u>Ricavi delle vendite e delle prestazioni</u>		10.394.316	10.794.603
2)	<u>Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti</u>	+	0	0
3)	<u>Variazione 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>	+	2.646.652	1.356.979
	<b>TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	+	<b>13.040.969</b>	<b>12.151.582</b>
<b>B</b>	<b>COSTI DELLA PRODUZIONE:</b>			
6)	<u>per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci</u>		26.407	34.396
7)	<u>per servizi</u>	-	7.407.862	6.628.484
8)	<u>per godimento di beni di terzi</u>	-	425.381	403.781
9)	<u>per il personale</u>	-	2.607.450	2.717.591
	a) Salari e stipendi	-	1.940.729	2.032.078
	b) Oneri Sociali	-	519.171	530.368
	c) Trattamento di fine rapporto	-	138.058	145.434
	d) Trattamento di quiescenza e simili	-	7.140	7.359
	e) Altri costi per il personale	-	2.352	2.352
10)	<u>ammortamenti e svalutazioni</u>	-	855.527	747.490
	a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	-	49.442	42.973
	b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	-	122.333	121.480
	c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	-	0	583.037
	d) Svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	-	683.752	
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>	-	1.695.505	1.430.197

			Conto Economico 2014 Totale Euro	Conto Economico 2013 Totale Euro
		<b>TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE</b>	<b>13.018.132</b>	<b>11.961.941</b>
		<b>DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)</b>	<b>22.837</b>	<b>189.641</b>
<b>C</b>		<b>PROVENTI ED ONERI FINANZIARI</b>		
	15)	<u>proventi da partecipazioni</u>	0	0
	16)	<u>altri proventi finanziari</u>	149.073	107.884
		a) Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	325	917
		b) Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni	875	0
		c) Da titoli iscritti nell'attivo circolante	0	0
		d) Proventi diversi dai precedenti	147.873	106.967
	17)	<u>interessi ed altri oneri finanziari verso:</u>	<b>6.023</b>	<b>15.236</b>
	17bis)	<u>utili e perdite su cambi</u>	0	0
		<b>TOTALE (15+16-17+/-17 bis)</b>	<b>143.051</b>	<b>92.648</b>
<b>D</b>		<b>RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE</b>		
	18)	<u>rivalutazioni</u>	10.628	8.626
	19)	<u>svalutazioni</u>	0	0
		<b>TOTALE DELLE RETTIFICHE (18-19)</b>	<b>10.628</b>	<b>8.626</b>
<b>E</b>		<b>PROVENTI E ONERI STRAORDINARI</b>		
	20)	<u>proventi straordinari</u>	169.889	362.167
	21)	<u>oneri straordinari</u>	48.189	148.724
		<b>TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE (20-21)</b>	<b>121.700</b>	<b>213.443</b>
		<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A - B +/- C +/- D +/- E)</b>	<b>298.215</b>	<b>504.358</b>

				Conto Economico 2014 Totale Euro	Conto Economico 2013 Totale Euro
22)	<u>imposte sul reddito dell'esercizio</u>			176.032	233.340
26)	<u>UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO</u>			122.183	271.018

IL PRESIDENTE  
(Daniele Piloboa)





# **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](http://www.acerferrara.it)

***Azienda con sistema qualità certificato in conformità alla normativa ISO 9001:2008***

*Aderente Federcasa*

---

## **NOTA INTEGRATIVA**



# AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA

## NOTA INTEGRATIVA

BILANCIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2014

### **Premessa**

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2014 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 disponibilità liquide", esposto nello schema di cui al documento n. 10 dei principi contabili dell'Organismo Italiano di Contabilità (O.I.C.).

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. 184 in data 23 dicembre 2014, assunta in ossequio a quanto previsto dall'art. 41, ultimo comma, della L.R. n. 24/2001 e s.m.i., il presente bilancio d'esercizio è stato assoggettato a revisione contabile da "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 2014 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 2014 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 2014 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 2014 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. e dalle leggi, regolamenti e circolari in materia.

#### 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.1) Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali al 31 dicembre 2014, iscritte per un valore netto di Euro 83.147, hanno registrato un incremento rispetto al saldo al 31 dicembre 2013 pari ad Euro 9.879. 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 2014. 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 2013	INCREM.	DECREM.	COSTO STORICO 2014	AMMORT.	VALORE AL 31/12/14
Concessioni, licenze, marchi	21.581	26.107	0	47.688	25.863	21.825
Altre	51.686	33.215	0	84.901	23.579	61.322
<b>Totale</b>	<b>73.267</b>	<b>59.322</b>	<b>0</b>	<b>132.589</b>	<b>49.442</b>	<b>83.147</b>

### 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 2014:

VOCE	COSTO STORICO 2013	INCREM.	DECREM.	COSTO STORICO 2014	FONDO AMM. 2013	AMM.TI	DISM.	FONDO AMM. 2014	VALORE AL 31/12/14
Terreni e fabbricati	2.855.197	14.682	0	2.869.879	1.578.450	82.678	0	1.661.128	1.208.751
App.elettroniche ed elettromeccaniche	257.993	24.787	26.884	255.896	213.818	18.493	26.414	205.897	49.999
Mobili ed arredi	244.356	10.623	9.385	245.594	164.837	15.953	9.385	171.405	74.189
Autovetture	68.064	180	0	68.244	49.916	5.208	0	55.124	13.120
Immobilizzazioni in corso	0	75.753	0	75.753					75.753
<b>Totali</b>	<b>3.425.610</b>	<b>126.025</b>	<b>36.269</b>	<b>3.515.366</b>	<b>2.007.021</b>	<b>122.332</b>	<b>35.799</b>	<b>2.093.554</b>	<b>1.421.812</b>

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 2.000.

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 Ervet – Emilia Romagna – Valorizzazione Economica Territorio S.p.a. che ha incorporato, con atto del 22/12/2014 di repertorio 55456, con effetto giuridico dal 23/12/2014, la Società Nuova Quasco Soc. Cons. a r.l.: Euro 1.000.  
Ervet – Emilia Romagna – Valorizzazione Economica Territorio S.p.a. è società “in house” della Regione Emilia-Romagna che opera come agenzia per promuovere lo sviluppo economico sostenibile e la qualificazione del territorio.
- Nella Lepida S.p.a., società costituita dalla Regione Emilia-Romagna per la realizzazione e gestione della rete di gestione a banda larga delle pubbliche amministrazioni. Nel corso del 2014 si è provveduto all’acquisto, dalla Regione Emilia-Romagna, di n. 1 azione di Lepida S.p.a. del valore nominale di Euro 1.000.

I *crediti classificati tra le immobilizzazioni finanziarie*, pari a complessivi Euro 1.112.529, 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 5.888 esigibile entro l’esercizio successivo;
- 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 126.434 (di cui Euro 21.595 esigibili entro l’esercizio successivo ed Euro 0 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 512.104 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 293.647, riguardano il valore di polizze vita della Genertel/life S.p.a. a capitale e rendimento minimo garantito. Acquistate nel 2009, sono state in parte alienate e sostituite nel corso del 2013, per investimento di liquidità stabilmente eccedenti il normale fabbisogno;
- Crediti per Euro 435 per somme trattenute ai sensi art. 4 D.P.R. 207/2010 a garanzia da Università degli Studi di Ferrara - sulle somme pagate per il servizio di prestazione posti letto per gli studenti;
- Crediti per Euro 408 per corrispettivi tenuta Gestione Speciale Legge 513/77.

La voce *altri titoli* evidenzia un importo di Euro 73.368 per acquisto, nel corso del 2014, di Buoni del Tesoro Pluriennali, acquistati nel corso del 2014, scadenti in data 1/5/2019.

I titoli non sono nella disponibilità di ACER, in quanto costituiscono pegno per la Cassa di Risparmio di Bologna che ha rilasciato fidejussione bancaria in data 28/05/2014 a favore della Cassa Depositi e

Prestiti a garanzia del prestito chirografario di Euro 440.000 contratto in data 29/05/2014 per la “Realizzazione di n. 43 alloggi di edilizia residenziale sociale destinati alla locazione permanente in Via Gustavo Bianchi a Ferrara”, come previsto dal Consiglio di Amministrazione con delibera n. 6 del 21 marzo 2012.

## C) ATTIVO CIRCOLANTE

### C.II) Crediti

#### 1) verso clienti

L'importo evidenziato nello stato patrimoniale al 31/12/2014, pari ad € 6.747.260, 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 31/12/13	VARIAZIONI (+/-)	VALORE AL 31/12/2014
Crediti v/utenti al 30/06/1997 MR	3.783	0	3.783
Crediti v/utenti dal 1/7/97 BI <sup>1</sup>	7.370.956	671.586	8.042.542
Crediti verso clienti	2.370.875	362.925	2.733.800
- Incassi da attribuire al 31/12	-1.039.197	149.370	-889.827
- Fondo svalutazione crediti	-2.672.062	-470.976	-3.143.038
<b>TOTALE</b>	<b>6.034.355</b>	<b>712.905</b>	<b>6.747.260</b>

Come si evince dalla tabella sopra riportata, l'importo dei crediti verso clienti al 31/12/2014, al netto della svalutazione, è aumentato, rispetto alla chiusura precedente, di Euro 712.905. Tale incremento è la risultante dell'aumento dei crediti nominali al netto degli incassi da attribuire, pari ad Euro 1.173.881, detratto l'incremento del fondo svalutazione crediti, pari ad Euro 470.976.

