



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

Azienda con sistema qualità certificato in conformità alla normativa ISO 9001:2015

BILANCIO DI ESERCIZIO 2019

Elenco documenti:

- Relazione del Presidente
- Stato Patrimoniale al 31/12/2019 (schema art. 2424 C.C.)
- Conto Economico al 31/12/2019 (schema art. 2425 C.C.)
- Rendiconto Finanziario
- Nota Integrativa
- Relazione del Collegio dei Revisori dei Conti
- Relazione al Bilancio della Società di Revisione contabile art.41 co.5 l.r.24/01

Allegati:

- 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)





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

Azienda con sistema qualità certificato in conformità alla normativa ISO 9001:2015

RELAZIONE DEL PRESIDENTE



QUADRO GENERALE

Il Bilancio dell'esercizio 2019 dell'ACER Ferrara si chiude con un **utile di €uro 146.807** (contro €uro 16.267 dell'esercizio 2018).

In ossequio a quanto previsto dall'art. 41, comma 5, della Legge Regionale n. 24/2001 e ss.mm.ii. 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 e ss.mm.ii., il quale prescrive che i canoni di locazione devono essere integralmente impiegati per le finalità previste dal medesimo articolo.

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

- Gestione immobili non di e.r.p. di proprietà, utile di €uro 147.725;
- Prestazioni tecniche a terzi: perdita di €uro 155.603;
- Gestione immobili non di e.r.p. di proprietà di terzi (Agenzia e patrimoni di proprietà privata), utile di €uro 51;
- Prestazioni amministrative a terzi (pubblici e privati), utile di €uro 55.585;
- Gestioni condominiali (gestione diretta dei servizi comuni dei fabbricati di proprietà interamente pubblica): utile di €uro 10.464;
- Concessioni patrimonio non e.r.p./e.r.s. di proprietà comunale: utile di €uro 4.294;
- Gestione extracaratteristica (finanziaria e straordinaria): utile € 84.291.

Come anticipato, la sommatoria dei diversi risultati di queste ultime attività è pari all'utile dell'esercizio 2019.

I fatti di gestione più rilevanti, in termini di effetti significativi sul bilancio, avvenuti nel corso dell'esercizio 2019 possono sintetizzarsi nei seguenti:

per quanto concerne la gestione degli immobili di edilizia residenziale pubblica di proprietà comunale:

- ❖ la sensibile **diminuzione dei canoni di locazione (- €uro 301.000; - 3,4%)**, al netto dei conguagli relativi agli anni precedenti, dovuta al manifestarsi del ben noto fenomeno di "erosione" a seguito del turnover dell'utenza (escono nuclei familiari con un canone medio più elevato rispetto ai nuovi assegnatari), quantificato in circa 250.000 €uro, mentre i restanti circa 51.000 €uro, sono determinati dalla mancanza di risorse per poter recuperare il differenziale tra il numero di alloggi vuotati e quelli riassegnati nel corso dell'anno (n. 139 alloggi).
- ❖ **l'incremento della svalutazione dei crediti verso l'utenza ed i clienti (+ €uro 211.000; + 53%)**, stimata con criteri prudenziali tenendo conto dell'incremento in termini assoluti della morosità complessiva (+ €uro 661.000; + 8,7%), del livello di nuove inesigibilità dichiarate nel corso del 2019 rispetto a morosità generate in anni precedenti (+ €uro 415.000; + 12,1%) e della valutazione del fatto che, in taluni Comuni, non è ancora possibile considerare certa l'integrale copertura della morosità dei nuclei assistiti dai Servizi Sociali territorialmente competenti, attraverso l'utilizzo di una quota parte dei canoni di locazione come previsto dalle concessioni vigenti, ovvero attraverso contributi specifici;
- ❖ **il conseguimento di ricavi una tantum (+ €uro 346.000)**, per gestione contabile di depositi cauzionali di assegnatari usciti negli anni immediatamente precedenti il 31/12/2018 a copertura di costi di ripristino di alloggi già sostenuti negli esercizi pregressi (€uro 199.000), rilevanti in termini esclusivamente economici, e per addebito di interessi passivi per ritardato pagamento agli utenti a seguito della variazione delle modalità di addebito degli stessi (passaggio da addebito all'atto del pagamento delle fatture ad addebito in ogni mensilità successiva alla scadenza delle fatture), rilevanti in termini sia economici che finanziari (€ 147.000);
- ❖ **la diminuzione dei costi di gestione ACER (- €uro 60.000; - 2,1%)**; il risultato è stato possibile grazie alla diminuzione sia dei costi del personale diretto ed indiretto per circa 20.000 €uro (- 1%), nonostante maggiori costi dovuti alla copertura di dipendenti assenti con diritto alla conservazione del posto e l'esaurirsi di benefit contributivi su nuove assunzioni effettuate negli anni precedenti, sia da economie di altri costi di gestione, specie delle spese generali, per circa 40.000 €uro (- 5%);
- ❖ **la diminuzione dei costi dei proprietari degli alloggi, ossia dei Comuni, (- € 14.000; - 0,8%)**, grazie a minori costi fiscali, soprattutto per aumento del pro-rata di detraibilità dell'IVA sugli acquisti (- €uro 112.000; - 12,3%), che hanno consentito di controbilanciare un ulteriore incremento dei costi di amministrazione degli stabili rispetto all'esercizio precedente (+ €uro 98.000; + 10,2%), registrato in misura prevalente a causa dei maggiori costi per alloggi vuoti (+ €uro 58.000; + 8,6%), considerata l'impossibilità, dal punto di vista economico-finanziario, di provvedere all'integrale recupero degli alloggi resisi liberi per cessata locazione;

