

BILANCIO DI PREVISIONE 2014



BILANCIO DI PREVISIONE 2014

ELENCO DEI DOCUMENTI DEL BILANCIO DI PREVISIONE 2014

- Relazione del Presidente
- Conto Economico di Previsione (schema art. 2425 c.c.)
- Analisi dei costi e dei ricavi
- Imputazione dei costi e dei ricavi alle attività ACER (comma 5, art. 41, L.R. n. 24/2001)
- Costi di gestione (delibera C.R. n. 391/2002)
- Utilizzo canoni di locazione e.r.p. (art. 36 L.R. n. 24/2001)
- Elenco annuale 2014 e programma triennale dei lavori pubblici 2014-2016
- Relazione del Collegio dei Revisori dei Conti



RELAZIONE DEL PRESIDENTE



Il quadro generale del Bilancio di Previsione 2014

Il bilancio di previsione 2014 viene presentato a **pareggio**, come previsto dallo Statuto e dal Regolamento di Amministrazione e Contabilità.

Analizziamo ora il contesto generale all'interno del quale tale pareggio viene conseguito, concentrandoci prima sugli **aspetti positivi**.

Il primo è quello del **livello dei canoni di locazione e.r.p.** che si prevede di poter acquisire a ricavo.

Nel corso del 2013 abbiamo assistito ad un fenomeno in controtendenza, considerando il persistere della crisi economica in atto ormai dalla fine del 2008 e che non pare ancora volgere al termine.

Infatti, le attestazioni ISE-ISEE relative ai redditi 2011 che hanno costituito la base per il calcolo dei canoni di locazione del 2013 hanno portato un incremento dei ricavi a tale titolo di circa il 3,90% rispetto al dicembre 2012, fatto che permetterà di contrastare integralmente l'erosione, di cui abbiamo ampiamente parlato in altre Relazioni ai bilanci (turnover utenza, variazioni nuclei, esoneri, ecc.), prevista, come di consueto, poco sopra il 3% e di conseguire, quindi, lo stesso livello di canoni di locazione del 2012 pari a circa 9 milioni di Euro.

Si rammenta che le ISE-ISEE relative ai redditi 2009 e 2010 che costituivano la base di calcolo dei canoni, rispettivamente, degli anni 2011 e 2012 avevano portato un incremento medio dei ricavi di appena l'1% rispetto al 2010 e, ad erosione invariata ad oltre il 3%, avevamo registrato una diminuzione dei canoni in quel biennio di circa 360.000 Euro (- 4% circa rispetto al 2010).

Ora, ritenendo di dover escludere che nel sistema dell'edilizia residenziale pubblica, e più in generale nel paese, la crisi economica sia finita, considerando che essa è ancora drammaticamente in atto ovunque e che in tale sistema si concentrano le categorie sociali più fragili, ossia proprio quelle che più sono state colpite della crisi stessa, siamo indotti a



pensare che l'inversione di tendenza cui sopra si faceva riferimento sia dovuta ad una sorta di "auto emersione" dei fenomeni di evasione, frutto delle prime politiche di controllo anagrafico e reddituale a più larga scala messe in campo dall'Azienda nel biennio passato.

Se consideriamo che, a partire dal mese di ottobre di quest'anno, abbiamo controllato i redditi del 2008 (canoni di locazione e.r.p. 2010) di TUTTI i nuclei familiari, prevediamo che tale fenomeno di "auto emersione" dovrebbe proseguire anche nei prossimi anni ed incrementarsi.

Dall'inizio del 2014 proseguiremo nell'attività di **controllo dei redditi** di tutti gli assegnatari degli alloggi di e.r.p. degli anni 2009 e 2010 (canoni di locazione anni 2011 e 2012).

Per le ragioni esposte, abbiamo ritenuto di dar credito alle tendenze registrate nel corso del 2013 ed abbiamo previsto anche per il 2014 un livello dei canoni di locazione analogo, pari a Euro 8.966.000, di cui € 8.900.000 derivanti dagli alloggi e locali di e.r.p. ed Euro 66.000 dallo Studentato di Via Putinati 149 a Ferrara che, dal mese di settembre di quest'anno, abbiamo assunto in gestione diretta a seguito della scadenza del contratto con Er.go (Azienda Regionale per il diritto allo studio).

Agli 8.966.000 Euro di ricavi di competenza da canoni, stimiamo di poter aggiungere almeno altri 300.000 Euro di maggiori ricavi che deriveranno dall'attività di accertamento dei redditi (al netto di eventuali sanzioni amministrative), per un totale di risorse a disposizione pari a Euro 9.266.000 da destinare alla gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica di proprietà comunale.

Rispetto al Bilancio di Previsione del 2013 le **risorse nette dell'e.r.p.** (ossia al netto della svalutazione dei crediti per possibili future inesigibilità che incide per il 5,47% sulle risorse complessive a disposizione), **umentano** di 350.000 Euro e raggiungono un importo di **Euro 8.740.000** che, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 36 della Legge Regionale n. 24/2001 circa la destinazione dei canoni di locazione e.r.p. e come da rendicontazione allegata, verranno utilizzate nel modo seguente:

⇒ **Euro 2.616.294,30** alla copertura dei costi di gestione di ACER che comprendono, oltre ai costi di gestione veri e propri, anche le imposte dirette



(IRES ed IRAP) relative al patrimonio di e.r.p. di proprietà dei Comuni (29,93% contro 30,38% del 2013);

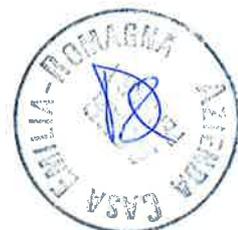
⇒ **€uro 1.546.350,47** alla copertura dei costi dei proprietari degli alloggi, quali gli oneri assicurativi, imposta di registro contratti, pro-rata IVA sugli acquisti, rate di mutui, quote condominiali alloggi vuoti, costi diretti del servizio di recupero degli alloggi vuoti, ecc. (17,70% contro il 18,85% del 2013);

⇒ **€uro 4.577.355,14** ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria del patrimonio ed al finanziamento delle politiche di contrasto dell'emergenza abitativa (52,37% contro il 50,77% del 2013).

Le risorse e.r.p. che vengono destinate ad interventi di manutenzione del patrimonio ed al finanziamento delle politiche di contrasto dell'emergenza abitativa **aumentano di €uro 318.000** rispetto all'esercizio precedente.

La somma effettivamente destinata a tali finalità è in realtà pari ad €uro 4.616.200, in quanto alle risorse nette e.r.p. disponibili di € 4.577.355, si aggiungono risorse provenienti dalle attività non di e.r.p. di ACER per €uro 38.845 e si prevede il suo utilizzo nel modo seguente:

- ❖ **Manutenzione riparativa** alloggi e parti comuni dei fabbricati ed **interventi di somma urgenza, €uro 1.380.000 (30%)**. E' noto che questa tipologia di manutenzione, per volontà della Conferenza degli Enti, è mutualistica e finanziata da ciascun Comune con una quota parte proporzionale dei propri canoni di locazione. Va messo in evidenza che, essendo ancora in corso la gara d'appalto per l'affidamento del nuovo servizio di "global service manutentivo", è stata coperta a bilancio l'intera quota da capitolato del canone annuale pari ad €uro 970.000; l'eventuale ribasso verrà successivamente destinato a manutenzione straordinaria e programmata degli immobili di proprietà comunale;
- ❖ **Ripristino alloggi vuoti per cessata locazione e manutenzione straordinaria e programmata del patrimonio, €uro 3.068.000 (66%)**;
- ❖ **Trasferimento canoni ai Comuni per il finanziamento di politiche di contrasto all'emergenza abitativa (Agenzia), €uro 168.200 (4%)**.



I **costi di gestione complessivi**, ossia quelli di ACER più quelli afferenti la proprietà degli immobili, aumentano di appena € 32.000 in un anno, pari allo 0,78% in più rispetto al 2013.

Un aumento nettamente inferiore al tasso di inflazione che, tra l'altro, è motivato nella quasi totalità da un incremento dei costi previsti per il personale dipendente, a causa di accantonamenti a fondo spese per la possibile sottoscrizione del nuovo CCNL dei dipendenti, scaduto a fine 2009 e non ancora rinnovato, che si sono stratificati nel tempo e che sono stati valutati in maniera molto prudentiale.