La svalutazione dei crediti verso clienti in essere al 31/12/2014 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. in essere al 31/12/2012 per i quali è stato giudicato, in base all'esperienza, che vi sarà estrema difficoltà di incasso; per la quantificazione di questa categoria di crediti si è tenuto conto della proposta che sarà sottoposta alla Conferenza degli Enti, di prevedere un accantonamento annuo di canoni per la copertura della morosità ante 2013 dei crediti verso utenti e.r.p. assistiti dai servizi sociali territoriali (importo stimato Euro 745.000), con l'obiettivo di far coincidere meglio le risorse a bilancio economico con la corrispondente disponibilità finanziaria. Per i restanti crediti di e.r.p. al 31/12/2012 si è applicata la percentuale statistica di svalutazione della morosità consolidata (3,53%);
- per i crediti verso utenti e.r.p., assistiti o meno, derivanti da fatture emesse dopo l'1/1/2013, di importo singolo inferiore ad Euro 2.500, scadute da almeno 6 mesi, per ragioni di vantaggio fiscale, si è applicata una svalutazione al 100% dell'importo non pagato; per le fatture di importo pari o superiore ad Euro 2.500, ovvero di importo inferiore ma non scadute da almeno 6 mesi, emesse nello stesso periodo, si è applicato il 90% di svalutazione a quelle relative agli utenti assistiti dai servizi sociali o usciti dall'e.r.p. ed alle restanti la percentuale statistica di svalutazione della morosità consolidata (3,53%);
- per i crediti verso di locatari di alloggi e locali non di e.r.p. si è applicata, per motivi di prudenza, una percentuale di svalutazione più elevata del livello statistico della morosità consolidata (1,92%), 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 la gestione dello stesso fabbricato da parte di ACER, si è ritenuto, per motivi di prudenza, di applicare una svalutazione del 95%;
- 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 31/12/2014.

Nel corso del 2014 il Consiglio di Amministrazione ha deliberato l'inesigibilità di crediti verso l'utenza per Euro 212.777, che sono stati conseguentemente stralciati con utilizzo del Fondo.

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

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

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

Queste ragioni hanno determinato la necessità di accantonare, al fine di allineare i crediti al loro valore di presumibile realizzazione, al 31/12/2014 una quota annua di svalutazione pari ad Euro 683.752 che determina, conseguentemente, un valore complessivo del Fondo di Euro 3.143.038, come si evince dalla seguente tabella:

VOCE	VALORE AL 31/12/13	INCREM.	DECREM.	VALORE AL 31/12/14
F.do sval. Crediti	2.672.063	702.928	-231.953	3.143.038

Il fondo svalutazione crediti costituisce ormai circa il 32% 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 31/12/13	VARIAZIONI (+/-)	VALORE AL 31/12/14
Erario c/iva a credito	45.091	-44.977	114
Erario c/crediti per imposte dirette	122.962	-63.776	59.186
<b>Totale</b>	<b>168.053</b>	<b>-108.753</b>	<b>59.300</b>

I crediti per imposte dirette pari ad Euro 59.186 sono composti nel modo seguente:

- IRES dell'esercizio a credito per Euro 40.842, risultante dalla somma dovuta per l'anno pari ad Euro 89.163, decurtato l'acconto versato di Euro 130.005;
- IRAP dell'esercizio a credito per euro 18.344, risultante dalla somma tra l'importo dovuto per l'anno pari ad Euro 89.086 e gli acconti versati di Euro 107.430 risultati superiori al debito effettivo; tale credito verrà compensato con altri versamenti di imposte da effettuarsi nel corso dell'esercizio 2015.

#### 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 2014, ulteriori costi stimati per note di accredito di canoni da emettere a favore dell'utenza di e.r.p.. Tali costi risultano indetraibili ai fini delle imposte dirette; dei motivi di detta indetraibilità si è già riferito nella parte iniziale della presente nota a proposito dei criteri di valutazione.

Il credito per imposte anticipate al 31/12/2014 è pari ad Euro 44.730, mentre al 31/12/2013 ammontava ad Euro 42.514. Rispetto a quest'ultimo importo, durante l'esercizio esso si è movimentato in diminuzione per Euro 21.879 (a fronte dell'utilizzo o degli storni dei corrispondenti fondi spese di Euro 159.121) ed in aumento per Euro 24.095 (a fronte di imputazione al conto economico di costi stimati, come sopra specificato, per Euro 174.104).

#### 5) Crediti verso altri (attivo circolante)

La movimentazione dell'esercizio 2014 rispetto a questa categoria di crediti risulta la seguente:

VOCE	VALORE AL 31/12/2013	VARIAZIONI (+/-)	VALORE AL 31/12/2014
Corrispettivi rientri G.S. L.560	1.815	333	2.148
Crediti v/assicurazioni	0	0	0
Antic. a Comuni per lavori	578.558	-37.938	540.620
Altre anticipazioni a Comuni	292.321	107.183	399.504
Cr.vs.proprietari Asp	0	208	208
Cr.vs.proprietari Grattacielo	0	2.117	2.117
Cr.vs.proprietari Agenzia Cento	0	365	365
Cr.vs.proprietari all.sisma	0	2.755	2.755
Anticipazioni a diversi	55.808	9.726	65.534
Anticipazioni ad imprese	34.422	-537	33.885
Anticipazioni ad amministratori	0	0	0
Arrotondamenti att.su stipendi	27	4	31
Crediti vs dipendenti polizze ass.	169	-1	169
Crediti vs dipendenti	0	1.283	1.283
Crediti v/assicurazioni	0	838	838
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	0	0	0
Crediti v/Regione contr.Edilizia	451.915	819.317	1.271.232
Crediti vs.Regione contr.sisma lav.	7.587	-2.692	4.895
Crediti vs.Regione ord. 25 e 26	0	78.617	78.617
Crediti vs.cond. in amm.ne diretta	541.777	66.722	608.499
Crediti vs. Asp	122.671	21.947	144.618
<b>Totale</b>	<b>2.158.824</b>	<b>1.070.250</b>	<b>3.229.074</b>

L'importo determinato al 31/12/2014 di Euro 3.229.074 rispetto al risultato al 31/12/2013 di Euro 2.158.824 presenta un aumento di Euro 1.070.250. In particolare l'incremento è dovuto ad Anticipazioni a comuni per esecuzione di lavori edilizi, a Crediti vs. la Regione Emilia-Romagna per opere di manutenzione straordinaria relative al Programma "Nessun alloggio pubblico sfitto" D.l. 159/2007 articolo 21, oltre all'incremento dei crediti vantati verso i condomini in gestione diretta.

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

C.III) Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

#### 6) Altri titoli

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

#### C.IV) Disponibilità liquide

Tale voce presenta un saldo al 31/12/2014 di Euro 10.544.381. Si rileva un decremento rispetto alla chiusura del precedente esercizio di Euro 33.106.

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

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

VOCE	VALORE AL 31/12/2013	VARIAZIONI (+/-)	VALORE AL 31/12/2014
<b>1) depositi bancari e postali</b>	<b>10.573.892</b>	<b>-37.574</b>	<b>10.536.318</b>
<i>1a) depositi bancari e postali</i>	6.358.049	-256.453	6.101.596
c.c.p n. 25859653	774.918	306.152	1.081.070
c.c.p n. 321149 Affitti studenti	60.344	15.383	75.727
Cassa presso CA.RI.FE S.p.a	5.441.019	-830.607	4.610.412
c.c. 33531/6 CR Fe Carta Amm.ri	3.577	-1.621	1.956
c.c. 64253092 f'ideuram invest.	21.345	35.489	56.834
c.c 35794 CR Fe Rid utenze cond.	51.579	-41.978	9.601
c.c 35794 CR Fe Affitti studentato	5.267	233.439	238.706
c.c. 8843 Carisbo	0	27.290	27.290
<i>1b) depositi vincolati c/o Banca Italia</i>	4.215.843	218.879	4.434.722
C.S. 1830 Fondi Cer L. 457/78	751.132	0	751.132
C.S. 1830 Fondi L. 560/93	3.464.711	218.879	3.683.590
<b>3) danaro e valori in cassa</b>	<b>3.594</b>	<b>4.468</b>	<b>8.062</b>
Contanti	3.594	4.468	8.062
<b>Totale</b>	<b>10.577.487</b>	<b>-33.106</b>	<b>10.544.381</b>

#### D) RATEI E RISCOINTI ATTIVI

I *ratei attivi* ammontano ad Euro 2.

I *riscointi attivi* ammontano complessivamente ad Euro 125.419 e risultano diminuiti di Euro 23.474 rispetto al 31 dicembre 2013. I riscointi attivi, per la quota parte di Euro 70.192, 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 55.227, si riferiscono, per la parte preponderante, a canoni alloggi e locali commerciali pagati ai proprietari per periodi scadenti dopo il 31/12/2014.

I risconti attivi al 31 dicembre 2014 risultano così composti:

VOCE	VALORE AL 31/12/13	VARIAZIONI (+/-)	VALORE AL 31/12/14
Risconti attivi diversi	29.220	26.007	55.227
Tasse di registro contratti locaz.	119.672	-49.480	70.192
<b>Totale</b>	<b>148.892</b>	<b>-23.473</b>	<b>125.419</b>

## PASSIVO

### A) PATRIMONIO NETTO

In relazione a quanto previsto dal n. 4 e dal n. 7 bis dell'art. 2427 C.C. si precisa che i fondi di riserva ordinario e straordinario derivano dalla destinazione di utili degli esercizi precedenti che, ai sensi dell'art. 21, 1° comma, dello Statuto, non possono essere distribuiti, ma utilizzati unicamente per la copertura di perdite. Conseguentemente, nel corso dell'esercizio 2014 è stato destinato a fondo di riserva straordinario l'utile dell'esercizio 2013 di Euro 271.018.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2014 il patrimonio netto dell'Azienda, ha subito, pertanto, le seguenti variazioni:

VOCE	VALORE AL 31/12/13	INCREM.	DECREM.	VALORE AL 31/12/14
Capitale di dotazione	329.352	0	0	329.352
Fondo di riserva ordinario	38.309	0	0	38.309
Fondo di riserva straordinario	920.877	271.018	0	1.191.895
Utile di esercizio corrente	271.018	122.182	-271.018	122.182
<b>Totale</b>	<b>1.559.556</b>	<b>393.200</b>	<b>-271.018</b>	<b>1.681.738</b>

Per quanto concerne l'utile dell'esercizio 2014, pari ad Euro 122.182 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 468.709, sono così costituiti:

VOCE	VALORE AL 31/12/13	INCREM.	DECREM.	VALORE AL 31/12/14
<i>Trattamento di quiescenza</i>	16.071	8.943	0	25.014
<i>Fondo per imposte, anche differite</i>	269.897	3.697	0	273.594
<i>Altri fondi, di cui:</i>	159.121	170.100	159.121	170.100
Fondo spese per il personale	159.121	170.100	159.121	170.100
<b>Totale</b>	<b>445.089</b>	<b>182.741</b>	<b>159.121</b>	<b>468.709</b>

Rispetto al saldo al 31 dicembre 2013 i fondi per rischi ed oneri sono aumentati di Euro 23.620.