- ❖ **il decremento dell'entità delle risorse complessive derivanti dalla gestione degli alloggi di e.r.p., al netto della svalutazione dei crediti (- €uro 113.000; - 2,9%),** come ovvia sommatoria dei fatti di gestione rappresentati ai punti precedenti, oltre a circa €uro 21.000 di saldo negativo dell'attività sanzionatoria a carico degli assegnatari prevista dai vigenti regolamenti.

Dall'aggregazione dei dati precedentemente illustrati risulta che:

- ✓ *le risorse ordinarie derivanti dal patrimonio e.r.p., al netto della svalutazione dei crediti sono diminuite rispetto all'anno precedente di circa €uro 533.000 (- 6,2%), di cui €uro 322.000 dalla gestione canoni, conguagli canoni e sanzioni, ed €uro 211.000 a causa della maggior svalutazione dei crediti in essere al 31/12/2019;*
- ✓ *la diminuzione dei costi di gestione di ACER e dei Comuni, hanno contribuito a contenere la predetta riduzione con un apporto pari ad €uro 74.000;*
- ✓ *in assenza dei ricavi una tantum succitati, pari ad €uro 346.000, la riduzione delle risorse da destinare all'e.r.p. (manutenzione e contributi assistiti) rispetto all'anno precedente sarebbe stata di €uro 459.000, anziché di soli €uro 113.000.*

Pertanto, grazie specialmente al contributo dei ricavi straordinari, l'entità delle risorse nette derivanti dalla gestione del patrimonio di e.r.p. comunale si discosta poco in raffronto all'anno precedente, passando dal 46% del 2018 al 45% del 2019.

per quanto concerne le attività diverse dalla gestione degli immobili di e.r.p. di proprietà comunale:

- ❖ **l'ulteriore consolidamento dei ricavi derivanti dalle principali attività amministrative svolte a favore di terzi (Comuni, privati ed assegnatari): il "Servizio Casa" con gli sportelli clienti decentrati sui Comuni del territorio, la gestione dei servizi comuni dei fabbricati interamente in locazione in qualità di Amministratore, la gestione di patrimoni privati** (tra i quali "Le Corti di Medoro" a Ferrara). Il livello dei ricavi registrato nel 2019 è stato di **€uro 628.000 (+ € 45.000; + 7%)**. Si anticipa che nel 2020, per quanto riguarda il "Servizio Casa", verrà attivato uno sportello dedicato ai cittadini del Comune di Ferrara che intendono presentare domanda di assegnazione di alloggio di e.r.p.. Inoltre, ACER gestirà, sempre per conto dei Comuni, le attività amministrative e contabili per l'erogazione dei contributi per l'affitto alle famiglie ed agli studenti fuori sede, i contributi per la morosità incolpevole (Comuni ATA ed ADA) ed i "bonus energia" (Unione Terre e Fiumi);
- ❖ **l'ulteriore incremento dei ricavi derivanti dai canoni degli immobili non e.r.p. di proprietà ed in concessione (+ € 42.000; + 5%).** I ricavi complessivi ammontano ad €uro 973.000. Gli alloggi disponibili per la locazione, sia per le famiglie che per gli studenti, hanno avuto un'occupazione totale e continuativa, fatti salvi i tempi del turnover. Sul versante residenziale, l'offerta non è riuscita a soddisfare la crescente domanda. Nel 2019 i costi per il ripristino degli alloggi vuotati per fine locazione sono risultati in linea con quelli dell'anno precedente, pari ad €uro 82.000, mentre si sono

ridotti di circa €uro 26.000 quelli per la manutenzione dei locali a destinazione non abitativa;

- ❖ **la diminuzione dei corrispettivi derivanti dalle prestazioni tecniche** (progettazione, direzione lavori, ecc.) a favore di terzi committenti, principalmente i Comuni. I ricavi sono stati pari ad €uro 373.000 (- €uro 103.000; - 21,7%). Nel 2019 si registra un sensibile decremento dei corrispettivi derivanti dalle attività edilizie finanziate con fondi pubblici (- €uro 88.000; - 39%), oltre ad una modesta contrazione dei corrispettivi derivanti da prestazioni tecniche extra edilizia residenziale pubblica (- €uro 15.000; - 6%). Il dato riportato per i corrispettivi tecnici derivanti da gestione di fondi pubblici è determinato dal minor livello di assegnazione di risorse regionali rispetto all'anno precedente. Purtroppo, tale risultato negativo si è potuto solo parzialmente limitare con un contenimento dei costi per incarichi esterni per €uro 22.000 (- 7%);
- ❖ **un ragguardevole saldo positivo della gestione extracaratteristica**, ossia finanziaria e straordinaria, pari ad €uro 84.000, che ha contribuito ad elevare l'utile dell'esercizio 2019, grazie al rimborso di imposte di un vecchio contenzioso con l'Agenzia delle Entrate (risalente al 1982!) e dei relativi interessi.