Quest'ultimo fatto spiega, conseguentemente, anche il lieve incremento dei costi mensili ACER di gestione degli alloggi che si prevedono in:

- **€uro 32,53 mese/alloggio** per le attività di cui agli Allegati B) e C) alle vigenti convenzioni di gestione del patrimonio di e.r.p. comunale, calcolati secondo quanto previsto dalla deliberazione C.R. n. 391/2002 (contro €uro 31,69 del preventivo 2013; + 0,84 €uro; + 2,65%). Si rammenta che il massimale del costo di gestione mese/alloggio stabilito dalle disposizioni regionali ammonta ad €uro 44 mese/alloggio;
- **€uro 35,40 mese/alloggio** che comprende, oltre alle attività gestionali di cui al punto precedente, anche i costi di predisposizione del servizio di ripristino degli alloggi vuoti per cessata locazione (contro € 35,20 del preventivo 2013; + € 0,20; + 0,57%).

Il contenimento dei costi di gestione e le maggiori risorse a disposizione rispetto all'anno precedente, consentono di **incrementare la percentuale di risorse nette dell'e.r.p.** che vengono destinate alla manutenzione ed al sostegno dell'emergenza abitativa, che passa dal 50,77% del 2013 al 52,37 del 2014. (+ 1,60%).

Sempre all'interno del quadro generale del Bilancio di Previsione 2014, si è rivelata positiva la scelta di assumere la gestione diretta dello Studentato di Via Putinati 149 a Ferrara, a seguito della cessazione del contratto di locazione con Er.go (Azienda per il Diritto allo Studio) a fine agosto di quest'anno.

Si tratta di una struttura da noi costruita nei primi anni 2000, composta da 53 posti letto, oltre a cucine ed aule studio comuni.



Abbiamo partecipato al bando emanato dall'Università di Ferrara per la fornitura di 17 posti letto a dottorandi dello IUSS e ce lo siamo aggiudicato con decorrenza dal 1° di ottobre. L'Università ha poi richiesto di elevare il numero dei posti a 29.

Nel frattempo noi, con iniziative di pubblicizzazione diretta, avevamo già locato 35 posti letto nel giro di qualche settimana dall'avvio delle stesse.

Per soddisfare tutte le richieste, sia dei privati che dell'Università, abbiamo dovuto mettere a disposizione gli alloggi di Corso Porta Mare 98 (alloggi già sottratti all'e.r.p.) e ricorrere all'ausilio di altre strutture private.

Fondamentale per il successo dell'iniziativa è stato il Know-how acquisito qualche anno fa con la gestione dello Studentato di Via Darsena di proprietà privata.

Riteniamo che il mercato della locazione agli studenti sia un comparto economico interessante da percorrere e che la nostra presenza all'interno di esso possa contribuire a conferirgli maggiore legalità e contenimento dei prezzi.

Con riferimento a quest'ultimo aspetto, basti pensare che l'Università rispetto al precedente bando ha risparmiato circa il 15% sul costo annuale del servizio.

Noi, pur all'interno di prezzi calmierati, riusciremo comunque ad avere una remunerazione più elevata del canone percepito dal precedente conduttore, a coprire tutti i costi relativi ai servizi comuni del fabbricato e degli ammortamenti degli investimenti in manutenzione straordinaria ed in tecnologie da fornire agli studenti.

Risultati piuttosto positivi sono attesi anche sul versante delle **attività diverse dall'e.r.p.** gestite da ACER.

Il complesso dei ricavi di queste ultime attività è stimato in circa **1,8 milioni di Euro** e costituirà il **16,36%** del totale dei ricavi delle vendite e delle prestazioni, ossia dell'attività caratteristica aziendale.

Tutti sappiamo l'importanza di queste attività che, da un lato, permettono di conseguire economie di scala, attraendo fuori dall'e.r.p. spese generali e costi del personale generale e, dall'altro, i risultati di queste gestioni finanziano direttamente la stessa e.r.p., il tutto a vantaggio di un maggior livello di manutenzione del patrimonio di proprietà comunale.



Per quanto concerne le **attività amministrative diverse dall'e.r.p.**, accanto ad attività che naturalmente e fisiologicamente si ridimensionano (come i corrispettivi per la trasformazione dei diritti di superficie nelle aree PEEP in Comune di Ferrara, servizio in atto ormai da anni e sostanzialmente in via di esaurimento) ed altre, prestate a favore dei Comuni, che per via dei bassi livelli di remunerazione e delle intense attività di gestione faticano ad essere remunerative (come l'Agenzia per la Casa), ve ne sono altre che si consolidano (come il "Servizio Casa" per i Comuni) o si sviluppano (come le attività di Amministratore dei servizi comuni dei fabbricati interamente in locazione), consentendo di **incrementare i ricavi di circa 30.000 Euro** rispetto al preventivo 2013.

In particolare, per quanto riguarda l'attività di Amministratore dei servizi comuni dei fabbricati interamente in locazione, servizio che i Comuni ci hanno chiesto fortemente di svolgere, contiamo di aver acquisito entro la fine dell'anno almeno 160 dei 187 fabbricati previsti e prevediamo di raggiungere l'obiettivo entro il 2014.

Si tratta di un'attività che, seppure ancora connotata da qualche difficoltà di gestione sulle quali stiamo cercando di intervenire per una soluzione in tempi ragionevoli, ci sta dando buone soddisfazioni, sia sul versante del contatto diretto con gli assegnatari che ci consente di avere informazioni preziose per la programmazione dell'attività manutentiva o di intervenire in tempi più rapidi in caso di problematiche di convivenza, sia sul versante del contenimento della morosità.

Nei fabbricati da noi direttamente gestiti la morosità da servizi comuni è pari a circa il 19% del fatturato, contro il 43% della gestione con Amministratore esterno.

Per la gestione dei servizi comuni dei fabbricati stiamo investendo nell'acquisto di una nuova procedura informatica dedicata, che verrà personalizzata in relazione alle nostre caratteristiche gestionali ed alle esperienze fino ad ora acquisite, e stiamo pure lavorando per introdurre, entro il 2014, una sorta di "global service" per i servizi comuni, con lo scopo di far conseguire ai nostri assegnatari i vantaggi economici della forza contrattuale che ci deriva dall'essere Amministratore di quasi 200 fabbricati, semplificando, nel contempo, la gestione amministrativa, contabile, contrattuale e relazionale con i fornitori.



I **corrispettivi tecnici per l'attività edilizia**, sia istituzionale che non, fanno anch'essi presumere un **incremento** dei ricavi di circa **90.000 Euro** rispetto al Bilancio assestato 2013.

Per quanto riguarda l'attività edilizia istituzionale, abbiamo registrato alcuni rallentamenti, il primo, nel corso del 2013 sul cantiere dei 43 alloggi di edilizia residenziale sociale di Via Gustavo Bianchi a Ferrara, dovuti prima al ricorso in sede amministrativa di un'impresa concorrente, risolto a nostro favore, e poi al possibile rinvenimento di ordigni bellici all'interno del cantiere che ha richiesto una ulteriore perizia (che speriamo non si traduca in una necessaria operazione di rimozione); il secondo rallentamento si è verificato nella fase di ristrutturazione degli immobili danneggiati dal sisma del 2012, in quanto la Regione ha introdotto l'obbligo di una più stringente attività di progettazione, da approvarsi prima in sede comunale e poi regionale.

Entrambe le attività sono previste a pieno regime nel 2014.

Per l'attività edilizia non istituzionale, proseguiranno i cantieri di Cento con la ristrutturazione dell'ex Stazione (contratto con Coop Adriatica) di cui verrà completato il primo stralcio, Mesola –completamento e consegna di Palazzo Remy e l'attività di progettazione delle nuove scuole elementari di Bondeno Capoluogo e la validazione dei progetti delle nuove scuole elementari di Scortichino.

La convenzione sottoscritta con il Comune di Bondeno per l'affidamento ad Acer della progettazione contiene già un impegno esplicito per l'affidamento anche della direzione lavori e del coordinamento della sicurezza. Crediamo di poter avere gli stessi affidamenti anche dal comune di Mirabello.

Se così fosse i ricavi da attività edilizia non istituzionale potrebbero essere rideterminati al rialzo nel corso del 2014.

Gli andamenti positivi sia dell'e.r.p. che del non e.r.p. fin qui descritti consentono di stimare per il 2014 un **incremento dei ricavi complessivi della gestione caratteristica** di circa 100.000 Euro rispetto al Bilancio di Previsione 2013 e di circa 42.000 Euro rispetto al Bilancio assestato 2013 che, considerato il periodo di crisi e la conseguente scarsità di risorse a disposizione sia nel comparto pubblico che in quello privato, ci sembra un risultato assolutamente ragguardevole.



Purtroppo, soprattutto nel segmento dell'edilizia residenziale pubblica, non mancano anche **aspetti negativi**, dei quali ovviamente abbiamo dovuto tenere conto in sede di programmazione economico-finanziaria.

Abbiamo già descritto in termini positivi come il fenomeno del progressivo calo dei canoni di locazione sembri avere una battuta d'arresto; noi auspichiamo che tale tendenza possa consolidarsi, in attesa che volga al termine la crisi economica che attanaglia tutti i settori economici del nostro Paese.