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 31/12/2014.

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 2014 ad Euro 1.276.085, registrando un incremento rispetto al precedente esercizio di Euro 12.899.

Nel corso dell'anno sono state accantonate in tale voce, a titolo di quota maturata nel 2014 ed a titolo di rivalutazione del saldo dell'anno precedente, Euro 141.334 (al netto dell'imposta sostitutiva sulla rivalutazione), in conformità alle previsioni di legge ed a quanto contenuto al riguardo nei contratti collettivi di lavoro del personale dipendente. A fronte di detto accantonamento occorre evidenziare l'utilizzo di parte del TFR per Euro 196.720 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 31/12/13	INCREM.	DECREM.	VALORE AL 31/12/14
Trattamento fine rapporto	819.368	141.334	-196.720	763.982
Trattamento fine rapporto presso I.N.P.S.	443.818	89.664	-21.378	512.104
<b>Totale</b>	<b>1.263.186</b>	<b>230.998</b>	<b>-218.098</b>	<b>1.276.086</b>

### D) DEBITI

I debiti a carico dell'Azienda, rappresentati nella tabella che segue, al 31 dicembre 2014 ammontano complessivamente ad Euro 20.036.849.

VOCE	VALORE AL 31/12/13	VALORE AL 31/12/14	var.+/-	di cui esigibili oltre l'esercizio 2015	di cui con durata residua superiore a 5 anni
Debiti verso banche	146.448	126.434	-20.014	104.839	0
Debiti verso altri finanziatori	589	0	-588	0	0
Debiti verso fornitori	1.468.264	1.280.225	-188.039	0	0
Debiti tributari	103.338	175.644	72.306	0	0
Debiti v/Ist. di prev.c sicurezza soc.	31.050	18.151	-12.899	0	0
Altri debiti	16.707.818	18.436.394	1.728.576	0	0
<b>Totale</b>	<b>18.457.505</b>	<b>20.036.849</b>	<b>1.579.343</b>	<b>104.839</b>	<b>0</b>

I *debiti verso banche* si riferiscono al mutuo fondiario contratto per il risanamento di fabbricati di e.r.p. nei confronti di San Paolo di Torino. La variazione negativa rispetto all'esercizio precedente, pari ad Euro 20.014, corrisponde alle quote capitale corrisposte nell'esercizio 2014. Risultano esigibili da parte dell' Ente finanziatore entro l'esercizio successivo Euro 21.595, corrispondenti alla quota capitale netta a carico dell'ACER (di cui una parte da recuperare a carico dei Comuni) relativa alle rate 2015. Il debito evidenziato nello Stato Patrimoniale, pari ad Euro 126.434, risulta a carico effettivamente del Comune di Ferrara.

Il mutuo suddetto, del valore originario di € 371.849, risulta assistito da ipoteca di Euro 1.115.547 iscritta su terreno distinto nella mappa del Catasto Terreni con i nn. 40, 64 e 65 del f. 109 e sui due fabbricati siti in Ferrara, P.le San Giovanni cc.nn. 7-23 e 25-41 (questo era stato contratto per la costruzione di alloggi di e.r.p. trasferiti al Comune di Ferrara dall'1/1/2005; ACER rimane intestataria del mutuo, mentre il Comune ne sostiene l'onere effettivo ed è il soggetto su cui grava detta ipoteca).

I *debiti verso fornitori* ammontano ad Euro 1.280.225 e, rispetto al bilancio precedente, si rileva una variazione in diminuzione di Euro 188.039. Tutti i debiti verso fornitori si presumono esigibili entro l'esercizio successivo.

I *debiti tributari* sono iscritti per Euro 175.644 e sono così composti:

5214

VOCE	VALORE AL 31/12/13	VARIAZIONI (+/-)	VALORE AL 31/12/14
Debiti per IVA	0	71.861	71.861
Debiti per IVA differita	32.438	-2.378	30.060
Debiti per imposta di bollo	5.214	-2.680	2.534
Altri debiti tributari	2.357	15.172	17.529
Ritenute fiscali dipendenti	53.064	-3.490	49.573
Ritenute fiscali lavoratori autonomi	10.266	-6.180	4.086
<b>Totale</b>	<b>103.338</b>	<b>72.306</b>	<b>175.644</b>

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 2014 e sono esigibili per il loro intero importo nel successivo esercizio. Nel dettaglio tale voce è così composta.

VOCE	VALORE AL 31/12/13	VAR. +/-	VALORE AL 31/12/14
Debiti per contributi INPS	20.419	-20.341	78
Debiti per INAIL Amm.ri Cococo	523	-523	0
Debiti per contributi INPDAP	10.109	7.964	18.073
<b>Totale</b>	<b>31.050</b>	<b>-12.899</b>	<b>18.151</b>

Gli *altri debiti* sono pari ad Euro 18.436.394 e registrano un aumento di Euro 1.728.576 rispetto al 31 dicembre 2013.

In particolare nell'esercizio 2014 risulta diminuita la voce Debiti vs. la Regione per Euro 1.026.974 per utilizzo del finanziamento previsto con Ordinanza Commissario Delegato Regione Emilia-Romagna n. 138 del 11 novembre 2013 per interventi manutentivi post sisma; il finanziamento denominato **Contratti di Quartiere - Bondeno** è stato utilizzato per Euro 358.228 per lavori di nuova costruzione di alloggi di erp in corso di realizzazione nel Comune di Bondeno; la voce Debiti Utilizzi canonici es. 12 art.36 presenta un decremento di Euro 674.495 per esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria su alloggi erp in ambito provinciale. Nell'esercizio 2014 sono state accantonate risorse per Debiti utilizzi canonici es. 2014 art. 36 per Euro 3.243.190.

Il dettaglio di questa voce è il seguente:

VOCE	VALORE AL 31/12/13	VAR.+/-	VALORE AL 31/12/14
Dep. cauz. acquisto all. Comuni	36.790	-7.033	29.757
Dep. cauz. contratti locazione	866.487	5.873	872.360
Debiti per interessi su depositi cauzionali	249.454	2.327	251.781
Somme ric. all. ced. con ipoteca	1.092	-1.092	0
Somme ric. all. Stato. L. 513/77	650	-650	0
Coop. L. 865 - Coop. Castello	27.175	0	27.175
Deb. V/GS L. 560/93 ACER	97.325	23.041	120.366
Deb. V/GS L. 560/93 Stato	11.028	-396	10.632
Deb. V/GS L. 560/93 Comuni	12.741	-3.772	8.969
Acconto prezzo alloggi Stato	495	0	495
Debiti v/condomini	76.567	-24.534	52.033
Debiti v/assegnatari	2.178	-1.700	478
Quote gestioni condominiali	1.025.409	285.212	1.310.621
Debiti vs. Regione	1.026.974	-1.026.974	0
Altri debiti	105.861	35.561	141.422
Debiti v/OO.SS. Utenza	51.597	-246	51.351
Cessioni 1/5 stipendio	922	-63	859
	608	11	619
Premi assicurativi dipendenti			
Ritenute sindacali dipendenti	1.405	-534	871
L. 513/77 finanziamenti	420.321	28.388	448.709
L. 457/78 finanziamenti	575.138	0	575.138
L. 560/93 finanziamenti	3.350.494	93.263	3.443.757
L.R. 24 art. 37 Fin. Acer	12.483	0	12.483
L.R. 24 art. 37 Fin. Portomaggiore	90.538	-55.786	34.752
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. 37 Fin. Ro da utilizzare	93.525	-70.580	22.945
L.R. 24 art. 37 Fin. Mesola da util.	83.500	-83.500	0
	641	-37	604
Fondi regionali per l'erp 2003/2004			
Fondi regionali "Nessun alloggio pubblico sfitto"	641.025	-210.467	430.558
Contratti di Quartiere - Bondeno	1.391.082	-358.228	1.032.854
Fondi sisma ord. 115/2013	39.808	-38.892	916
Fondi Regione sisma comune di	28.500	0	28.500

Cento			
Fondi Regione sisma comune di Ferrara	713.668	-203.197	510.471
Fondi Regione sisma comune di Poggio Renatico	38.125	0	38.125
Fondi Regione Pipers Via Bianchi			808.347
Deb. Utilizzi canonici es. 04 art. 36	59.527	-33.665	25.862
Deb. Utilizzi canonici es. 05 art. 36	13.647	0	13.647
Deb. Utilizzi canonici es. 06 art. 36	14.766	-4.945	9.821
Deb. Utilizzi canonici es. 07 art. 36	1.108.946	-202.215	906.731
Deb. Utilizzi canonici es. 08 art.36	118.191	-33.850	84.341
Deb. Utilizzi canonici es. 09 art.36	381.897	193.244	575.141
Deb. Utilizzi canonici es. 10 art.36	2.511	-687	1.824
Deb. Utilizzi canonici es. 11 art.36	312.750	-11.982	300.768
Deb. Utilizzi canonici es. 12 art.36	288.655	-83.975	204.680
Deb. Utilizzi canonici es. 13 art.36	2.519.919	-674.495	1.845.424
Deb. Utilizzi canonici es. 14 art.36	0	3.243.190	3.243.190
Debiti v/Poste servizio bollettazione	23.314	-11.375	11.939
Deb. V/Regione campagna pubbl.	14.213	0	14.213
Convenzione Cento- all. Zananndrea	24.007	-6.467	17.540
Convenzione Formignana canonici	500	1.007	1.507
Convenzione Formignana F.do gest.	5.122	511	5.633
Conv. Massafiscaglia – F.do servizi	9.616	1.420	11.036
Conv. Massafiscaglia – F.do gestione	1.206	-2.786	-1.580
Conv. Massafiscaglia – Deb. V/Prov.	13.172	250	13.422
Conv. Massafiscaglia- canonici serv.alloggi	2.115	254	2.369
Convenzione grattacielo canonici	83.779	53.954	137.733
Convenzione grattacielo servizi	93.048	5.232	98.280
Convenzione locali grattacielo canonici	3.913	-1.056	2.857
Convenzione locali grattacielo servizi	2.229	-493	1.736
Convenzione ASP canonici da incass.	39.381	7.293	46.674
Convenzione ASP servizi da incass.	11.356	1.805	13.161
Convenzione Agenzia Casa Fe Fondo Gestione	36.872	-10.484	26.388
Convenzione Agenzia Fe canonici da incassare	0	1.500	1.500
Conv. Ag. Casa Cento Fondo Gest.	86.103	30.156	116.259
Conv. Ag. Casa Cento canonici da inc.	18.989	15.171	34.160
Convenzione Ag.Casa Cento serv.	4.107	4.044	8.151
Convenzione Ag. Terremoto	44.304	-44.304	0
Conv. Agenzia casa Fe zona grigia	61.375	40.829	102.204
Conv. Agenzia morosità incolpevole	0	143.623	143.623
Debiti v/Amministratori ACER	282	38	320
Debiti v/dipendenti	85.206	-84.987	219
Contributi su ferie residue	72.910	-1.208	71.702
Ferie residue personale	18.956	-313	18.643
<b>Totale</b>	<b>16.707.818</b>	<b>1.728.576</b>	<b>18.436.394</b>

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 1.151.315 sono da considerare esigibili entro l'esercizio successivo.