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

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

Gli alloggi di e.r.p. di proprietà comunale in concessione ad ACER al 31/12/2019 erano n. 6.691 (- 3 alloggi rispetto all'anno precedente).

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

Le risorse dell'e.r.p. dell'esercizio 2019 (al netto della svalutazione dei crediti di €uro 606.000) sono state pari ad €uro 8.392.000 (contro €uro 8.579.000 dell'esercizio 2018; - €uro 187.000; - 2%).

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

1. **minori ricavi da canoni di locazione**, compresi i conguagli, per **€uro 301.000** circa (- 3%);
2. **saldo negativo dell'attività sanzionatoria per violazione dei regolamenti** (ricavi di competenza detratti i rimborsi relativi ad anni precedenti) **€uro 21.000** circa;
3. **l'incremento della svalutazione dei crediti verso l'utenza**, per le ragioni precedentemente illustrate, pari ad **€uro 211.000 (+ 53%)**.

per un totale complessivo di **minori risorse di €uro 533.000 (- 6%)**, risultato solo parzialmente compensato in positivo dai ricavi **una tantum** sopra descritti per **€uro 346.000**.

L'utilizzo delle risorse nette dell'e.r.p. dell'esercizio 2019 è avvenuto nel modo seguente:

VOCE DI UTILIZZO RISORSE	parziale (€)	TOTALE (€)	%
Costi di gestione ACER € 33,90 mese/alloggio		2.721.560,00	32,43
Costi inerenti la proprietà degli alloggi:		1.855.213,00	22,11
Spese di amministrazione degli stabili	643.160,00		7,66
Rate mutui alloggi di e.r.p. in gestione	30.983,00		0,37
Rimborso ad ACER costo servizio recupero alloggi, come da concessioni	181.624,00		2,16
Rimborso ad ACER costo servizio controllo ISE/ISEE e Agente accertatore, come da concessioni	122.717,00		1,46
Imposte indirette a carico della proprietà	876.729,00		10,46
TOTALE COSTI DI GESTIONE		4.576.773,00	54,54
RISORSE RESIDUE DESTINATE A:		3.814.896,00	45,46
Manutenzione a guasto alloggi e fabbricati	893.600,00		10,65
Recupero di alloggi vuoti e manut. Programmata	2.621.331,00		31,24
Retrocessione canoni ai Comuni per finanziamento disagio abitativo e morosità	299.965,00		3,57
TOTALE RISORSE DESTINATE ALL'E.R.P. (al netto svalutazione crediti €uro 606.500)		8.391.669,00	100,00

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

Alla data di chiusura del bilancio d'esercizio tutte le risorse destinate ad interventi nell'e.r.p., pari ad €uro 3.814.896, risultavano già spese ovvero impegnate in interventi di manutenzione del patrimonio o per copertura della morosità degli assistiti dei Comuni.

I costi ACER di gestione del patrimonio immobiliare di e.r.p. dell'esercizio 2019, riferiti alle attività oggetto degli allegati B e C alle concessioni vigenti con i Comuni e calcolati secondo i criteri e le modalità prescritte dalla deliberazione del Consiglio Regionale n. 391/2002, sono pari ad **€uro 33,90 mese/alloggio (- €uro 0,71; - 2%)**, quindi in diminuzione rispetto all'esercizio precedente.

Le ragioni di tale positivo risultato sono già state anticipate in apertura di Relazione: il leggero decremento dei costi del personale diretto ed indiretto attribuito all'e.r.p. per circa 20.000 €uro, oltre ad economie di altri costi di gestione, specie delle spese generali, per circa 40.000 €uro.

In particolare, **il costo complessivo del personale del 2019 è stato pari ad €uro 3.050.000 (+ €uro 17.000; + 0,6%)**. L'aumento rispetto all'anno precedente deriva in misura prevalente dall'assunzione di personale a tempo determinato per la sostituzione di dipendenti assenti con diritto alla conservazione del posto, al fine di assicurare il regolare funzionamento dei servizi erogati dalle Aree di assegnazione (maggiori costi pari ad €uro 36.000).