Il fatto di mantenere, non senza fatica e con politiche attive di contrasto, un buon equilibrio dei ricavi non significa che automaticamente, essi, si traducano anche in incassi.

Se confrontiamo il fatturato dell'esercizio 2013 al 31/8 ed i relativi incassi al 30/9 con l'anno precedente, rileviamo che **la morosità corrente incrementa del 2,2%**, passando dal 14,4% del 2012 al 16,6% del 2013.

Con riferimento al medesimo periodo, **la morosità complessiva si incrementa dello 0,4%**, passando dal 4,3% del 2012 al 4,7% del 2013.

Come si vede dalla differenza dei due dati, nel corso del tempo oltre il 95% del nostro fatturato riusciamo a tradurlo anche in incasso.

Tuttavia, per ottenere questo risultato, siamo costretti ad un imponente lavoro di solleciti, diffide, tentativi di rateizzazioni, azioni legali da parte del nostro Ufficio Legale.

Viste le tendenze sopra descritte e l'altrettanto imponente attività di accertamento dei redditi degli assegnatari in corso, non possiamo escludere un ulteriore incremento della morosità nel corso del 2014 e una quota aggiuntiva di lavoro a carico del nostro Ufficio Legale.

Partiamo però da un dato incoraggiante: grazie alle nostre politiche attive di contrasto della morosità, rispetto all'anno precedente l'incremento del fatturato è stato superiore all'incremento della morosità e quindi vi è stato un recupero di risorse.

Infatti, mentre nel 2012 ad un incremento del fatturato del 2,38% corrispondeva un aumento della morosità dell'1,94% (differenziale 0,44%), nel 2013 ad un incremento del 2,97% del fatturato è corrisposto un incremento del 2,18% della morosità (differenziale 0,79%).



Tra gli aspetti maggiormente problematici bisogna annoverare la **ristrutturazione e manutenzione straordinaria post sisma** del maggio 2012.

Abbiamo già accennato al fatto che la Regione ha imposto una più intensa attività di progettazione, con una doppia approvazione dei progetti sia in ambito comunale che regionale.

Ciò ha ovviamente prodotto un rallentamento dell'attività: noi prima dell'emanazione di quelle norme avevamo già esperito diverse procedure per l'affidamento dei lavori dei fabbricati con danno classificato "B" e "C" delle schede Aedes e contavamo di ultimare i lavori entro la primavera del prossimo anno.

Ad oggi sono stati approvati circa il 92 % dei progetti presentati, mentre i restanti progetti esecutivi, riguardanti il ripristino delle parti comuni dei fabbricati misti, verranno presentati alla Regione entro il 31/12/2013, come previsto dalle disposizioni delle ordinanze.

Contiamo comunque di ultimare tutti i lavori entro la fine del 2014.

Va inoltre evidenziato che le risorse assegnate dalla Regione per gli interventi di ripristino degli alloggi e delle parti comuni dei fabbricati a seguito del sisma dello scorso anno, pari a circa 5 mln di €uro per tutti i Comuni del cratere, dovranno essere anticipate per il 50% da ACER (quindi parliamo di circa 2,5 mln. €uro) come previsto dalle ordinanze regionali.

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, 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.

L'alternativa sarebbe il ricorso al credito, ma considerati i consistenti oneri finanziari che bisognerebbe pagare, preferiamo l'autofinanziamento e mantenere risorse a bilancio.

Aggiungendo le risorse residue 2013 a quanto stanziato a bilancio 2014 per la manutenzione straordinaria, vi sarebbero circa 1,5 milioni di €uro da utilizzare a tale titolo nel corso del prossimo anno.

Lo potremo fare però solo per stralci successivi, contestualmente al rientro delle varie anticipazioni dei diversi cantieri aperti.



Il lavoro intenso fatto con la Regione potrebbe consentirci il rimborso di circa 1 milione di € per costi di ripristino di alloggi danneggiati sostenuti nel post sisma, alloggi utilizzati anche per la temporanea residenza delle persone sfollate.

Se così fosse si ripristinerebbe la liquidità necessaria per il finanziamento immediato di una buona parte della manutenzione straordinaria prevista.

Chiudiamo l'elencazione degli aspetti problematici del bilancio di previsione con la consueta incertezza sul futuro riguardo ai finanziamenti per l'attività costruttiva e la manutenzione straordinaria del patrimonio esistente, dopo il 2014.

Ultimate circa un decennio fa le risorse ex Gescal e quindi quel flusso costante di entrate di provenienza statale che annualmente affluivano a bilancio per l'attività edilizia, siamo da allora dipendenti dalle periodiche "lotterie" o dello Stato o della Regione. Mentre le politiche abitative richiederebbero programmazione e certezze, almeno parziali, di risorse, per rispondere alla crescente domanda di alloggi sociali, sia di Erp che a canone agevolato.

Le graduatorie di e.r.p. continuano ad ingrossarsi ma, paradossalmente, le probabilità di accesso all'alloggio pubblico diminuiscono sempre più.

Torniamo come ogni anno a discutere di Piani Casa e di sostegno alle abitazioni in affitto, ma all'interno della legge di stabilità ci pare ci sia ben poco per finanziare queste politiche. Vorremmo essere smentiti dal Parlamento che sta vagliando la legge affinché possa incrementare questo capitolo di bilancio, che potrebbe essere anche utilissimo al rilancio dell'industria edilizia del nostro paese, nel senso della sostenibilità e del rispetto delle norme edilizie.

Attività edilizia e manutentiva

Interventi di manutenzione programmata/straordinaria

Interventi conclusi nel 2013

Ferrara – Via Gatti Casazza 24 e 25 – Via Grosoli, 2



Sono stati effettuati interventi di manutenzione straordinaria su tutte le coperture a terrazza di tre delle quattro torri del Barco.

Le opere sono state eseguite togliendo i quadroni di cemento di finitura e procedendo con il rifacimento di tutte le guaine ammalorate nonché gli imbrocchi dei tubi pluviali localizzati nei cavedi interni degli immobili.

A completamento del lavoro sono state ripristinate le piastre di copertura.

Il costo dell'intervento è stato di circa € 30.000,00=, finanziato con le risorse di bilancio, residui canoni ante 2013.

Ferrara – Corso Porta Mare 46, 46/a, 46/b

In tale fabbricato si è provveduto al rifacimento completo del manto di copertura in quanto l'esistente era notevolmente ammalorato.

Anche i tavelloni sottomanto si presentavano in uno stato di notevole degrado per cui sono stati sostituiti in buona parte, così come diverse travi in legno ormai marce a seguito di notevoli infiltrazioni meteoriche.

Sono stati sostituiti diversi pilastri in muratura del sottotetto portanti le travi di colmo; inoltre è stata installata una guaina, prima mancante, tra il tavellone ed il manto di copertura.

Nel corso dell'esecuzione dei lavori si è riscontrata la presenza sul colmo di una struttura di ferro, pesantissima, sulla quale erano fissate tutte le antenne singole dei vari appartamenti, molte delle quali in cattivo stato e con una insoddisfacente trasmissione del segnale TV.

In considerazione di ciò e soprattutto del fatto che la struttura sopra indicata era tutta arrugginita, non più tanto ancorata al tetto e pertanto potenzialmente pericolosa, si è deciso di eliminarla, comprese le antenne singole, e di installare tre nuove antenne centralizzate, una per vano scala, al servizio di tutti gli appartamenti.

Quasi completamente sostituite le cornici di gronda, anteriore e posteriore, dal coperto mentre si è provveduto alla sostituzione delle gronde e dei pluviali con altre nuove.

L'intervento, che ha avuto una durata complessiva di circa quattro mesi, ha avuto un costo di € 65.000,00, finanziato con le risorse di bilancio, residui canoni ante 2013.

Bondeno – Via Galilei 36

In tale fabbricato si è provveduto allo smaltimento delle lastre di cemento-amianto di copertura del fabbricato e dei garages, con sostituzione delle stesse con pannelli di



alluminio preverniciato coibentato, la sostituzione delle lattonerie nonché il restauro dei camini.

Nell'ambito delle stesse lavorazioni si è provveduto alla sostituzione delle botole dei pozzetti nel cortile.

L'intervento della durata di circa un nel suo complesso ha comportato un onere finanziario di circa 71.000 €uro, finanziato con le risorse di bilancio, residui canoni ante 2013.

Argenta – località Bando – Via Morona 13-15-17-19-21

Questo fabbricato abbandonato da tempo, e non più recuperabile con le attuali norme antisismiche in vigore, è stato completamente demolito comprese le fondazioni, con livellamento del piano di campagna, trasporto a rifiuto del materiale di risulta e successiva recinzione di tutta l'area.