#### E) RATEI E RISCOINTI PASSIVI

I ratei e risconti passivi al 31 dicembre 2014 ammontano complessivamente ad Euro 29.248 e risultano incrementati di Euro 9.905 rispetto al 31 dicembre 2013. Gli stessi risultano così composti:

VOCE	VALORE AL 31/12/13	VAR.+/-	VALORE AL 31/12/14
<b>Ratei passivi</b>	<b>15.775</b>	<b>-13.175</b>	<b>2.600</b>
<b>Risconti passivi</b>	<b>3.568</b>	<b>23.080</b>	<b>26.648</b>
Risconti p.vendite L.560/93	387	-326	61
Altri risconti passivi	3.092	23.495	26.587
Rate mutui CC.DD. 2003-14	89	-89	0
<b>Totale</b>	<b>19.343</b>	<b>9.905</b>	<b>29.248</b>

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 2015.

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 31/12/2014	%	Canoni di locazione alloggi di e.r.p. esercizio 2014	%
001	Argenta	476	7,11%	657.158	7,39%
002	Berra	137	2,05%	189.536	2,13%
003	Bondeno	182	2,72%	248.832	2,80%
004	Cento	286	4,27%	372.779	4,19%
005	Codigoro	129	1,93%	189.228	2,13%
006	Comacchio	531	7,93%	729.209	8,20%
007	Copparo	226	3,37%	292.520	3,29%
008	Ferrara	3.400	50,78%	4.263.890	47,96%
009	Formignana	43	0,64%	83.888	0,94%
010	Jolanda di Savoia	79	1,18%	113.863	1,28%
011	Lagosanto	48	0,72%	71.444	0,80%
012	Masi Torello	8	0,12%	13.749	0,15%
014	Mesola	155	2,31%	198991	2,24%
016	Mirabello	17	0,25%	34.533	0,39%
017	Ostellato	94	1,40%	146.328	1,65%
018	Poggio Renatico	98	1,46%	135.136	1,52%
019	Portomaggiore	271	4,05%	390.388	4,39%
020	Ro	110	1,64%	138.643	1,56%
021	Sant'Agostino	32	0,48%	68.983	0,78%
022	Vigarano Mainarda	32	0,48%	64.651	0,73%
023	Voghiera	33	0,49%	61.665	0,69%
024	Tresigallo	96	1,43%	125.321	1,42%
025	Goro	53	0,79%	87.626	0,99%
027	Fiscaglia	161	2,40%	212.390	2,38%
	Massafiscaglia	87	1,30%	117.340	1,32%
	Migliaro	37	0,55%	44.879	0,50%
	Migliarino	37	0,55%	50.171	0,56%
	<b>TOTALI</b>	<b>6.697</b>	<b>100,00%</b>	<b>8.890.751</b>	<b>100%</b>

### Interessi ed altri oneri finanziari

Il totale degli *oneri finanziari* di competenza dell'esercizio 2014 è pari ad Euro 6.023. La composizione di tali costi è la seguente:

- interessi sui depositi cauzionali degli utenti per contratti di locazione in essere maturati nell'esercizio 2014, Euro 5.737;
- altri interessi passivi, riferibili ad interessi per ritardati versamenti di imposte (imposta di registro su contratti di locazione), Euro 281;

- 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 5.

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

I *proventi straordinari*, esposti nel conto economico, risultano pari ad Euro 169.889. Derivano dal rimborso di n. 2 rate per Euro 35.633, del valore nominale delle obbligazioni Lehman secondo il piano di riparto elaborato dalla società Lehman Brothers e omologato dal Tribunale fallimentare di New York, dalle penali applicate a imprese che hanno effettuato interventi manutentivi, per ritardi nell'esecuzione degli interventi per Euro 65.200, dal risarcimento per rescissione in danno di contratto di manutenzione alloggi con impresa edile per Euro 12.061, oltre alla fisiologica rettifica di contabilizzazioni di fatti di gestione effettuati negli esercizi precedenti in maniera errata o omessi per mancanza delle necessarie informazioni.

Gli *oneri straordinari risultano pari ad Euro 48.189*. Derivano per la parte preponderante da oneri relativi a condomini e alla rettifica di fatti di gestione effettuati negli esercizi precedenti in maniera errata ovvero omessi per mancanza delle necessarie informazioni.

### 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:

<b>Personale</b>	<b>A tempo indeterminato</b>	<b>A tempo determinato</b>	<b>Totale</b>
Dirigenti	1	1	2
Livello Q.1 *	5	0	5
Livello Q.2	1	0	1
Livello A.1	8	0	8
Livello A.2	6	0	6
Livello A.3	7	0	7
Livello B.1**	11	0	11
Livello B.2	3	0	3
Livello B.3	6	5	11
<b>Totale</b>	<b>48</b>	<b>6</b>	<b>54</b>

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

\*\*E' compreso un dipendente in aspettativa dal 01/08/2014.

Il numero dei dipendenti a tempo indeterminato al 31/12/2014 risulta variato rispetto alla chiusura dell'esercizio precedente, a seguito del pensionamento di n. 1 dipendente di livello A1 e dell'assunzione di n. 1 dipendente di livello B.3 e di n. 1 dipendente di livello A3.

Al 31 dicembre 2014 erano in corso contratti di lavoro a tempo determinato con n. 6 dipendenti, di cui n. 1 dirigente (Direttore Tecnico) di cui al C.C.N.L. Confservizi e n. 5 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 € 130.106, ai sensi della delibera della Conferenza degli Enti n. 4 del 14 ottobre 2004, assunta in attuazione dell'art. 9 dello Statuto aziendale, con decorrenza dal 1° novembre 2004, rideterminati con decorrenza 25/06/2014 ai sensi della delibera della Conferenza degli Enti n. 3 del 20/11/2014.

I compensi annui lordi cumulativamente spettanti ai membri del Collegio dei Revisori dei Conti sono pari ad € 22.779, 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 Ervet e Lepida ), si evidenzia che non sussistono operazioni intercorse con le predette partecipate.

Ferrara, 30/04/2015

Per IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE  
IL PRESIDENTE ACER

(Daniele Palombi)  


ALLEGATO ALLA NOTA INTEGRATIVA: RENDICONTO FINANZIARIO

# ACER Ferrara

Valori in €

RENDICONTO FINANZIARIO (metodo indiretto)	31/12/2014	31/12/2013
<b>A. Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale</b>		
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>122.183</b>	<b>271.018</b>
<i>Rettifiche per elementi non monetari</i>		
Ammortamenti delle immobilizzazioni	171.775	164.453
Accantonamenti ai fondi netti	23.619	(18.732)
Accantonamenti TFR netti	12.899	18.865
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	0	0
<i>Totale rettifiche elementi non monetari</i>	<i>208.293</i>	<i>164.586</i>
<b>1. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn</b>	<b>330.476</b>	<b>435.604</b>
<i>Variazioni del capitale circolante netto</i>		
Decremento/(incremento) dei crediti verso clienti	(712.901)	(950.368)
Decremento/(incremento) degli altri crediti e dei ratei e risconti attivi	(940.241)	515.632
Decremento/(incremento) del magazzino	0	0
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	(188.039)	(209.102)
Incremento/(decremento) degli altri debiti e dei ratei e risconti passivi	1.797.299	3.407.041
<i>Totale variazioni capitale circolante netto</i>	<i>(43.882)</i>	<i>2.763.203</i>
<b>Flusso finanziario della gestione reddituale (A)</b>	<b>286.594</b>	<b>3.198.807</b>
<b>B. Flussi finanziari derivanti dall'attività di investimento</b>		
(Investimenti) netti in immobilizzazioni materiali	(125.556)	(71.549)
(Investimenti) netti in immobilizzazioni immateriali	(59.322)	(22.672)
(Investimenti) netti in immobilizzazioni finanziarie	(114.806)	(13.660)
<b>Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)</b>	<b>(299.684)</b>	<b>(107.881)</b>
<b>C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento</b>		
<i>Mezzi di terzi</i>		
Incremento/(decremento) debiti a breve verso le banche	(124.853)	109.443
Variazione finanziamenti	104.839	(146.447)
<i>Mezzi propri</i>		
Variazione capitale sociale	0	0
Distribuzioni	0	0
<b>Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)</b>	<b>(20.014)</b>	<b>(37.004)</b>
<b>Incremento delle disponibilità liquide (A ± B ± C)</b>	<b>(33.104)</b>	<b>3.053.922</b>
<b>Disponibilità liquide e mezzi equivalenti iniziali</b>	<b>10.627.092</b>	<b>7.573.170</b>
<b>Disponibilità liquide e mezzi equivalenti finali</b>	<b>10.593.988</b>	<b>10.627.092</b>
<b>Altre informazioni: variazione della PFN a breve termine</b>		
Posizione finanziaria netta a breve iniziale	10.480.644	7.536.165
Posizione finanziaria netta a breve finale	10.572.393	10.480.644
<b>Variazione della Posizione Finanziaria Netta</b>	<b>91.749</b>	<b>2.944.479</b>