La quota-parte di costo del personale attribuita alla gestione e.r.p., €uro 1.858.000, è diminuita di €uro 20.000 rispetto all'esercizio precedente (- 1%). Tale quota costituisce circa il 61% del totale del costo del personale (analogamente al 2018). Ciò significa che il restante 39% del costo del personale è coperto dai ricavi derivanti dalle attività diverse da quella della gestione degli immobili 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 – 31/12/2019, è stata del 22%).

La diminuzione dei costi di gestione ACER di €uro 0,71 mese/alloggio rispetto all'esercizio precedente può essere suddiviso nelle seguenti componenti:

- - €uro 0,24 decremento dei costi del personale diretto ed indiretto per le ragioni già in precedenza indicate;
- - €uro 0,47 decremento dei costi diversi di gestione ACER. In particolare sono diminuite le spese generali nette (ossia al netto dei rimborsi) attribuite all'e.r.p. di circa €uro 40.000 rispetto all'esercizio precedente (nel complesso le spese generali nette sono diminuite di circa 52.000 €uro).

Ci pare una non confutabile dimostrazione che lo sforzo di tenere i costi della "macchina amministrativa" sotto controllo procede senza soluzione di continuità.

La diminuzione dei costi di gestione ACER ha comportato, di conseguenza, la riduzione dei **costi complessivi di gestione dei servizi delegati all'Azienda** (che comprendono anche i costi per la predisposizione del servizio di recupero degli alloggi vuoti per cessata locazione, ai quali dal 2015, si aggiungono quelli di predisposizione del servizio di controllo delle ISE/ISEE e dal 2016 anche quelli dell'Agente accertatore) **che passano Euro 37,76 mese/alloggio del 2018 ad Euro 37,69 del 2019 (- Euro 0,07; - 0,2%)**. La riduzione del costo di gestione ACER, ha più che compensato l'aumento del costo di predisposizione del servizio di recupero degli alloggi vuoti (+ Euro 33.000; + 22%), dato il maggior numero di alloggi lavorati rispetto all'esercizio precedente finanziati con le risorse da canoni e.r.p., nonché il leggero incremento del costo del servizio di agente accertatore (+ Euro 17.000; + 17%), a fronte di attività di verifica particolarmente intensa a carico dell'anno 2019.

I **costi complessivi di gestione del patrimonio e.r.p.**, che comprendono i costi ACER per i servizi di cui agli Allegati B e C alle concessioni comunali ed i costi da attribuire ai Comuni quali proprietari del patrimonio stesso, passano da **Euro 4.650.201 del 2018** (di cui Euro 2.779.771 costi ACER ed Euro 1.870.430 costi dei Comuni) ad **Euro 4.576.772 del 2019** (di cui Euro 2.721.560 costi ACER ed Euro 1.855.212 costi dei Comuni). Il **decremento è pari ad Euro 73.429 (- 1,6%)**. In termini di costo mese/alloggio, la variazione di costo passa da **Euro 57,89 mese/alloggio del 2018 ad Euro 57,00 mese/alloggio del 2019 (- Euro 0,89; - 1,5%)**.

I fatti gestionali descritti in precedenza danno conto del perché vi sia stata una **diminuzione di soli Euro 61.000 (- 1,7%) di risorse e.r.p. da destinare a manutenzione del patrimonio rispetto all'esercizio 2018**. La tabella che segue ne illustra più in dettaglio le ragioni e ne dà una traduzione numerica:

Descrizione	€/1000
Risorse destinate ad interventi nell'e.r.p. esercizio 2018	3.576
Minori canoni e.r.p. (compresi conguagli) fatturati 2019	-301
Minori risorse (saldo) controllo redditi e sanzioni amministrative	-21
Maggiore svalutazione dei crediti verso l'utenza ed i clienti	-211
Incremento spese amministrazione degli stabili	-98
Decremento delle imposte indirette	+112
Decremento costi di gestione ACER	+60
Decremento utilizzo canoni e.r.p. Comuni (disagio abitativo e morosità assistiti)	+52
Ricavi straordinari (gestione depositi cauzionali ed interessi di mora)	+346
RISORSE DESTINATE A MANUTENZIONE DEL PATRIMONIO E.R.P. ESERCIZIO 2019	3.515

La tabella che precede conferma le affermazioni già esplicitate nella Relazione.

1. Canoni di locazione e.r.p.

I ricavi da canoni di locazione degli immobili di e.r.p. di competenza dell'esercizio 2019, al netto del saldo dei conguagli relativi agli anni precedenti, sono stati pari ad **€uro 8.663.854**.

La differenza negativa rispetto all'esercizio 2018 è pari ad €uro 300.818 (- 3,4%).