L'intervento sopra descritto ha avuto un costo finale di circa 58.000 €uro, finanziato con fondi Legge n. 560/93 del Comune.

Interventi in fase di avvio (tutti finanziati con risorse di bilancio ACER, canoni di locazione)

Il Consiglio di Amministrazione, il 25 ottobre 2013, ha approvato il programma triennale e piano annuale 2014 dei lavori, nel quale sono inseriti i seguenti interventi da effettuarsi in tutta la Provincia:

a) Interventi di consolidamento strutturale, per € 825.000, nei seguenti fabbricati:

- 1) Loc. Gaibanella Via Sansoni, 15 - Ferrara
- 2) Via Carducci 100 - Ferrara
- 3) Via Carducci 92 - Ferrara
- 4) V.le Krasnodar 213 - Ferrara
- 5) V.le Krasnodar 247 - Ferrara
- 6) Via Cicognara 20 - Ferrara
- 7) Via Caldirolo 81 – Ferrara
- 8) Boccaleone – Via Crocifisso 1 – Argenta
- 9) Traghetto – Via Risorgimento 1 – Argenta
- 10) Via Veneto 76 - Comacchio

b) Sostituzione di coperture in eternit per € 141.000:

- 1) Via Valle Secca 11 (3° corpo di fabbrica) - Ferrara
- 2) Via Plebiscito 24 - Ferrara
- 3) P.zza Emilia 6 – Ferrara
- 4) Via Pasta 23 – Vigarano Mainarda
- 5) Via Nuova 38 - Goro



- c) Rimaneggiamento coperti in laterizio per € 161.000:
- 1) Via Celletta 8-14 (2° stralcio) – Argenta
 - 2) Porporana – Via Palantone 20 – Ferrara
 - 3) Via Verga 1 – Portomaggiore
 - 4) Via Battisti 4/6 – Mesola
 - 5) Via Chizzolini 38 – Massafiscaglia
 - 6) Via Giovanni XXIII 17 - Lagosanto
- d) Sostituzione serramenti in Comuni vari per € 90.000;
- e) Rifacimento camino centrale termica fabbricati in Via Fardella 4-14 – per € 44.000;
- f) Bonifica di gravi situazioni di muffa persistente e diffusa in Comuni vari per € 50.000;
- g) Sostituzione di vasche con doccia a favore di nuclei con componenti aventi difficoltà motorie in Comuni vari per € 10.000;
- h) riqualificazione di fabbricati degradati per € 200.000:
- 1) Via Matteotti 89/101 – Tresigallo
 - 2) P.zza Roma 19 – Comacchio
 - 3) Via Marescalca – Cento
 - 4) Via Gigliola 101 – Mesola

Interventi di ristrutturazione

Ferrara – Via Gatti Casazza – Via Grosoli

E' in corso l'intervento di ristrutturazione di 9 palazzine per un totale di 36 alloggi del costo di 1,9 milioni di Euro, finanziati con i fondi ex art. 21 D.L. 159/2007 e fondi da vendita di alloggi ex Legge n. 560/1993.

Sono terminati i lavori di consolidamento statico dei 4 edifici siti in Via Grosoli nei quali è stato effettuato un ulteriore miglioramento sismico dei fabbricati mediante incatenamento al livello del cordolo superiore.

Attualmente in questi 16 alloggi si stanno approntando i lavori di impiantistica elettrica ed idrotermosanitaria al fine di permettere ai fabbricati delle prestazioni energetiche per classificarli in categoria "B".

La ditta esecutrice ha inoltre in corso le demolizioni delle parti murarie e la rimozione di tutte le parti impiantistiche dei cinque fabbricati, per complessivi venti alloggi, siti in Via Gatti Casazza.



Anche per questi ultimi alloggi sono previsti interventi di rifacimento globale del sistema impiantistico del fabbricato e per il miglioramento delle caratteristiche energetiche ed igieniche.

Gli impianti termici saranno alimentati da una piccola rete di teleriscaldamento per comparto alimentata da due centrali termiche centralizzate e da due sottostazioni ausiliarie alloggiare in quattro fabbricati dedicati, di nuova realizzazione, posizionati sul retro degli edifici.

Il prossimo anno le centrali termiche, previste originariamente con alimentazione a gas metano, saranno raggiunte dall'impianto della geotermia, con i conseguenti vantaggi in termini ambientali.

Ferrara Via Trotti Mosti cc.nn. 102/108

L'intervento consiste in un adeguamento funzionale, con un costo di realizzazione pari ad € 350.000,00, finanziato con i fondi ex art. 21 D.L. 159/2007.

Il fabbricato è stato consolidato strutturalmente, al fine di aumentarne la sicurezza in caso di evento sismico.

A seguito delle difficoltà della ditta appaltatrice nella prosecuzione delle opere, si è provveduto alla risoluzione del contratto ed all'assegnazione dei lavori alla ditta seconda classificata in sede di gara d'appalto.

Attualmente sono in esecuzione le opere impiantistiche idrotermosanitarie.

E' prevista la centralizzazione della fonte di produzione dell'energia, in ottemperanza alle norme vigenti, tramite la realizzazione di una centrale termica esterna posizionata in corrispondenza delle murature esterne portanti retrostanti l'edificio.

Dal punto di vista edile è prevista la realizzazione di nuovi sottofondi e pavimenti, la sostituzione degli infissi interni ed esterni, il ripristino degli intonaci e la tinteggiatura esterna.

Sempre in esterno, è stato rimaneggiato il coperto con inserimento di strato coibente, oltre alla realizzazione di un cappotto isolante sulle facciate.

Ferrara – Via Putinati 149 (Studentato)

L'intervento riguarda lavori di manutenzione straordinaria di rifacimento della pavimentazione del cortile interno perché rotta e pericolosa, il rifacimento degli intonaci cadenti con relativa tinteggiatura, la sistemazione del coperto dove in alcuni punti vi sono



infiltrazioni di acqua meteorica. Internamente si è intervenuti su tutti i bagni per il perfetto ripristino di funzionalità.

Il costo dell'intervento preventivato è pari a circa € 65.000, finanziato con le risorse di bilancio, residui canoni ante 2013.

NUOVE COSTRUZIONI

Nel corso del 2013 sono stati ultimati ed assegnati agli aventi diritto in base alle graduatorie comunali i 76 alloggi di e.r.p. al quartiere Barco di Ferrara ed i 9 alloggi di e.r.p. di Via Torricelli e Bondeno, entrambi finanziati con le risorse dei Contratti di Quartiere II.

Ferrara – Via Gustavo Bianchi

E' stata esperita la gara per l'aggiudicazione dell'appalto per la costruzione di n. 43 alloggi di ERS disposti su due corpi di fabbrica paralleli di 4 piani fuori terra ed un corpo di fabbrica trasversale agli altri due, composto da due livelli.

Ogni alloggio sarà dotato di un garage e di una cantina ad uso esclusivo e verrà realizzato sulla base delle più moderne tecnologie costruttive che consentiranno di ridurre sensibilmente i tempi di realizzazione.

I fabbricati garantiranno eccellenti performance dal punto di vista statico, essendo la progettazione strutturale redatta sulla base delle ultime norme antisismiche, e dal punto di vista energetico.

Inoltre, essi saranno caratterizzati da una struttura in calcestruzzo gettato in opera con tamponamenti esterni realizzati mediante pannelli parete stratificati e prefabbricati rasati superficialmente, mentre gli elementi distributivi interni saranno costituiti da partizioni a secco ed alte prestazioni.

Gli impianti saranno ad alta efficienza e centralizzati, appoggiati su un unico polo tecnico a servizio delle due palazzine. E' previsto l'allacciamento alla rete del teleriscaldamento.

Dal punto di vista delle finiture, gli infissi saranno in PVC, mentre gli altri elementi saranno caratterizzati da semplicità manutentiva, garantendo economicità e gradevolezza.

Il costo di realizzazione è stimato in € 4.800.000,00= ed è finanziato per € 3.360.000,00= dalla Regione e per € 1.440.000,00= da ACER.



I lavori sono iniziati in settembre 2013 ed attualmente siamo nella fase delle demolizioni dei fabbricati esistenti con rimozione dell'eternit presente e successivamente si procederà con la bonifica bellica.

Altri obiettivi per il 2014

Alcuni obiettivi gestionali che ci siamo dati per il 2014 sono già stati anticipati.

Tra questi il completamento dell'acquisizione della **gestione diretta in qualità di Amministratore dei servizi comuni** dei 187 fabbricati interamente in locazione.

Nel corso del 2013 sono stati aggiornati il regolamento delle autogestioni ed il regolamento dei fabbricati misti per adeguarli alle nuove norme della "riforma del condominio" approvata con la Legge n. 220/2012, entrata in vigore il 18 giugno 2013.