## **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](http://www.acerferrara.it)

***Azienda con sistema qualità certificato in conformità alla normativa ISO 9001:2008***

*Aderente Federcasa*

---

# **RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI**

**RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI**  
**AL BILANCIO D'ESERCIZIO 2014**  
**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 31/12/2014, 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:

<b>Stato Patrimoniale</b>	<b>al 31/12/2014</b>	<b>al 31/12/2013</b>	<b>differenza</b>
<b>TOTALE ATTIVO (€)</b>	<b>23.492.629</b>	<b>21.744.679</b>	<b>1.747.950</b>
Crediti verso Enti di riferimento	0	0	0
Immobilizzazioni	2.692.856	2.564.948	127.908
Attivo circolante	20.674.352	19.030.839	1.643.513
Ratei e risconti attivi	125.421	148.892	-23.471
<b>TOTALE PASSIVO (€)</b>	<b>23.492.629</b>	<b>21.744.679</b>	<b>1.747.950</b>
Patrimonio netto	1.681.739	1.559.556	122.183
Fondi per rischi ed oneri	468.709	445.089	23.620
Fondo T.F.R.	1.276.085	1.263.186	12.899
Debiti	20.036.848	18.457.505	1.579.343
Ratei e risconti passivi	29.248	19.343	9.905
<b>Conti d'ordine</b>	<b>al 31/12/2014</b>	<b>al 31/12/2013</b>	<b>differenza</b>
Garanzie a terzi	195.000	195.000	0
Patrimonio in gestione	298.648.397	298.991.665	-343.268
<b>Conto economico</b>	<b>al 31/12/2014</b>	<b>al 31/12/2013</b>	<b>differenza</b>
Valore della produzione A	13.040.969	12.151.582	889.387
Costi della produzione B	-13.018.132	-11.961.941	-1.056.191
<u>Differenza valore-costi della produzione</u>	<u>22.837</u>	<u>189.641</u>	<u>-166.804</u>
Proventi ed oneri finanziari C	143.051	92.648	50.403
Rettifiche valore attività finanziarie D	10.628	8.626	2.002
Proventi ed oneri straordinari E	121.700	213.443	-91.743
Imposte sul reddito dell'esercizio	-176.033	-233.340	57.307
<u>UTILE DELL'ESERCIZIO (€)</u>	<u>122.183</u>	<u>271.018</u>	<u>-148.835</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 Generale, in base ai poteri conferitegli dal Consiglio di Amministrazione, con determinazione n. 184 in data 23 dicembre 2014, ha attribuito l'incarico di certificazione obbligatoria del bilancio 2014, 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, €uro 44 mese/alloggio). In particolare, essi sono risultati pari ad € 29,84 mese/alloggio per l'esercizio 2014 e ad € 29,01 mese/alloggio per l'esercizio 2013.

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 2014 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 2015..

L'utile dell'esercizio, pari ad €uro 122.183, 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 1.352.386, 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 2014 così come proposto dal Consiglio di Amministrazione dell'ACER Ferrara.

Ferrara, 3 giugno 2015

IL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI

PAZI dott. FRANCO

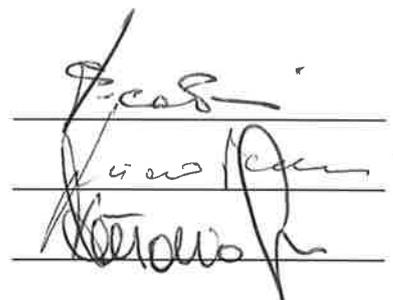
Presidente

PECORARI dott. LUCIANO

Componente

SUSCA dott. ANTONIO

Componente



## Relazione della Società di Revisione

Al Consiglio di Amministrazione  
della ACER – Azienda Casa Emilia Romagna  
della Provincia di Ferrara  
Ferrara

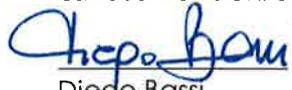
1. Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della ACER – Azienda Casa Emilia Romagna della Provincia di Ferrara al 31 dicembre 2014. La responsabilità della redazione del bilancio, in conformità alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione, compete agli amministratori della ACER – Azienda Casa Emilia Romagna della Provincia di Ferrara. E' nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione contabile.
2. Il nostro esame è stato condotto secondo i principi di revisione emanati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandati dalla Consob. In conformità ai predetti principi e criteri, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio d'esercizio sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.

Per il giudizio relativo al bilancio dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi secondo quanto richiesto dalla legge, si fa riferimento alla relazione da noi emessa in data 20 maggio 2014.

3. A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio della ACER – Azienda Casa Emilia Romagna della Provincia di Ferrara al 31 dicembre 2014 è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico dell'Azienda.

Forlì, 11 giugno 2015

LaBase Revisioni Srl

  
Diego Bassi  
(Socio)



## **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](http://www.acerferrara.it)

***Azienda con sistema qualità certificato in conformità alla normativa ISO 9001:2008***

*Aderente Federcasa*

---

# **ANALISI DEI COSTI E DEI RICAVI AL 31/12/2014 (art. 9 Regolamento di Contabilità)**



	Preventivo 2014 assestato Euro (€)	Totale Euro	Conto Economico 2014 Euro (€)	Totale Euro	Differenza parziale Consuntivo/ Preventivo 2014	Differenza totale
<b>A</b>						
<b>1)</b>						
<b>VALORE DELLA PRODUZIONE</b>						
<u>Ricavi delle vendite e delle prestazioni</u>		10.497.100,00		10.497.100,00		-102.783,68
Ricavi delle vendite	+	0,00		0,00		0,00
<b>Canoni di locazione alloggi in proprietà ed in gestione</b>	+	9.632.500,00	8.890.750,73	9.642.089,66	750,73	9.589,66
Canoni ed indennità alloggi e locali di erp in gestione	+		540.858,39		4.858,39	
Canoni ed indennità alloggi Non Erp	+		126.478,85		6.478,85	
Canoni locali non residenziali non erp	+		3.797,01		-202,99	
Canoni studenti alloggi ACER	+		21.997,68		-502,32	
Canoni studenti Corso Porta Mare 98 Ferrara	+		58.207,00		-1.793,00	
Canoni Studentato Putinati	+		0,00		0,00	
Canoni Studentato Darsena	+					
<b>Corrispettivi per amministrazione degli stabili e degli alloggi</b>	+	50.000,00		50.000,00		2.655,36
Competenze amm.ve su gestione contratto	+		10.405,19		405,19	
Competenze amm.ve su alloggi ceduti	+		6.346,42		1.346,42	
Competenze amm.ve su contratti appalto	+		18.783,02		1.783,02	
Procedimenti legali	+		14.724,50		-275,50	
Corrispettivi tenuta "Gestione Speciale"	+		2.396,23		-603,77	
<b>Corrispettivi tecnici attività edilizia</b>	+	463.400,00		463.400,00		-125.076,28
Corrispettivi tecnici da finanziamenti da alienazione patrimonio	+		0,00		0,00	
Corrispettivi tecnici da finanziamenti pubblici per edilizia sociale	+		200.238,69		-53.961,31	
Corrispettivi tecnici da sviluppo attività tecniche	+		138.085,03		-71.114,97	
<b>Ricavi da attività patrimoniale per conto terzi</b>	+	38.600,00		38.600,00		10.456,13
Gestione n. 6 alloggi Comune di Massafiscaglia	+		2.808,00		8,00	
Gestione n. 5 alloggi Comune di Cento - Fondazione Zanandrea	+		1.800,00		0,00	
Gestione n. 3 alloggi Comune di Formignana	+		1.000,00		86,48	

	Preventivo 2014 assestato Euro (€)	Totale Euro	Conto Economico 2014 Euro (€)	Totale Euro	Differenza parziale Consuntivo/ Preventivo 2014	Differenza totale
+	2.400,00		2.550,00		150,00	
+	6.500,00		7.009,53		509,53	
+	13.700,00		22.402,12		8.702,12	
+	400,00		0,00		-400,00	
+	10.000,00		11.400,00		1.400,00	
		<b>183.600,00</b>				<b>11.962,74</b>
+	154.000,00		153.912,74		-87,26	
+	18.000,00		26.920,00		8.920,00	
+	0,00		0,00		0,00	
+	0,00		0,00		0,00	
+	1.200,00		1.200,00		0,00	
+	2.000,00		4.200,00		2.200,00	
+	6.600,00		6.600,00		0,00	
+	1.800,00		480,00		-1.320,00	
+	0,00		0,00		0,00	
+	0,00		2.250,00		2.250,00	
+	0,00		0,00		0,00	
+	0,00		0,00		0,00	
+	0,00		0,00		0,00	
+	129.000,00		116.628,71		-12.371,29	
		<b>129.000,00</b>				<b>-12.371,29</b>
2)						
+						
		<b>0,00</b>				<b>0,00</b>
3)						
+						
		<b>0,00</b>				<b>0,00</b>
4)						
+						
		<b>0,00</b>				<b>0,00</b>