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

Codice	Comune	Canoni netti 2019 (€)	Canoni netti 2018 (€)	Differenza 2019/2018	%
001	Argenta	567.255,84	595.382,08	-28.126,24	-4,72%
003	Bondeno	240.991,79	238.123,65	2.868,14	1,20%
004	Cento	355.394,35	389.788,26	-34.393,91	-8,82%
005	Codigoro	204.357,92	201.930,65	2.427,27	1,20%
006	Comacchio	749.233,45	751.281,82	-2.048,37	-0,27%
007	Copparo	271.439,23	285.121,04	-13.681,81	-4,80%
008	Ferrara	4.260.542,33	4.392.911,35	-132.369,02	-3,01%
010	Jolanda di Savoia	112.568,94	116.307,85	-3.738,91	-3,21%
011	Lagosanto	75.657,18	77.184,50	-1.527,32	-1,98%
012	Masi Torello	17.572,83	15.161,46	2.411,37	15,90%
014	Mesola	197.828,26	209.272,52	-11.444,26	-5,47%
017	Ostellato	130.523,47	140.853,34	-10.329,87	-7,33%
018	Poggio Renatico	133.570,68	129.694,60	3.876,08	2,99%
019	Portomaggiore	374.257,35	383.011,73	-8.754,38	-2,29%
022	Vigarano Mainarda	60.933,09	59.968,96	964,13	1,61%
023	Voghiera	54.599,59	53.734,86	864,73	1,61%
025	Goro	79.307,70	86.398,12	-7.090,42	-8,21%
027	Fiscaglia	213.108,95	213.963,61	-854,66	-0,40%
028	Terre del Reno	91.559,07	99.300,30	-7.741,23	-7,80%
029	Riva del Po	300.607,25	342.586,37	-41.979,12	-12,25%
030	Tresignana	172.544,67	182.695,28	-10.150,61	-5,56%
	TOTALE	8.663.853,94	8.964.672,35	-300.818,41	-3,36%

A parte i Comuni di Bondeno, Codigoro, Masi Torello, Poggio Renatico, Vigarano Mainarda, Voghiera, i dati risultano negativi in tutti gli altri. Il dato positivo è legato ad un basso o inesistente turnover, ovvero a recupero di assegnazioni rispetto all'anno precedente.

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 2019 (€)	Canone medio 2018 (€)	Differenza 2019/2018	%
001	Argenta	131,27	132,78	-1,51	-1,14%
003	Bondeno	130,02	124,16	5,86	4,72%
004	Cento	124,99	128,41	-3,42	-2,66%
005	Codigoro	144,97	137,86	7,11	5,16%
006	Comacchio	127,45	126,60	0,85	0,67%
007	Copparo	126,98	128,38	-1,40	-1,09%
008	Ferrara	133,85	135,40	-1,55	-1,14%
010	Jolanda di Savoia	148,54	156,65	-8,11	-5,18%
011	Lagosanto	136,96	141,97	-5,01	-3,53%
012	Masi Torello	193,83	208,68	-14,85	-7,12%
014	Mesola	129,85	128,94	0,91	0,71%
017	Ostellato	152,62	148,90	3,72	2,50%
018	Poggio Renatico	144,33	128,72	15,61	12,13%
019	Portomaggiore	148,36	149,99	-1,63	-1,09%
022	Vigarano Mainarda	169,04	167,43	1,61	0,96%
023	Voghiera	177,74	149,03	28,71	19,26%
025	Goro	134,34	139,13	-4,79	-3,44%
027	Fiscaglia	141,36	134,70	6,66	4,94%
028	Terre del Reno	163,95	178,57	-14,62	-8,19%
029	Riva del Po	136,91	139,72	-2,81	-2,01%
030	Tresignana	128,32	132,97	-4,65	-3,50%
	PROVINCIA	134,67	135,23	-0,56	-0,41%

Il canone medio mensile, nell'arco di 12 mesi, diminuisce dunque di €uro 0,56 (- 0,41%); nel passaggio dal 2017 al 2018 vi era stata un'ulteriore diminuzione di 2,01 €uro (- 1,46%).

Tale variazione la ascriviamo in misura ridotta ad un calo di reddito degli assegnatari, che varia pochissimo (l'ISEE medio 2019 è pari ad €uro 7.782 contro €uro 7.831 del 2018), quanto alla diminuzione del numero di assegnatari con canoni maggiorati (per decadenza, redditi non presentati, occupanti senza titolo, ecc.), che passa da n. 283 del 2018 a n. 232 del 2019. A parte i casi di canoni maggiorati per supero reddito di permanenza, si tratta di situazioni che portano alla registrazione di ricavi che non si traducono mai in incassi.

Come abbiamo riportato all'inizio di questa relazione, il livello dei canoni di locazione è influenzato principalmente da due fenomeni:

- i fenomeni di "erosione", specialmente quello del turnover degli assegnatari degli alloggi;
- il numero degli alloggi vuoti, i quali incidono sui ricavi da canoni, ma in misura ancora più rilevante sui costi per quote condominiali.

Il problematico tema del recupero degli alloggi vuoti per cessata locazione è noto: lo stiamo descrivendo puntualmente da anni in tutte le Relazioni ai bilanci, sia a preventivo che a consuntivo.

Sappiamo, infatti, che negli ultimi anni hanno avuto un progressivo incremento: la disponibilità di risorse limitate ci costringe a comprimere il recupero degli alloggi vuoti quando le esigenze di manutenzione straordinaria diventano indifferibili.