Inoltre, dopo 12 anni, abbiamo uniformato ed aggiornato le tariffe degli amministratori dei condomini e dei fabbricati, al fine di conferire trasparenza e parità di trattamento a tutti gli assegnatari.

Nel 2014, come anticipato, oltre a cercare di migliorare alcuni elementi critici come i tempi di chiusura dei bilanci e la tempestività, efficacia ed il grado di soddisfazione delle manutenzioni, vogliamo sfruttare la nostra forza contrattuale che ci deriva dall'amministrare quasi 200 fabbricati, cercando un gestore di un "global service" per i servizi comuni dei fabbricati, con l'obiettivo di far conseguire ai nostri assegnatari il vantaggio economico di tale forza, ossia servizi di qualità ad un prezzo inferiore, ed a noi una decisa semplificazione degli adempimenti amministrativi, contabili, contrattuali e relazionali con i fornitori.

Abbiamo anche anticipato che dall'inizio del 2014 procederemo alla **verifica di TUTTI i redditi 2009 e 2010 degli assegnatari** (canoni 2011 e 2012),

Per effetto di questa attività sono stati previsti a bilancio 2014 maggiori ricavi per 300.000 Euro (escluse le eventuali sanzioni amministrative da irrogarsi ai sensi dell'art. 316 ter del Codice Penale).



Dall'autunno di quest'anno stiamo controllando i redditi 2008 di tutti i n. **5.825 nuclei** familiari in locazione nel 2010, per un totale di n. **12.327** persone controllate.

Le **non conformità sono pari a 6%** e riguardano **364** nuclei familiari, per un totale di **404** persone.

Se, a seguito dei procedimenti avviati, venissero confermate le irregolarità rilevate, i **maggiori accertamenti da canone** ammonterebbero a circa **170.000 €**, pari al 2% dei canoni fatturati nel 2010.

Il 2014 sarà anche l'anno in cui l'**Agenzia Provinciale per l'emergenza abitativa** dovrebbe entrare nel pieno della sua fase operativa.

Si rammenta che si tratta di un progetto, assegnato ad ACER, che ha come obiettivo quello di favorire l'avvio di locazioni a canone calmierato rivolto alla c.d. "zona grigia" della popolazione, ossia a quei soggetti che hanno disponibilità economiche, ma troppo elevate per accedere all'e.r.p., ma al contempo non sufficienti per potersi rivolgere direttamente al mercato privato.

L'effetto del calmieramento dei canoni di locazione viene raggiunto offrendo ai proprietari privati degli alloggi un sistema di garanzie (pagamento del deposito cauzionale, polizza fideiussore per la copertura della morosità fino a 6 mesi e per la copertura delle spese legali per il rilascio dell'alloggio) pagate dal pubblico, a valere su un fondo finanziato dalla Regione con le risorse dell'ex Fondo sociale per la locazione, pari a circa 211.000 €.

A questo progetto provinciale ha aderito anche il Comune di Ferrara, implementando la dotazione finanziaria per circa 257.000 € (di cui 61.000€ provenienti dalla Regione – ex Fondo sociale per la locazione – ed € 196.000 dal proprio bilancio).

Con le risorse disponibili saremmo in grado di attivare circa 300 locazioni.

Ad oggi la risposta, sia da parte dei proprietari che dei potenziali inquilini, non è imponente, ma stiamo utilizzando tutti i mezzi a disposizione per alimentare l'interesse verso questa formula di affitto particolarmente interessante e in grado di rispondere, in parte, alla domanda di casa.

Il progetto andrà a scadenza a fine 2015.



Nel 2015 dovrebbe essere completato anche l'intervento di nuova costruzione di n. 43 alloggi ERS in Via Gustavo Bianchi a Ferrara e di cui si è già riferito, che andrà ad implementare l'offerta di alloggi a canone calmierato sul mercato cittadino.

Ricordiamo che si tratta del primo intervento di social housing interamente pubblico a Ferrara.

Nel mercato del social housing locale si stanno profilando altre interessanti occasioni di investimento, per esempio all'interno dell'accordo di programma per il recupero dell'area dell'ex Palaspecchi di Via Beethoven a Ferrara.

Stiamo seguendo, su incarico del Comune di Ferrara, il relativo progetto che è in corso di elaborazione e che presenta buone probabilità di essere ammesso al finanziamento da parte della Cassa Depositi e Prestiti.

Se così fosse, si potrebbero realizzare circa 200 alloggi da destinare all'affitto permanente a canone calmierato o alla locazione a termine (con successiva vendita a prezzi convenzionati), sottraendo nel contempo al degrado un'importante zona della città.

La realizzazione degli alloggi di social housing avverrebbe attraverso la costituzione di un fondo immobiliare locale al quale parteciperebbe direttamente il F.I.A. (Fondo Investimenti per l'Abitare) della Cassa Depositi e Prestiti con una quota pari al 60%, come previsto dalle norme del Piano Casa.

E' un'opportunità di investimento diretto sulla quale stiamo riflettendo, anche per poter spendere a vantaggio dell'iniziativa il nostro know-how di realizzatori e gestori di patrimoni immobiliari.

A questo scopo, per conseguire maggiori consapevolezze in merito alle decisioni di investimento, abbiamo commissionato a Nomisma uno studio sulle caratteristiche e sul livello della domanda di social housing a Ferrara che ci verrà consegnato nei prossimi giorni e che vorremmo far conoscere anche alla città con iniziative specifiche.

Nel 2014 vorremmo anche riuscire a realizzare il nostro **primo Bilancio di sostenibilità**.



Si tratta di un reporting periodico che le aziende, sia pubbliche che private, decidono di pubblicare a beneficio dei propri stakeholder (nel nostro caso, utenti, clienti, Comuni, dipendenti, fornitori) per renderli consapevoli degli impatti che le stesse generano, sia all'interno che all'esterno di esse, sul piano economico, sociale, etico ed ambientale.

In quanto azienda pubblica ed in quanto gestore di un bene primario per la vita come la casa, ACER produce un forte impatto sulla collettività di riferimento, in quanto le proprie azioni si ripercuotono sulla vita delle persone e delle famiglie, influiscono sull'organizzazione urbanistica del territorio e sull'ambiente.

Riteniamo particolarmente importante, quindi, essere trasparenti rispetto a quello che facciamo, agli obiettivi che perseguiamo e rendere conto, in un modo diverso e più intellegibile rispetto ai bilanci contabili, del loro grado di raggiungimento e permettere a chi entra in contatto con l'Azienda di poterli conoscere e valutare.

Obiettivo primario del bilancio di sostenibilità è quindi la rappresentazione dei valori e degli effetti che l'attività dell'ACER produce sull'ambiente e sull'insieme degli stakeholder che sempre più richiedono trasparenza, dialogo e credibilità.

Considerazioni Finali

Ci pare di poter concludere che il Bilancio di Previsione 2014, nonostante il periodo di crisi generale, possa essere considerato un buon bilancio.

Aumentano le risorse a disposizione, sia per l'e.r.p. che per il non e.r.p., che permettono di destinare maggiori finanziamenti alla manutenzione del patrimonio, ossia alla nostra principale mission.

Acer continuerà ad operare per attivare quelle azioni che possono contribuire a mantenere adeguato ai fabbisogni il livello dei canoni di locazione, sia in fase di accertamento che di incasso.

Siamo impegnati altresì nella ricerca di nuove fonti di ricavo anche al di fuori del nostro ambito istituzionale e manteniamo rapporti costanti con la Regione per cercare di cogliere tutte le opportunità di finanziamento che possono profilarsi.



Il livello di gestione aziendale continua ad essere improntato, come testimoniano i dati esposti, su buoni livelli di efficienza ed economicità, conseguiti attraverso il controllo dei costi di gestione e delle spese del personale.

Nel 2014 scadranno le convenzioni con i Comuni per la gestione degli immobili di edilizia residenziale pubblica e vorremmo proporre al più presto il loro rinnovo, sapendo di aver operato per rendere migliore il servizio casa e la stessa manutenzione, in un rapporto sempre più intenso con i nostri "azionisti".

In questo complesso lavoro quotidiano, sempre più diversificato e svolto in un settore dove il disagio sociale tende sempre più ad acuirsi, qualche sbavatura e qualche ritardo crediamo possano essere ammessi, a fronte di risultati inequivocabilmente positivi, come abbiamo cercato di dimostrare in precedenza.

Crediamo che questa sia la migliore risposta che Acer possa dare, per mantenere alta la fiducia dei nostri referenti istituzionali, dei nostri utenti, nei nostri confronti, soprattutto dopo le vicende drammatiche di carattere penale che hanno visto il coinvolgimento di tre nostri dipendenti.