	Preventivo 2014 assestato Euro (€)	Totale Euro	Conto Economico 2014 Euro (€)	Totale Euro	Differenza parziale Consuntivo/ Preventivo 2014	Differenza totale
<u>interni</u>		0,00		0,00		0,00
<b>5) <u>Altri ricavi e proventi</u></b>		<b>2.292.000,00</b>		<b>2.646.652,47</b>		<b>354.652,47</b>
<b>Proventi diversi</b>		<b>85.000,00</b>		<b>118.474,18</b>		<b>33.474,18</b>
Diretti di prelazione Legge n. 560/1993	75.000,00		106.597,70		31.597,70	
Plusvalenze da cessione alloggi e locali non di erp	0,00		0,00		0,00	
Plusvalenze da cessione di altri beni materiali	0,00		30,00		30,00	
Arrotondamenti ed abbuoni attivi	0,00		16,43		16,43	
Sponsorizzazioni	0,00		0,00		0,00	
Altri ricavi e proventi	10.000,00		11.830,05		1.830,05	
<b>Rimborsi dalla Gestione Speciale</b>		<b>0,00</b>		<b>88,78</b>		<b>88,78</b>
Rate di ammortamento mutui alloggi erp	0,00		88,78		88,78	
<b>Sopravvenienze attive ed insussistenze del passivo</b>		<b>1.400.000,00</b>		<b>1.626.963,86</b>		<b>226.963,86</b>
Conguaglio canoni ed accessori esercizi precedenti	0,00		1.628,04		1.628,04	
Recupero canoni controllo massivo ISE/ISEE	180.000,00		189.043,86		9.043,86	
Sanzioni amministrative controllo massivo ISE/ISEE	150.000,00		345.945,97		195.945,97	
Altri conguagli da utenza esercizi precedenti	12.000,00		28.369,69		16.369,69	
Sopravvenienze attive diverse	32.000,00		35.002,27		3.002,27	
Rimborso spese manutenzione post sisma maggio 2012	1.026.000,00		1.026.974,03		974,03	
<b>Altri rimborsi</b>		<b>807.000,00</b>		<b>901.125,65</b>		<b>94.125,65</b>
Recupero spese istruttoria pratiche diverse	30.000,00		40.688,81		10.688,81	
Rimborso spese generali da condomini in amministrazione diretta	31.500,00		28.962,02		-2.537,98	
Rimborsi spese per il personale	500,00		0,00		-500,00	
Rimborsi spese di pulizia alloggi di e.r.p.	0,00		0,00		0,00	
Rimborsi da assicurazioni per danni ai fabbricati	28.000,00		33.134,06		5.134,06	
Recuperi manutenzioni alloggi in locazione	7.000,00		12.637,00		5.637,00	
Rimborsi manutenzioni da Enti Locali - Fondi erp 1° e 2° stralcio	0,00		33,70		33,70	
Altri rimborsi manutenzioni da Enti Locali	0,00		0,00		0,00	
Rimborsi gestione fondo sociale ex art. 38 L.R. 24/01	6.500,00		0,00		-6.500,00	

	Preventivo 2014 assestato Euro (€)	Totale Euro	Conto Economico 2014 Euro (€)	Totale Euro	Differenza parziale Consuntivo/ Preventivo 2014	Differenza totale
Rimborsi per attività controllo massivo ISE/ISEE	+ 30.000,00		76.615,19		46.615,19	
Rimborsi lavori e prestazioni diverse - Emergenza Terremoto 2012	+ 0,00		0,00		0,00	
Rimborso canoni passivi Grattacielo Ferrara	+ 161.000,00		161.734,84		734,84	
Rimborso canoni passivi Progetto TRAA	+ 0,00		0,00		0,00	
Rimborso canoni passivi ASP	+ 29.500,00		33.868,17		4.368,17	
Rimborso canoni passivi Agenzia Casa FERRARA	+ 0,00		0,00		0,00	
Rimborso canoni passivi Agenzia Casa CENTO	+ 165.000,00		175.608,95		10.608,95	
Rimborso quote condominiali Grattacielo Ferrara	+ 17.500,00		18.715,27		1.215,27	
Rimborso quote condominiali Progetto TRAA	+ 0,00		0,00		0,00	
Rimborso quote condominiali ASP	+ 8.000,00		6.772,93		-1.227,07	
Rimborso quote condominiali Agenzia Casa FERRARA	+ 0,00		0,00		0,00	
Rimborso quote condominiali Agenzia Casa CENTO	+ 15.200,00		18.842,51		3.642,51	
Rimborso quote condominiali Corso Porta Mare 98 Ferrara	+ 5.800,00		6.349,44		549,44	
Rimborso quote condominiali Corso Isonzo 20 Ferrara	+ 1.500,00		1.586,76		86,76	
Rimborso quote condominiali Via Recchi 42 Ferrara	+ 0,00		0,00		0,00	
Rimborso quote condominiali Viale Cavour Ferrara	+ 0,00		0,00		0,00	
Rimborso servizi Studentato Via Putinati 149 Ferrara	+ 145.000,00		157.053,63		12.053,63	
Rimborsi tasse di registro altri contratti	+ 3.000,00		4.400,00		1.400,00	
Rimborsi imposta di bollo	+ 122.000,00		120.124,00		-1.876,00	
Rimborso IVA su attività edilizia	+ 0,00		3.998,37		3.998,37	
Contributi in c/esercizio (sull'attività)		0,00		0,00		0,00
<b>TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE</b>		<b>12.789.100,00</b>		<b>13.040.968,79</b>		<b>251.868,79</b>
<b>B</b>						
<b>COSTI DELLA PRODUZIONE:</b>						
6) <u>per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci</u>		30.000,00		30.000,00		-3.593,11
Materiali di consumo		30.000,00		30.000,00		-3.593,11

	Preventivo 2014 assestato Euro (€)	Totale Euro	Conto Economico 2014 Euro (€)	Totale Euro	Differenza parziale Consuntivo/ Preventivo 2014	Differenza totale
-	13.000,00		13.729,09		729,09	
-	5.000,00		4.470,49		-529,51	
-	9.000,00		6.232,02		-2.767,98	
-	3.000,00		1.975,29		-1.024,71	
<b>7) per servizi</b>		<b>7.486.700,00</b>		<b>7.407.861,71</b>		<b>-78.838,29</b>
<b>Spese generali</b>		<b>698.100,00</b>		<b>664.358,59</b>		<b>-33.741,41</b>
-	160.000,00		159.423,58		-576,42	
-	5.000,00		3.828,99		-1.171,01	
-	42.000,00		32.474,47		-9.525,53	
-	15.000,00		10.567,84		-4.432,16	
-	40.000,00		40.579,16		579,16	
-	23.000,00		29.209,47		6.209,47	
-	3.000,00		1.580,24		-1.419,76	
-	1.000,00		1.149,00		149,00	
-	40.000,00		40.673,04		673,04	
-	16.000,00		16.240,62		240,62	
-	13.000,00		12.938,01		-61,99	
-	130.000,00		114.437,09		-15.562,91	
-	9.000,00		6.380,88		-2.619,12	
-	33.000,00		27.338,35		-5.661,65	
-	1.000,00		701,90		-298,10	
-	41.000,00		38.983,34		-2.016,66	
-	1.000,00		1.155,00		155,00	
-	5.000,00		3.650,35		-1.349,65	
-	42.000,00		41.455,08		-544,92	
-	5.100,00		5.076,00		-24,00	
-	22.000,00		21.789,85		-210,15	
-	25.000,00		29.534,73		4.534,73	
-	9.000,00		8.681,13		-318,87	
-	1.000,00		360,00		-640,00	
-	16.000,00		16.150,47		150,47	

	Preventivo 2014 assestato Euro (€)	Totale Euro	Conto Economico 2014 Euro (€)	Totale Euro	Differenza parziale Consuntivo/ Preventivo 2014	Differenza totale
<b>Spese di ricerca, sviluppo ed innovazione</b>		12.000,00		12.000,00		0,00
Ricerca, sviluppo ed innovazione attività tecniche	0,00		0,00		0,00	
Ricerca, sviluppo ed innovazione attività amm.ve e societarie	12.000,00		12.000,00		0,00	
<b>Spese di amministrazione degli stabili</b>		750.300,00		688.920,93		-61.379,07
Assicurazioni degli stabili, alloggi e locali	190.000,00		183.897,61		-6.102,39	
Gestione bollette-fatture	71.000,00		71.089,10		89,10	
Procedimenti legali (incarichi esterni) contenzioso utenza	8.000,00		3.842,46		-4.157,54	
Spese notarili stipulazione contratti e convenz.	500,00		180,74		-319,26	
Quote condominiali alloggi vuoti	160.000,00		182.803,24		22.803,24	
Quote condominiali Grattacielo Ferrara	17.500,00		18.715,27		1.215,27	
Quote condominiali Progetto TRAA	0,00		0,00		0,00	
Quote condominiali ASP	8.000,00		6.772,93		-1.227,07	
Quote condominiali Agenzia Casa FERRARA	0,00		0,00		0,00	
Quote condominiali Agenzia Casa CENTO	15.200,00		18.842,51		3.642,51	
Quote condominiali Corso Porta Mare 98 Ferrara	11.000,00		9.187,51		-1.812,49	
Quote condominiali Corso Isonzo 20 Ferrara	2.400,00		2.455,87		55,87	
Quote condominiali Via Recchi 42 Ferrara	0,00		0,00		0,00	
Quote condominiali Viale Cavour Ferrara	0,00		0,00		0,00	
Servizi Studentato Via Putinati 149 Ferrara	145.000,00		105.939,45		-39.060,55	
Altri costi condominiali e mediazione sociale	40.000,00		34.256,03		-5.743,97	
Quota parte servizi autogestioni	2.000,00		5.137,00		3.137,00	
Spese traslochi utenti e custodia mobili	4.000,00		1.909,92		-2.090,08	
Spese traslochi utenti e prestazioni diverse - Terremoto	10.000,00		6.589,76		-3.410,24	
Spese pubblicaz. bandi locazioni e vendite alloggi	2.000,00		2.100,00		100,00	
Servizi non recuperabili (rottture idriche, illum. )	15.000,00		14.095,60		-904,40	
Pulizia alloggi	1.000,00		0,00		-1.000,00	
Collegamento telematico Catasto	1.700,00		445,44		-1.254,56	
Prestazioni Federcasa (anagrafe, registrazione contr., ecc.)	21.000,00		17.605,69		-3.394,31	
Prestazioni di recupero crediti	0,00		0,00		0,00	
Prestazioni tecniche condomini	25.000,00		3.054,80		-21.945,20	
<b>Spese manutenzione degli stabili e degli alloggi</b>		5.758.800,00		5.868.175,77		109.375,77