Per tali ragioni, anche quest'anno, in occasione della discussione del Bilancio di Previsione 2020 in Conferenza degli Enti, abbiamo chiesto ai Comuni, oltre che alla Regione, di inserire nei loro bilanci una quota di fondi per sostenere la manutenzione del patrimonio in misura continuativa e programmabile, ed in particolare il recupero degli alloggi.

E' evidente che dobbiamo riuscire a fare tutti assieme (ACER, Comuni e Regione) uno sforzo straordinario per drenare il progressivo accumularsi di alloggi che non si possono riassegnare.

Le motivazioni sono sì economiche, ma soprattutto di ordine sociale, specialmente a partire da quest'anno, nel corso del quale stiamo assistendo al manifestarsi di una terribile pandemia che ha innescato una crisi economica che tutti, e questa volta purtroppo in maniera concordante, indicano che sarà la peggiore dal dopoguerra.

Le famiglie che si impoveriranno chiederanno maggiori prestazioni sociali, compresa la casa.

Nel bilancio di previsione 2020 avevamo indicato che sarebbero stati disponibili per il recupero degli alloggi:

- Euro 1.100.000 derivanti dall'utilizzo delle economie del 9° biennio della Legge 457/1978;
- Euro 1.200.000 derivanti da risorse di bilancio, comprensivi anche delle somme attese dai Comuni,

per un totale di 2.300.000 Euro che, tenendo presente un costo medio di intervento, si prevedeva consentisse di recuperare circa 350 alloggi.

La Regione ha comunicato che con proprie risorse di bilancio, oltre ad un piccolo apporto da parte dello stato, metterà a disposizione ulteriori risorse, complessivamente previste in circa 11 milioni di Euro, proprio per agevolare la locazione a nuclei familiari colpiti dalla crisi che faranno domanda di alloggio pubblico. Se si confermerà tale cifra, alla nostra provincia potrebbero arrivare circa 1,3 – 1,5 milioni di Euro. Ciò consentirebbe di aggiungere in recupero ulteriori 130 – 150 alloggi.

Purtroppo, per confermare le nostre risorse di bilancio, dovremo attendere di comprendere in modo definitivo quale sarà l'impatto della crisi sui nostri assegnatari.

Ora è troppo presto per fare un pronostico. Iniziano ad arrivare molte richieste di ricalcolo del canone per calo dei redditi, di dilazione dei pagamenti e si è già registrato un tasso di ritardo negli incassi in sensibile aumento.

Vorremmo auspicare che il segno negativo non sarà eccessivamente elevato e poter confermare anche a consuntivo una buona parte delle risorse stanziare per il recupero degli alloggi.

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.	2019 (€)	%	N.	2018 (€)	%	DIFFERENZA	%
Morosità contabile al 31/12	2.806	8.243.433,74	3,69	2.910	7.582.029,86	3,59	661.403,88	8,72
Crediti già dichiarati inesigibili		3.837.829,47	1,72		3.422.011,67	1,62	415.817,80	12,15
Morosità reale al 31/12		12.081.263,21	5,41		11.004.041,53	5,21	1.077.221,68	9,79

In termini assoluti, **la morosità complessiva aumenta** rispetto all'anno precedente per un importo di circa **€uro 1.077.000 (+ 9,79%)**. L'anno precedente, sempre in termini assoluti, la morosità era aumentata di circa €uro 824.000 (+ 8%).

Tuttavia, va evidenziato che nel corso del 2018 sono state utilizzate risorse da canoni per €uro 336.000 per la copertura di morosità pregressa di utenti assistiti dai servizi sociali, mentre nel 2019 solo €uro 35.000 relativa ad accantonamenti effettuati in anni precedenti. Inoltre, sono stati stanziati circa €uro 266.000 per le medesime finalità che saranno attribuiti nel 2020. Pertanto, se detraessimo questi ultimi dalla morosità complessiva, il livello sarebbe in linea con quello dell'anno precedente

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

Codice	Comune	Morosità 2019 (€)	Morosità 2018 (€)	Differenza 2019/2018	%
001	Argenta	582.674,20	553.576,06	29.098,14	5,26%
003	Bondeno	431.229,07	405.308,56	25.920,51	6,40%
004	Cento	503.960,20	471.831,02	32.129,18	6,81%
005	Codigoro	123.798,42	110.245,17	13.553,25	12,29%
006	Comacchio	1.119.529,96	1.043.487,61	76.042,35	7,29%
007	Copparo	514.384,82	458.550,74	55.834,08	12,18%