Abbiamo voluto, da subito, fugare ogni dubbio sulle eventuali responsabilità dell'azienda, costituendoci parte civile nei procedimenti in corso, richiedendo al contempo forti risarcimenti per i danni subiti.

In questo senso siamo stati riconosciuti come parte lesa, conseguendo i risarcimenti che ci erano dovuti.

Si tratta pertanto di continuare ad operare al meglio, dimostrando che Acer Ferrara rimane un'azienda pubblica sana, trasparente e in grado di valorizzare al meglio l'importate patrimonio pubblico in gestione.

Ferrara, 14 novembre 2013


IL PRESIDENTE ACER
(Daniele Palombo)




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



	ESERCIZIO 2014		ESERCIZIO 2013	
	Parziale Euro (€)	Totale Euro (€)	Parziale Euro (€)	Totale Euro (€)
A				
VALORE DELLA PRODUZIONE				
1) <u>Ricavi delle vendite e delle prestazioni</u>		10.741.900,00		10.700.000,00
2) <u>Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti</u>		0,00		0,00
3) <u>Variazione dei lavori in corso su ordinazione</u>		0,00		0,00
4) <u>Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni</u>		0,00		0,00
5) <u>Altri ricavi e proventi</u> (di cui contributi in c/esercizio)		1.147.000,00		974.750,00
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE		11.888.900,00		11.674.750,00
B				
COSTI DELLA PRODUZIONE:				
6) <u>per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci</u>		33.000,00		30.500,00
7) <u>per servizi</u>		6.080.000,00		5.944.000,00
8) <u>per godimento di beni di terzi</u>		371.200,00		387.700,00
9) <u>per il personale</u>				
a) <u>Salari e stipendi</u>	2.054.000,00		2.040.000,00	
b) <u>Oneri Sociali</u>	535.000,00		525.000,00	
		2.763.500,00		2.740.000,00



	ESERCIZIO 2014		ESERCIZIO 2013	
	Parziale Euro (€)	Totale Euro (€)	Parziale Euro (€)	Totale Euro (€)
			165.000,00	165.000,00
c) Trattamento di fine rapporto	+		7.000,00	7.650,00
d) Trattamento di quiescenza e simili	+		2.500,00	2.350,00
e) Altri costi per il personale	+			
10)		748.300,00		733.800,00
<u>ammortamenti e svalutazioni</u>	+		59.300,00	
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	+		129.000,00	124.500,00
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	+		0,00	0,00
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	+			
d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	+		550.000,00	550.000,00
11)				
<u>variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci</u>	+		0,00	0,00
12)				
<u>accantonamenti per rischi</u>	+		0,00	0,00
13)				
<u>altri accantonamenti</u>	+		0,00	0,00
14)		1.504.800,00		1.617.920,00
<u>oneri diversi di gestione</u>	+			
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	+	11.500.800,00		11.453.920,00
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	+	388.100,00		220.830,00
C				
PROVENTI ED ONERI FINANZIARI				
15)				
<u>proventi da partecipazioni</u>	+		0,00	0,00



		ESERCIZIO 2014		ESERCIZIO 2013	
		Parziale Euro (€)	Totale Euro (€)	Parziale Euro (€)	Totale Euro (€)
16)	altri proventi finanziari		41.900,00		78.200,00
	a) Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	400,00		1.200,00	
	b) Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni	0,00		0,00	
	c) Da titoli iscritti nell'attivo circolante	0,00		0,00	
	d) Proventi diversi dai precedenti	41.500,00		77.000,00	
17)	<u>interessi ed altri oneri finanziari</u>		16.000,00		16.700,00
17bis)	<u>utili e perdite su cambi</u>		0,00		0,00
	TOTALE (15+16-17+/-17bis)		25.900,00		61.500,00
D	RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE				
18)	<u>rivalutazioni</u>		8.000,00		8.000,00
19)	<u>svalutazioni</u>		0,00		0,00
	TOTALE DELLE RETTIFICHE (18-19)		8.000,00		8.000,00
E	PROVENTI E ONERI STRAORDINARI				
20)	<u>proventi straordinari</u>		20.000,00		212.000,00
21)	<u>oneri straordinari</u>		145.000,00		202.330,00



	ESERCIZIO 2014		ESERCIZIO 2013	
	Parziale Euro (€)	Totale Euro (€)	Parziale Euro (€)	Totale Euro (€)
TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE (20-21)		-125.000,00		9.670,00
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A - B +/- C +/- D +/- E)		297.000,00		300.000,00
22) <u>imposte sul reddito dell'esercizio</u>	+	297.000,00		300.000,00
26) <u>UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO</u>		0,00		0,00



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



Calcolo costi gestione alloggi erp	Parziale	Totale
Costi complessivi servizio "Amministrazione stabili"	4.465.980,56	
Costi complessivi servizio "Manutenzione alloggi occupati"	1.519.999,23	
Costi complessivi servizio "Recupero alloggi vuoti"	3.298.865,07	
TOTALE LORDO		9.284.844,86
A dedurre:		
Costi di amministrazione degli stabili inerenti la proprietà	397.735,50	
Lavori di manutenzione ordinaria alloggi e parti comuni fabbricati	1.380.000,00	
Lavori di recupero degli alloggi vuoti e manutenzione programmata	3.068.000,00	
Altri costi servizio recupero alloggi	230.865,07	
Quota annua al fondo svalutazione crediti	506.000,00	
Altri utilizzi canoni per emergenze abitative e diversi	168.200,00	
Rate mutui alloggi di erp in gestione	32.000,00	
Destinazione all'erp vendite rateali alloggi	21.500,00	
Imposte indirette a carico della proprietà	253.000,00	
Imposte esercizi precedenti (pro quota)	10.000,00	
Pro-rata di indetraibilità dell'IVA sugli acquisti	601.250,00	
TOTALE DEDUZIONI		6.668.550,57
Totale costi gestione alloggi erp		2.616.294,30
Alloggi erp previsti in gestione nell'esercizio 2014 (media)		6.703
Costo €uro mese/alloggio previsto per l'esercizio 2014		32,53



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



**ELENCO ANNUALE 2014
E
PROGRAMMA TRIENNALE DEI LAVORI PUBBLICI
2014-2016**



AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

DELIBERA N. 73/2013

riportata nel VERBALE n. 176 al punto 4)

OGGETTO: Ratifica P.U. n. 14 assunto dal Presidente in data 8 ottobre 2013 avente per oggetto "Approvazione dello schema di Programma Triennale dei lavori pubblici 2014-2016 ed Elenco dei lavori anno 2014. Pubblicazione ai sensi dell'art. 13 D.P.R.207/2010".

Seduta in data 25 ottobre 2013 ore 10.15
convocata con RACC. di Prot. n.11429 del 18/10/2013

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

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

Presiede la seduta SIG. DANIELE PALOMBO

Assiste in qualità di segretario DOTT. DIEGO CARRARA

Delibera approvata a VOTI UNANIMI PALESEMENTE ESPRESSI

Voti favorevoli 3

Voti contrari ---

Astenuti ---



Oggetto: Ratifica P.U. n. 14 assunto dal Presidente in data 8 ottobre 2013 avente per oggetto "Approvazione dello schema di Programma Triennale dei lavori pubblici 2014-2016 ed Elenco dei lavori anno 2014. Pubblicazione ai sensi dell'art. 13 D.P.R.207/2010".

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

- visto il Provvedimento d'Urgenza n. 14 assunto dal Presidente in data 8 ottobre 2013 avente per oggetto: "Approvazione dello schema di Programma Triennale dei lavori pubblici 2014-2016 ed Elenco dei lavori anno 2014. Pubblicazione ai sensi dell'art. 13 D.P.R.207/2010.";
- riconosciuti i motivi di urgenza determinanti la decisione del Presidente;
- dato atto della regolarità contabile attestata dal Responsabile dell'Ufficio Economico Dott. Michele Brandolini.

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

DELIBERA

- 1) di ratificare il Provvedimento d'Urgenza n. 14 assunto dal Presidente in data 8 ottobre 2013 nel preciso testo che di seguito si trascrive:
"Approvazione dello schema di Programma Triennale dei lavori pubblici 2014-2016 ed Elenco dei lavori anno 2014. Pubblicazione ai sensi dell'art. 13 D.P.R.207/2010.