	Preventivo 2014 assestato Euro (€)	Totale Euro	Conto Economico 2014 Euro (€)	Totale Euro	Differenza parziale Consuntivo/ Preventivo 2014	Differenza totale
-	350.000,00		25.632,03		-324.367,97	
-	160.000,00		160.220,69		220,69	
-	967.800,00		967.209,61		-590,39	
-	0,00		1.067.257,63		1.067.257,63	
-	0,00		1.903.408,01		1.903.408,01	
-	30.000,00		19.571,20		-10.428,80	
-	50.000,00		57.744,47		7.744,47	
-	2.100.000,00		1.448.739,71		-651.260,29	
-	2.101.000,00		218.358,72		-1.882.641,28	
-	0,00		0,00		0,00	
-	0,00		0,00		0,00	
-	0,00		0,00		0,00	
-	0,00		0,00		0,00	
-	0,00		0,00		0,00	
-	0,00		33,70		33,70	
-	0,00		0,00		0,00	
-	0,00		0,00		0,00	
		267.500,00		174.406,42		-93.093,58
<b>Spese per interventi edilizi</b>						
-	80.000,00		47.580,16		-32.419,84	
-	40.000,00		25.625,93		-14.374,07	
-	20.000,00		3.317,60		-16.682,40	
-	50.000,00		40.136,80		-9.863,20	
-	14.000,00		10.159,74		-3.840,26	
-	0,00		0,00		0,00	
-	31.000,00		15.482,20		-15.517,80	
-	32.500,00		32.103,99		-396,01	
-	0,00		0,00		0,00	
		409.500,00		425.381,27		15.881,27
<b>8) per godimento di beni di terzi</b>						
-	14.000,00		14.715,15		715,15	
-	161.000,00		161.743,84		743,84	
-	0,00		0,00		0,00	
-	29.500,00		33.868,17		4.368,17	
-	0,00		0,00		0,00	

	Preventivo 2014 assestato Euro (€)	Totale Euro	Conto Economico 2014 Euro (€)	Totale Euro	Differenza parziale Consuntivo/ Preventivo 2014	Differenza totale
-	165.000,00		175.608,95		10.608,95	
-	33.000,00		33.000,00		0,00	
-	0,00		0,00		0,00	
-	7.000,00		6.445,16		-554,84	
-	0,00		0,00		0,00	
<b>9) per il personale</b>		<b>2.649.500,00</b>		<b>2.607.449,89</b>		<b>-42.050,11</b>
<b>Salari e stipendi</b>						
-	1.950.000,00	1.970.000,00	1.923.695,41	1.940.728,92	-26.304,59	-29.271,08
-	20.000,00		17.033,51		-2.966,49	
<b>Oneri Sociali</b>						
-	520.000,00	520.000,00	519.170,86	519.170,86	-829,14	-829,14
<b>Trattamento di fine rapporto</b>						
-	150.000,00	150.000,00	138.058,11	138.058,11	-11.941,89	-11.941,89
-	7.150,00	7.150,00	7.140,00	7.140,00	-10,00	-10,00
<b>Altri costi per il personale</b>						
-	2.350,00	2.350,00	2.352,00	2.352,00	2,00	2,00
<b>10) ammortamenti e svalutazioni</b>		<b>761.300,00</b>		<b>855.527,16</b>		<b>94.227,16</b>
<b>Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali</b>						
-	45.000,00	54.300,00	40.246,07	49.442,35	-4.753,93	-4.857,65
-	9.300,00		9.196,28		-103,72	

	Preventivo 2014 assestato Euro (€)	Totale Euro	Conto Economico 2014 Euro (€)	Totale Euro	Differenza parziale Consuntivo/ Preventivo 2014	Differenza totale
<b>Ammortamento delle immobilizzazioni materiali</b>		127.000,00		122.332,70		-4.667,30
Mobili ed arredi e macchine ordinarie ufficio	17.500,00		15.953,50		-1.546,50	
Macchine elettroniche ed elettromeccaniche	19.000,00		18.493,03		-506,97	
Autovetture	5.500,00		5.207,71		-292,29	
Fabbricati	85.000,00		82.678,46		-2.321,54	
<b>Altre svalutazioni delle immobilizzazioni</b>		0,00		0,00		0,00
<b>Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide</b>		580.000,00		683.752,11		103.752,11
Quota al fondo rischi su crediti	580.000,00		683.752,11		103.752,11	
<b>11) <u>variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci</u></b>		0,00		0,00		0,00
<b>12) <u>accantonamenti per rischi</u></b>		0,00		0,00		0,00
<b>13) <u>altri accantonamenti</u></b>		0,00		0,00		0,00
<b>14) <u>oneri diversi di gestione</u></b>		1.522.800,00		1.695.504,87		172.704,87
<b>Versamenti da alienazione di alloggi e.r.p.</b>		92.000,00		123.605,70		31.605,70
somme ricavate da cessioni alloggi Legge 560/93	17.000,00		17.008,00		8,00	
somme ricavate da cessioni alloggi Legge 513/77	0,00		0,00		0,00	
somme ricavate da estinzione diritti di prelazione	75.000,00		106.597,70		31.597,70	
<b>Minusvalenze da alienazione di beni strumentali</b>		2.000,00		0,00		-2.000,00
Minusvalenze da alienazione di beni strumentali	2.000,00		0,00		-2.000,00	

	Preventivo 2014 assestato Euro (€)	Totale Euro	Conto Economico 2014 Euro (€)	Totale Euro	Differenza parziale Consuntivo/ Preventivo 2014	Differenza totale
<b>Costi ed oneri diversi</b>		<b>261.300,00</b>		<b>310.313,97</b>		<b>49.013,97</b>
Contributi associativi	28.200,00		29.101,01		901,01	
Fondo sociale per la locazione art. 39 L.R. 24/01	0,00		0,00		0,00	
Altre utilizzazioni canoni e.r.p. - Emergenza abitativa	0,00		0,00		0,00	
Altre utilizzazioni canoni e.r.p. - Copertura morosità assistiti	142.000,00		145.000,00		3.000,00	
Altre utilizzazioni canoni e.r.p.	40.000,00		93.470,54		53.470,54	
Retrocessione canoni e.r.p. Comune di Ferrara - Locali V. Putinati	8.500,00		8.160,00		-340,00	
Transazioni nelle liti	5.000,00		2.743,24		-2.256,76	
Competenze GS 0,5% ai Comuni	100,00		44,84		-55,16	
Arrotondamenti ed abbuoni passivi	500,00		278,92		-221,08	
Rate mutui alloggi di erp in gestione	32.000,00		31.515,42		-484,58	
Fondo per la politica delle convivenze e la qualità dell'abitare	0,00		0,00		0,00	
Liberalità	0,00		0,00		0,00	
Altre perdite e spese diverse	5.000,00		0,00		-5.000,00	
<b>Sopravvenienze ed insussistenze passive</b>		<b>40.000,00</b>		<b>125.715,03</b>		<b>85.715,03</b>
Restituzione canoni esercizi precedenti	15.000,00		23.039,12		8.039,12	
Storno sanzioni amministrative ridotte es. prec.	0,00		81.079,89		81.079,89	
Sopravvenienze passive	25.000,00		21.596,02		-3.403,98	
<b>Imposte indirette, tasse e contributi</b>		<b>1.127.500,00</b>		<b>1.135.870,17</b>		<b>8.370,17</b>
Imposta di registro contratti di locazione	140.000,00		138.599,53		-1.400,47	
Imposta di registro altri contratti	8.000,00		5.470,00		-2.530,00	
Imposta di bollo	132.000,00		131.753,56		-246,44	
IMU	107.000,00		110.817,00		3.817,00	
Cosap/Tosap	500,00		207,00		-293,00	
Contributi consortili	80.000,00		79.183,97		-816,03	
Altre tasse e contributi	60.000,00		49.018,44		-10.981,56	
IVA indetraibile pro-rata	600.000,00		620.820,67		20.820,67	
<b>TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE</b>		<b>12.859.800,00</b>		<b>13.018.131,79</b>		<b>158.331,79</b>
<b>DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI</b>						

	Preventivo 2014 assestato Euro (€)	Totale Euro	Conto Economico 2014 Euro (€)	Totale Euro	Differenza parziale Consuntivo/ Preventivo 2014	Differenza totale
<b>DELLA PRODUZIONE (A-B)</b>		-70.700,00		22.837,00		93.537,00
<b>C</b>						
<b>PROVENTI ED ONERI FINANZIARI</b>						
15) <u>proventi da partecipazioni</u>	+	0,00		0,00		0,00
16) <u>altri proventi finanziari</u>	+	141.900,00		149.073,49		7.173,49
Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni						
Interessi da cessionari alloggi erp L. 513/77	+	0,00	0,00	325,28	0,00	-74,72
Interessi da cessionari alloggi erp L. 560/93	+	400,00	325,28		-74,72	
Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni						
Interessi da titoli iscritti nelle immobilizzazioni	+	0,00	875,00	875,00	875,00	875,00
Da titoli iscritti nell'attivo circolante						
Interessi su titoli iscritti nell'attivo circolante	+	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<u>Proventi diversi dai precedenti</u>						
Interessi sui depositi presso banche	+	130.000,00	130.062,46	147.873,21	62,46	6.373,21
Interessi sui depositi postali	+	500,00	1.537,26		1.037,26	
Interessi da assegnatari per indennità di mora su fatture scadute	+	11.000,00	16.201,15		5.201,15	
Interessi su mutui da erogare	+	0,00	72,34		72,34	
Altri interessi attivi	+	0,00	0,00		0,00	
17) <u>interessi ed altri oneri finanziari verso:</u>						
Imprese controllate	-	15.500,00		6.022,65		-9.477,35
		0,00		0,00		0,00

	Preventivo 2014 assestato Euro (€)	Totale Euro	Conto Economico 2014 Euro (€)	Totale Euro	Differenza parziale Consuntivo/ Preventivo 2014	Differenza totale
<b>Imprese collegate</b>	-	0,00		0,00		0,00
<b>Altri</b>						
interessi su depositi cauzionali	15.000,00	15.500,00	5.737,07		-9.262,93	-9.477,35
altri interessi passivi	500,00		280,80		-219,20	
interessi su mutui Cassa Depositi e Prestiti alloggi alienati	0,00		4,78		4,78	
interessi su mutui di edilizia agevolata	0,00		0,00		0,00	
<b>17bis) utili e perdite su cambi</b>	+	0,00		0,00		0,00
<b>TOTALE (15+16-17+/-17 bis)</b>	+	126.400,00		143.050,84		16.650,84
<b>D RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE</b>						
<b>18) rivalutazioni</b>	+					
rivalutazioni	8.000,00	8.000,00	10.627,59		2.627,59	2.627,59
<b>19) svalutazioni</b>						
svalutazione delle partecipazioni	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00
svalutazione titoli dell'attivo circolante	0,00		0,00		0,00	0,00
<b>TOTALE DELLE RETTIFICHE (18-19)</b>	+	8.000,00		10.627,59		2.627,59
<b>E PROVENTI E ONERI STRAORDINARI</b>						