008	Ferrara	6.747.083,38	6.095.829,40	651.253,98	10,68%
010	Jolanda di Savoia	175.974,68	154.636,58	21.338,10	13,80%
011	Lagosanto	41.109,11	42.151,04	-1.041,93	-2,47%
012	Masi Torello	4.855,07	6.586,26	-1.731,19	-26,28%
014	Mesola	197.305,15	176.709,65	20.595,50	11,65%
017	Ostellato	134.096,73	123.167,75	10.928,98	8,87%
018	Poggio Renatico	128.531,56	114.322,53	14.209,03	12,43%
019	Portomaggiore	370.008,41	354.533,07	15.475,34	4,36%
022	Vigarano Mainarda	8.102,72	7.414,33	688,39	9,28%
023	Voghiera	29.788,78	24.957,26	4.831,52	19,36%
025	Goro	52.803,89	47.465,79	5.338,10	11,25%
027	Fiscaglia	238.003,47	213.001,45	25.002,02	11,74%
028	Terre del Reno	33.331,50	31.264,83	2.066,67	6,61%
029	Riva del Po	441.823,91	393.135,66	48.688,25	12,38%
030	Tresignana	202.868,18	175.866,77	27.001,41	15,35%
	TOTALE	12.081.263,21	11.004.041,53	1.077.221,68	9,79%

Nella quasi totalità dei Comuni la morosità assoluta purtroppo aumenta.

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

DESCRIZIONE	N.	2019 (€)	%	N.	2018 (€)	%	DIFFERENZA	%
Morosità reale al 31/12, di cui:	2.806	12.081.263,21	100%	2.910	11.004.041,53	100%		
- crediti già dichiarati inesigibili		3.837.829,47	31,77%		3.422.011,67	31,10%	415.817,80	12,15%
<u>SUB 1 - INESIGIBILI</u>		<u>3.837.829,47</u>	<u>31,77%</u>		<u>3.422.011,67</u>	<u>31,10%</u>	<u>415.817,80</u>	<u>12,15%</u>
- usciti dall'e.r.p.	800	3.359.032,93	27,80%	799	2.715.181,45	24,67%	643.851,48	23,71%
- utenti con calo reddito	0	0,00	0,00%	33	62.367,25	0,57%	-62.367,25	-100,00%
- utenti in carico ai servizi sociali/particolari	349	1.140.090,61	9,44%	477	1.500.135,63	13,63%	-360.045,02	-24,00%
<u>SUB 2 - DIFFICILE REALIZZO</u>	<u>1.149</u>	<u>4.499.123,54</u>	<u>37,24%</u>	<u>1.309</u>	<u>4.277.684,33</u>	<u>38,87%</u>	<u>221.439,21</u>	<u>5,18%</u>
<u>SUB 1 + SUB 2</u>	<u>1.149</u>	<u>8.336.953,01</u>	<u>69,01%</u>	<u>1.309</u>	<u>7.699.696,00</u>	<u>69,97%</u>	<u>637.257,01</u>	<u>8,28%</u>
- posizioni in fase legale	54	616.935,96	5,11%	51	452.739,95	4,11%	164.196,01	36,27%
- posizioni in fase amministrativa	1.603	3.127.374,24	25,89%	1.550	2.851.605,58	25,91%	275.768,66	9,67%
<u>SUB 3 - PRESUNTO REALIZZO</u>	<u>1.657</u>	<u>3.744.310,20</u>	<u>30,99%</u>	<u>1.601</u>	<u>3.304.345,53</u>	<u>30,03%</u>	<u>439.964,67</u>	<u>13,31%</u>
(di cui rateizzata rispetto al sub 2 e 3)	-531	-1.704.602,70	-20,68%	-701	-1.662.170,18	-21,92%	-42.432,52	2,55%

I dati in tabella indicano che, per quanto concerne i crediti ancora attivi (ossia non ancora dichiarati inesigibili), rimane sostanzialmente stabile la valutazione in merito alle possibilità del loro recupero, che si attesta attorno al 30%. Stabili anche le valutazioni rispetto ai crediti di difficile

realizzo: praticamente il calo dell'importo dei crediti di difficile realizzazione corrisponde all'incremento delle inesigibilità formalmente dichiarate nell'esercizio.

A tal proposito, si evidenzia che anche nel corso del 2019 è stata effettuata una importante "pulizia" a livello contabile di crediti inesigibili: gli importi dichiarati come tali ammontano a circa € 416.000 (+12% rispetto all'anno precedente). Si evidenzia che nel 2018 sono stati dichiarati inesigibili ulteriori 609.000 €.

Più indicativo, in termini di tendenza, è l'indice di morosità relativa, che passa dal 5,21% del 2018 al 5,41% del 2019.

Si tratta, quindi, di una leggera variazione in aumento. Se si fossero utilizzati anche i 266.000 € di canoni stanziati per la copertura della morosità degli assegnatari assistiti, l'indice di morosità relativa sarebbe stato pari al 5,30%.