Premesso:

- che l'art. 128 co. 1 D. lgs 163/2006 e successive modificazioni ed integrazioni ("Nuovo codice contratti") dispone che le Amministrazioni aggiudicatrici sono tenute a predisporre ed approvare un "Programma triennale dei lavori ed i suoi aggiornamenti annuali unitamente all'elenco dei lavori da realizzare nell'anno stesso";
- che il suddetto programma – annuale e triennale – deve essere redatto sulla base di schemi tipo definitivi dal Ministero delle Infrastrutture;
- che l'art. 1 del D.M. Ministero Infrastrutture del 9 giugno 2005 nonché l'art. 13 co. 3 e 271 D.P.R. 207/2010 dispongono che lo schema di programma sia:
 - redatto entro il 30 settembre di ogni anno;
 - adottato entro il 15 ottobre di ogni anno dall'organo competente secondo i rispettivi ordinamenti degli Enti;
 - pubblicato per almeno 60 giorni consecutivi nella sede dell'Amministrazione precedente;
 - deliberato, unitamente al bilancio di previsione, dai competenti organi dell'Amministrazione aggiudicataria;
 - trasmesso, dopo l'approvazione, all'Osservatorio dei lavori pubblici con le modalità stabilite dall'art. 13 del D.P.R. n. 207/2010 e pubblicati sugli appositi siti internet di cui all'art. 5 D. Ministero Infrastrutture del 9 giugno 2005;
- che con DM 11 Novembre 2011 sono stati ridefiniti gli schemi tipo per la redazione e la pubblicazione del programma triennale e gli elenchi annuali dei lavori pubblici;
- che pertanto le Amministrazioni interessate dovranno "predisporre le schede conformemente al DM 4509/2011 e pubblicarle mediante affissione presso la sede dell' Amministrazione";
- che l'incarico di responsabile delle fasi di formazione del programma triennale ed elenco annuale per ACER Ferrara è affidato all'ing. Massimo



Cazzola, dirigente dell'Azienda.
Tutto quanto premesso

IL PRESIDENTE

- visto il D.lgs 163/2006 ed il D.P.R. 207/2010;
- visto il Decreto del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti del 9 giugno 2005 ed il DM 11 novembre 2011;
- visti gli schemi redatti dal Responsabile, ing. Massimo Cazzola, ed allegati alla presente;
- vista la proposta tecnica formulata dal Dirigente del Servizio Tecnico;
- ritenuta l'urgenza di procedere per rispettare il limite temporale del 15 Ottobre indicato in premessa, tenuto conto che non sono state calendarizzate sedute del Consiglio di Amministrazione entro tale data;
- preso atto del parere favorevole espresso dal Direttore.
- visto l'art. 14 co. 3 lett. a) dello Statuto aziendale.

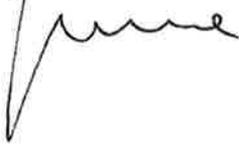
Su proposta del Presidente, a voti unanimi palesemente espressi dai Consiglieri presenti

DISPONE

- 1) di adottare lo schema di programmazione triennale dei lavori pubblici anni 2014-2016 ed elenco annuale dei lavori anno 2014 per i motivi in premessa citati;
- 2) di dare atto che i suddetti schemi di programma ed elenco annuale dei lavori saranno pubblicati per 60 giorni consecutivi all'Albo Aziendale;
- 3) di darsi atto che gli elaborati in argomento verranno approvati e deliberati dalla "Conferenza degli Enti" unitamente al bilancio di previsione ACER 2013 di cui costituiscono parte integrante (art. 128 co. 9 D.lgs 163/2006 e art. 13 D.P.R. 207/2010);
- 4) di sottoporre il presente provvedimento alla ratifica del Consiglio di Amministrazione nella prima seduta utile ai sensi dell'art.14 co.3 lett. a) dello Statuto Aziendale;
- 5) di dare mandato al Direttore di curare l'attuazione del presente provvedimento.

IL DIRETTORE
(Dr. Diego Carrara)

IL SEGRETARIO



IL PRESIDENTE
(Daniele Palombo)"

IL PRESIDENTE



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



Programmazione Triennale - Interventi Annuali

SCHEDA 2: PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE 2014/2016
DELL'AMMINISTRAZIONE ACER AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA DELLA PROVINCIA DI FERRARA

ARTICOLAZIONE DELLA COPERTURA FINANZIARIA

N. progr. (1)	Cod. Int. Amm.ne (2)	CODICE ISTAT		Tipologia (3)	Categoria (3)	DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO	STIMA DEI COSTI DEL PROGRAMMA			Cessione immobili S/N (4)	Apporto di capitale privato	
		Reg.	Prov. Com.				Primo Anno	Secondo Anno	Terzo Anno		Totale	Importo
1		008	038 008	03	A05 10	Ripristino e riparazione patrimonio e.r.p. danneggiato dal sisma del 20 e 29 maggio 2012 con classificazione AeDes "B" e "C"	2.000.000,00	815.000,00		N	0	
2		008	038 001	03	A05 10	Ripristino e riparazione patrimonio e.r.p. danneggiato dal sisma del 20 e 29 maggio 2012 con classificazione AeDes "E"	1.500.000,00	567.000,00		N	0	
3		008	038 008	04	A05 10	Interventi di consolidamento strutturale in fabbricati e.r.p. sottoposti a monitoraggio	1.250.000,00	700.000,00		N	0	
4		008	038 008	06	A05 10	Recupero alloggi vuoti per turn over	1.800.000,00	1.800.000,00	1.800.000,00	N	0	
5		008	038 008	06	A05 10	Interventi di bonifica e smaltimento coperti in cemento amianto con loro sostituzione	140.000,00	50.000,00	50.000,00	N	0	
6		008	038 008	06	A05 10	Rimaneggiamento coperti in laterizio	160.000,00	50.000,00	50.000,00	N	0	



Note:

- (1) Numero progressivo da 1 a N, a partire dalle opere del primo anno.
- (2) Eventuale codice identificativo dell'intervento attribuito dall'Amministrazione (può essere vuoto).
- (3) Vedi Tabella 1 e Tabella 2.
- (4) Da compilarsi solo quando si tratta d'intervento che si realizza a seguito di specifica alienazione a favore dell'appaltatore. In caso affermativo compilare la scheda 2B.
- (5) Vedi Tabella 3.

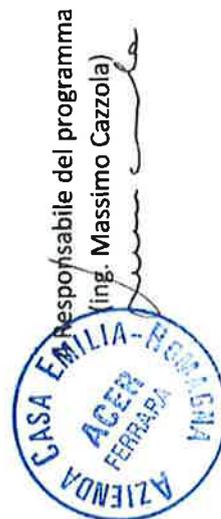


**SCHEDA 1: PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE 2014/2016
DELL'AMMINISTRAZIONE AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA DI FERRARA (ACER)
QUADRO DELLE RISORSE DISPONIBILI**

TIPOLOGIA RISORSE	Arco temporale di validità del programma			Importo totale
	Disponibilità finanziaria Primo anno	Disponibilità finanziaria Secondo anno	Disponibilità finanziaria Terzo anno	
Entrate aventi destinazione vincolata per legge	€ 3.500.000,00	€ 1.382.000,00	€ 850.000,00	€ 4.882.000,00
Entrate acquisite mediante contrazione di mutuo				
Entrate acquisite mediante apporti di capitali privati				
Trasferimento di immobili art. 53, commi 6-7 d.lgs n. 163/2006				
Staziamenti di bilancio	€ 2.225.000,00	€ 2.600.000,00	€ 1.900.000,00	€ 6.725.000,00
Altro				
Totali	€ 5.725.000,00	€ 3.982.000,00	€ 1.900.000,00	€ 11.607.000,00

	Importo (in Euro)
Accantonamento di cui all'art. 12, comma 1 del DPR 207/2010 riferito al primo anno	€ 171.750,00

Note



**SCHEDA 3: PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE 2014/2016
DELL'AMMINISTRAZIONE AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA DELLA PROVINCIA DI FERRARA
ELENCO ANNUALE**

Cod.int. Amm.ne (1)	CODICE UNICO INTERVENTO CUI (2)	CUP	DESCRIZIONE INTERVENTO	CPV	RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO		Importo annualità	Importo totale intervento	Finalità (3)	Conformità Urb. (S/N)	Verifica vincoli ambientali Amb. (S/N)	Priorità (4)	STATO PROGETTAZIO NE approvata (5)	Stima tempi di esecuzione	
					Cognome	Nome								TRIM/ANNO INIZIO LAVORI	TRIM/ANNO FINE LAVORI
1		F66J13000170005	Ripristino e riparazione patrimonio e.r.p. danneggiato dal sisma del 20 e 29 maggio 2012 con classificazione AeDes B et C		Cenacchi	Marco	2.000.000,00	2.815.000,00	CPA	S	S	2	PP	1°/2014	4°/2015
2		F66J13000180005	Ripristino e riparazione patrimonio e.r.p. danneggiato dal sisma del 20 e 29 maggio 2012 con classificazione AeDes "E"		Cenacchi	Marco	1.500.000,00	2.067.000,00	CPA	S	S	2	PP	1°/2014	4°/2015
3		F66J13000190005	Interventi di consolidamento strutturale a fabbricati e.r.p. sottoposti a monitoraggio		Cazzola	Massimo	125.000,00	825.000,00	CPA	S	S	2	PP	4°/2014	4°/2015
4		F6613J13000200005	Recupero alloggi vuoti per turn over		Cazzola	Massimo	1.800.000,00	5.400.000,00	CPA	S	S	1	PP	1°/2014	4°/2016