	Preventivo 2014 assestato Euro (€)	Totale Euro	Conto Economico 2014 Euro (€)	Totale Euro	Differenza parziale Consuntivo/ Preventivo 2014	Differenza totale
<b>20) proventi straordinari</b>						
Altri proventi straordinari	134.000,00	134.000,00	169.888,98	169.888,98	35.888,98	35.888,98
<b>21) oneri straordinari</b>						
Imposte esercizi precedenti	1.500,00	42.700,00	643,21	42.700,00	-856,79	5.489,37
Oneri straordinari condomini	10.000,00		11.202,20		1.202,20	
Altri oneri straordinari	31.200,00		36.343,96		5.143,96	
<b>TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE (20-21)</b>		<b>91.300,00</b>		<b>121.699,61</b>		<b>30.399,61</b>
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A - B +/- C +/- D +/- E)</b>						
		155.000,00		155.000,00		143.215,04
<b>22) imposte sul reddito dell'esercizio</b>						
Imposte sul reddito dell'esercizio		155.000,00		155.000,00		21.032,47
IRRES	100.000,00		89.163,05	176.032,47	-10.836,95	21.032,47
IRAP	55.000,00		89.085,69		34.085,69	
Imposte anticipate	0,00		-2.216,27		-2.216,27	
Imposte differite	0,00		0,00		0,00	
<b>26) UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO</b>		<b>0,00</b>		<b>122.182,57</b>		<b>122.182,57</b>

IL PRESIDENTE  




## **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](http://www.acerferrara.it)

***Azienda con sistema qualità certificato in conformità alla normativa ISO 9001:2008***

*Aderente Federcasa*

---

# **RISULTATI PER ATTIVITA' (art. 41 L.R. n. 24/2001)**

Descrizione voce	GESTIONE E.R.P.			ALTRE GESTIONI NON DI E.R.P.					Servizi generali	Totale
	Amministrazione degli alloggi erp	Manutenzione alloggi erp occupati	Recupero alloggi vuoti (senza competenze tecniche)	Gestione alloggi non erp	Settore edilizio (recuperi, nuove costruzioni) con competenze tecniche	Gestioni patrimoniali c/terzi	Servizi amministrativi c/terzi	Prestazione di servizi agli assegnatari (gestione condomini)		
<b>RICAVI</b>										
Valore della produzione	10.375.923,78	0,00	0,00	868.768,82	338.323,72	49.056,13	201.909,16	145.590,73	21.997,68	0,00
Proventi finanziari	0,00	0,00	0,00	149.073,49	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rivalutazione attività finanziarie	0,00	0,00	0,00	10.627,59	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Proventi straordinari	0,00	0,00	0,00	169.888,98	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTALE RICAVI</b>	<b>10.375.923,78</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.198.358,88</b>	<b>338.323,72</b>	<b>49.056,13</b>	<b>201.909,16</b>	<b>145.590,73</b>	<b>21.997,68</b>	<b>0,00</b>
ripartizione ricavi generali	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Totale complessivo ricavi</b>	<b>10.375.923,78</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.198.358,88</b>	<b>338.323,72</b>	<b>49.056,13</b>	<b>201.909,16</b>	<b>145.590,73</b>	<b>21.997,68</b>	<b>0,00</b>
<b>COSTI</b>										
Costi della produzione	2.978.208,38	1.520.490,70	4.505.663,16	602.577,34	496.032,06	49.600,35	172.648,77	118.808,54	16.484,46	1.518.308,04
Oneri finanziari	0,00	0,00	0,00	5.933,87	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Svalutazione attività finanziarie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Oneri straordinari	11.202,20	0,00	0,00	36.987,17	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Imposte sul reddito dell'esercizio	82.795,15	0,00	0,00	89.683,60	0,00	0,00	973,55	1.959,57	620,60	0,00
<b>TOTALE COSTI</b>	<b>3.072.205,73</b>	<b>1.520.490,70</b>	<b>4.505.663,16</b>	<b>735.181,98</b>	<b>496.032,06</b>	<b>49.600,35</b>	<b>173.622,31</b>	<b>120.768,11</b>	<b>17.105,06</b>	<b>1.518.308,04</b>
ripartizione costi generali	1.277.564,19	0,00	0,00	147.551,24	41.657,04	6.040,17	24.860,62	17.926,26	2.708,52	-1.518.308,04
<b>Totale complessivo costi</b>	<b>4.349.769,92</b>	<b>1.520.490,70</b>	<b>4.505.663,16</b>	<b>882.733,22</b>	<b>537.689,10</b>	<b>55.640,52</b>	<b>198.482,93</b>	<b>138.694,37</b>	<b>19.813,59</b>	<b>0,00</b>
<b>RISULTATI PER CENTRI</b>	<b>6.026.153,86</b>	<b>-1.520.490,70</b>	<b>-4.505.663,16</b>	<b>315.625,66</b>	<b>-199.365,38</b>	<b>-6.584,39</b>	<b>3.426,23</b>	<b>6.896,36</b>	<b>2.184,09</b>	<b>122.182,57</b>
<b>RISULTATI AGGREGATI</b>	<b>0,00</b>						<b>122.182,57</b>			



## **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](http://www.acerferrara.it)

***Azienda con sistema qualità certificato in conformità alla normativa ISO 9001:2008***

*Aderente Federcasa*

---

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



<b>Calcolo costi gestione alloggi erp</b>	<b>Parziale</b>	<b>Totale</b>
Costi complessivi servizio "Amministrazione stabili"	4.349.769,92	
Costi complessivi servizio "Manutenzione alloggi occupati"	1.520.490,70	
Costi complessivi servizio "Recupero alloggi vuoti"	4.505.663,16	
<b>TOTALE LORDO</b>		<b>10.375.923,78</b>
<b>A dedurre:</b>		
Costi di amministrazione degli stabili inerenti la proprietà	350.116,79	
Lavori di manutenzione corrente alloggi occupati	1.378.923,66	
Lavori di recupero degli alloggi vuoti e manutenzione straordinaria	4.278.786,20	
Quota annua al fondo svalutazione crediti	670.019,25	
Fondo sociale per la locazione art. 39 L.R. n. 24/01	0,00	
Altre retrocessioni canoni ai Comuni	246.630,54	
Rate mutui alloggi di e.r.p. di proprietà dei Comuni in gestione	31.515,42	
Imposte indirette a carico della proprietà	211.394,87	
Pro-rata di indetraibilità dell'IVA sugli acquisti	583.850,90	
<b>TOTALE DEDUZIONI</b>		<b>7.751.237,63</b>
<b>Totale costi gestione alloggi erp da bilancio esercizio 2014</b>		<b>2.624.686,15</b>
Alloggi erp in gestione nell'esercizio 2014		6.697,00
<b>Costo Euro mese/alloggio compreso servizio recupero alloggi vuoti</b>		<b>32,66</b>
- costi predisposizione servizio recupero alloggi vuoti		226.876,96
<b>COSTI NETTI DI GESTIONE 2014</b>		<b>2.397.809,18</b>
<b>Costo Euro mese/alloggio ex delibera C.R. n. 391/2002 es. 2014</b>		<b>29,84</b>



## **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](http://www.acerferrara.it)

***Azienda con sistema qualità certificato in conformità alla normativa ISO 9001:2008***

*Aderente Federcasa*

---

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



## RIEPILOGO PROVINCIA DI FERRARA

<b>Consuntivo 2014</b>			
<b>Alloggi in gestione</b>			
		<b>6.697</b>	
	<b>Parziale</b>	<b>Totale</b>	<b>%</b>
<b>Risorse e.r.p.</b>			
Ricavi da canoni di locazione di competenza esercizio 2014	+	8.948.957,73	
Conguagli positivi di canoni esercizi precedenti effettuati nell'esercizio	+	1.628,04	
Conguagli negativi di canoni esercizi precedenti effettuati nell'esercizio	+	-55.545,96	
Ricalcolo canoni di locazione per verifica massiva ISE/ISEE 2009	+	189.043,86	
Sanzioni amministrative per ISE/ISEE irregolari 2008-2009	+	264.866,08	
Rimborsi sisma 2012	+	1.026.974,03	
<b>Risorse e.r.p. lorde</b>			<b>10.375.923,78</b>
Accantonamento svalutazione crediti (in proporzione morosità complessiva al 31/12/2014)	-	670.019,25	6,46
<b>Risorse e.r.p. nette (A)</b>	+		<b>9.705.904,53</b>
<b>Costi di gestione</b>			
Costo/mese gestione alloggi € 32,66 x 12 mesi (compreso recupero alloggi vuoti)	-		2.624.686,15
<b>Totale costi di gestione (B)</b>			<b>2.624.686,15</b>
<b>Costi inerenti la proprietà degli alloggi</b>			
- Costi di amministrazione degli stabili (assicurazioni, quote cond.li, ecc.)	-	350.116,79	3,61
- Rate mutui alloggi di e.r.p. trasferiti ai Comuni	-	31.515,42	0,32
- Imposte indirette a carico della proprietà	-	795.245,77	8,19
<b>Totale costi inerenti la proprietà degli alloggi (C)</b>	-		<b>1.176.877,98</b>
<b>TOTALE COSTI (B+C)</b>	-		<b>3.801.564,13</b>
<b>RISORSE DA DESTINARE AD INTERVENTI NELL'ERP (A-B-C)</b>	+		<b>5.904.340,40</b>
<b>Destinazione risorse</b>			
- Interventi di manutenzione a guasto	-	1.378.923,66	23,35
- Interventi di ripristino alloggi vuoti per cessata locazione	-	2.015.348,75	34,13
- Interventi di manutenzione programmata	-	360.029,44	6,10
- Trasferimento diversi canoni ai Comuni	-	246.630,54	4,18
<b>TOTALE RISORSE 2014 GIA' UTILIZZATE O IMPEGNATE</b>			<b>4.000.932,39</b>
<b>RISORSE DA UTILIZZARE ESERCIZI SUCCESSIVI</b>	-		<b>1.903.408,01</b>