5		F66J13000210005	Rimozione e smaltimento di coperti in eternit nei fabbricati e.r.p.	Cazzola	Massimo	140.000,00	240.000,00	CPA	S	S	3	PP	2°/2014	4°/2016
6		F66J13000220005	Rimozione coperti in laterizio	Cazzola	Massimo	160.000,00	260.000,00	CPA	S	S	3	PP	2°/2014	4°/2016
Totale						5.725.000,00	11.607.000,00							



- (1) Eventuale codice identificativo dell'intervento attribuito dall'amministrazione (può essere vuoto)
- (2) La codifica dell'intervento (CUI) C F + ANNO + N. PROGRESSIVO) verrà composta e confermata al momento della pubblicazione del sistema informativo di gestione
- (3) indicare le finalità utilizzando la Tabella 5
- (4) Vedi art. 128, comma 3 del D.lgs 163/2006 e s.m.i. secondo le priorità indicate dall'amministrazione con una scala espressa in tre livelli 1 = massima priorità
3 = minima priorità)
- (%) indicare la fase della progettazione approvata dell'opera come da Tavola 4



RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI



**RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI
DELL'AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA
AL BILANCIO DI PREVISIONE
DELL'ESERCIZIO 2014**

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

La proposta definitiva di Bilancio di Previsione 2014, predisposto dal Consiglio di Amministrazione secondo lo schema previsto dall'art. 2425 del Codice Civile nei termini statutariamente previsti, presenta, in sintesi, le seguenti principali risultanze:

DESCRIZIONE		Euro
VALORE DELLA PRODUZIONE	(+)	11.888.900,00
COSTI DELLA PRODUZIONE	(-)	11.500.800,00
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE	(+)	388.100,00
PROVENTI ED ONERI FINANZIARI (DIFFERENZA)	(+)	25.900,00
RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	(+)	8.000,00
PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI (DIFFERENZA)	(-)	125.000,00
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	(+)	297.000,00
IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO	(-)	297.000,00
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	(+)	0,00

Il Preventivo 2014 si presenta, pertanto, in pareggio contabile, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 19 dello Statuto.

Il Collegio dei Revisori dei Conti evidenzia che le stime dei costi e dei ricavi risultano coerenti con quanto previsto dalle vigenti convenzioni stipulate da ACER con tutti i Comuni della provincia per la gestione degli immobili di edilizia residenziale pubblica (e.r.p.) di loro proprietà.

Il Collegio, inoltre, dà atto che ACER Ferrara ha provveduto alla determinazione dei costi di gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, ex art. 4, comma 3, lett. c), della Legge Regionale 8 agosto 2001, n. 24. Tali costi, pari ad Euro 32,53 mese/alloggio



per la gestione e la manutenzione riparativa del patrimonio di e.r.p., sono stati calcolati sui dati di preventivo, tenendo conto della media degli alloggi previsti in gestione nel corso dell'esercizio 2014 e nel rispetto delle disposizioni di cui alla deliberazione del Consiglio Regionale 30 luglio 2002, n. 391, nonché delle sopra citate convenzioni con i Comuni.

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

- a) i canoni di locazione degli alloggi di e.r.p., pari ad Euro 8.900.000,00.= (- € 50.000 rispetto al Bilancio preventivo assestato 2013; - 0,6% circa), sono stati stimati in base ai vigenti criteri di determinazione contenuti nei regolamenti comunali, considerando sia il numero attuale di alloggi che risultano occupati e non esonerati dal pagamento del canone di locazione, sia i nuovi alloggi che si ritiene verranno assegnati nel corso dell'anno. ACER, per la quantificazione dell'importo sopra evidenziato, ha tenuto conto, in misura che si ritiene prudentiale, dei noti fenomeni di "erosione" sia per i mesi restanti del 2013 che per tutto il 2014 (la stima annua effettuata dagli amministratori è del 3% del fatturato atteso a gennaio), nonché della sostituzione delle attestazioni ISE/ISEE 2011 con quelle del 2012 come base di calcolo (stima della rivalutazione al 3,5% rispetto al fatturato di dicembre 2013). I sottoscritti concordano con le valutazioni degli Amministratori. Il Collegio rileva che i canoni sono iscritti al lordo di eventuali insoluti e che a fronte di ciò viene previsto un accantonamento a fondo svalutazione crediti di Euro 550.000,00 sulla base di una stima prudentiale, condivisa dal Collegio, che tiene conto dell'andamento statistico e del persistere della crisi economica. Il Collegio, inoltre, presa visione dei prospetti di imputazione dei costi e dei ricavi alle attività e.r.p. e non e.r.p., prende atto che l'utilizzo dei proventi derivanti dai canoni di locazione degli alloggi di e.r.p. è stato interamente programmato nel rispetto dell'art. 36 della Legge Regionale n. 24/2001;
- b) i corrispettivi tecnici per attività edilizia, previsti complessivamente in Euro 629.000,00.= (+ € 89.500 rispetto al Bilancio preventivo assestato 2013; + 16,6%), sono stati stimati in relazione all'andamento previsto dei lavori nei vari cantieri di nuova costruzione o di recupero del patrimonio edilizio esistente finanziati con fondi pubblici, sia statali che regionali. In detto importo sono compresi pure Euro 169.000,00 che deriveranno dallo sviluppo delle prestazioni tecniche dell'Azienda nei confronti di terzi (pubblici e privati) al di fuori dell'ambito istituzionale dell'edilizia residenziale pubblica, quantificati in base ai tempi ipotizzati delle erogazioni delle prestazioni stesse;



- c) le spese per manutenzione degli stabili e degli alloggi sia di e.r.p. che di non e.r.p., sono pari ad Euro 4.598.000,00.= (+ € 181.000 rispetto al Bilancio preventivo assestato 2013; + 4,1%). L' aumento predetto deriva dalla sommatoria della diminuzione delle spese di manutenzione del patrimonio non e.r.p. per € 10.000 e dell' aumento della manutenzione del patrimonio di e.r.p. per € 206.000 (esclusi gli interventi previsti l'anno precedente per il terremoto pari ad € 15.000) e si ritengono congrui in relazione all'andamento previsto dei corrispondenti canoni di locazione;
- d) le spese generali, pari a Euro 630.000,00.=, risultano in modesto aumento (+ € 4.500; + 0,72%) rispetto al preventivo assestato dell'esercizio 2013. Gli Amministratori riferiscono che, in considerazione del contenzioso tributario e con i dipendenti in essere, hanno ritenuto di stimare costi per prestazioni di professionisti legali più elevati di quelli occorrenti per la copertura dei contratti vigenti;
- e) le spese per il personale, pari a Euro 2.763.500,00.=, si ritengono congrue per la copertura degli oneri derivanti dall'applicazione dei vigenti C.C.N.L., considerando altresì una previsione di costi, ritenuta molto prudentiale, per un eventuale rinnovo del CCNL Federcasa scaduto il 31/12/2009, nonché degli istituti a questi collegati per il personale attualmente in servizio presso l'Azienda. L'incremento rispetto al dato assestato dell'esercizio in corso è pari allo 0,86% (+ Euro 23.500) e deriva prevalentemente dai costi previsti di rinnovo contrattuale;
- f) le imposte e tasse, sia indirette che dirette, si ritengono stimate in maniera prudentiale;
- g) gli ammortamenti e gli accantonamenti al fondo T.F.R., sono calcolati nel rispetto delle disposizioni vigenti e sono operati in maniera corretta rispetto alle previsioni sottostanti.

Il Collegio ritiene, pertanto, che le previsioni di costi e di ricavi contenuti nella bozza del Bilancio di Previsione 2014 predisposto dal Consiglio di Amministrazione dell'ACER di Ferrara, siano improntati a criteri di continuità, ragionevolezza e prudenza, nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge, dello Statuto dell'Azienda e del Regolamento di Amministrazione e Contabilità.

Per quanto sopra esposto, il Collegio dei Revisori dei Conti, esperite le verifiche che la legge ed i regolamenti vigenti gli attribuisce e valutati gli esiti delle stesse, esprime parere favorevole all'approvazione del Bilancio di Previsione 2014 dell'Azienda Casa Emilia-Romagna (ACER) Ferrara.



Ferrara, 28 novembre 2013

IL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI

Dott. Franco PAZI - Presidente

Dott. Luciano PECORARI - Componente

Dott. Antonio SUSCA - Componente