Cerchiamo di comprendere la ragione dell'incremento della morosità relativa, valutando le voci componenti della morosità complessiva, sia corrente che consolidata (per la quota ancora non dichiarata inesigibile). La situazione è la seguente:

VOCE	2019 (€)	%	2018 (€)	%	DIFFERENZA 2019/2018 VALORE ASSOLUTO (€)	DIFFERENZA %
Canoni di locazione	4.993.742,79	60,58	4.254.694,10	56,12	739.048,69	17,37
Servizi	2.326.873,16	28,23	2.239.457,38	29,54	87.415,78	3,90
Altre voci	922.817,79	11,19	1.087.878,38	14,34	-165.060,59	-15,17
TOTALI	8.243.433,74	100,00	7.582.029,86	100,00	661.403,88	8,72

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	2019 (€)	%	2018 (€)	%	DIFFERENZA 2019/2018 VALORE ASSOLUTO (€)	DIFFERENZA %
Morosità consolidata	6.355.437,61	77,10	5.600.244,14	73,86	755.193,47	13,45
Morosità corrente, di cui:	1.887.996,13	22,90	1.981.785,72	26,14	-93.789,59	-4,73
- canoni	1.251.148,85	66,27	1.091.912,95	55,10	159.235,90	14,58
- servizi	478.393,51	25,34	479.014,34	24,17	-620,83	-0,13
- altro	158.453,77	8,39	410.858,43	20,73	-252.404,66	-61,43
TOTALE	8.243.433,74	100,00	7.582.029,86	100,00	661.403,88	8,72

La lettura congiunta dei dati presenti nelle due tabelle mette in evidenza che vi è, sia in termini assoluti che in termini relativi, un apparente significativo incremento della morosità da canoni, in controtendenza rispetto all'anno precedente. Si deve, infatti, mettere in evidenza che all'interno della voce canoni sono state incluse, a partire dallo scorso anno, anche le sanzioni amministrative applicate, quale maggiorazione del canone, per mancato rilascio dell'alloggio a seguito di decadenza. Nel 2019 sono state fatturate sanzioni per circa 150.000 Euro, connotate da un alto livello di morosità. Pertanto, la morosità da canoni può considerarsi sostanzialmente in linea con l'anno precedente.

Per la medesima ragione, si rileva, al contrario, un decremento della morosità da voci "altro", la quale evidenzia comunque un discreto recupero rispetto all'anno precedente.

La morosità da servizi si mantiene sostanzialmente stabile, anche se in valore assoluto su valori significativi.

Si rammenta che i servizi, a differenza dei canoni, non sono legati al livello di reddito dei nuclei familiari.

Si tratta di un problema rilevante, sia dal punto di vista sociale che economico.

Con riferimento a quest'ultimo aspetto, considerato che i Regolamenti comunali prevedono l'obbligo di subentro nella morosità degli assegnatari, va posto in evidenza che ACER è costretta ad anticipare ingenti risorse a tale titolo (nel 2019 Euro 350.000), con effetti non trascurabili sul livello della liquidità aziendale.

Come abbiamo indicato anche nelle Relazioni ai bilanci precedenti, risulta piuttosto difficile ipotizzare che ACER, in assenza di interventi pubblici che consentano l'efficientamento energetico degli alloggi e la conseguente possibilità per gli assegnatari di fruire di servizi comuni a prezzi più

accessibili, sia in grado di sostenere finanziariamente a lungo termine la sistematica anticipazione della morosità da servizi.

Concludiamo ponendo in rilievo che il leggero calo della morosità corrente non deve illudere, facendo ritenere che si stia innestando un'inversione di tendenza nella propensione al pagamento: nel 2019 vi è stato un fatturato inferiore all'anno precedente di circa 456.000 €uro e, pertanto, per decretare detta inversione di tendenza si sarebbe dovuta registrare una diminuzione ben più marcata!

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 606.000** circa (quota attribuita all'e.r.p.; + 211.000 €uro; + 53,2% rispetto all'esercizio 2018).

Tali valutazioni hanno avuto riscontro positivo da parte del Collegio dei Revisori dei conti.

3. Manutenzione a guasto (pronto intervento)

Le risorse da canoni di locazione dell'esercizio 2019 complessivamente destinate alla manutenzione a guasto, sia negli alloggi che nelle parti comuni dei fabbricati in gestione, sono state pari ad €uro 1.220.000 (contro €uro 1.130.000 dell'esercizio 2018; + €uro 90.000; + 8%).

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, nonché gli incentivi per l'installazione di nuove caldaie a risparmio energetico, pari complessivamente ad €uro 326.000, risulta che le **risorse nette** destinate nell'esercizio alla manutenzione a guasto sono state di **€uro 894.000** (contro €uro 929.000 dell'esercizio 2018; - €uro 35.000, - 4%).

Come noto, da oltre un decennio la parte preponderante di questa tipologia di manutenzione viene gestita (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	2019	2018
Richieste ammissibili anno	3.480	3.898
Richieste eseguite al 31/12	3.180	3.367
% richieste eseguite su ammissibili	91%	86%
Media mensile richieste ammissibili	290	324
Media mensile richieste eseguite	265	280

Come si può notare dalla tabella, nel corso del 2019 si sono ridotte in maniera sensibile le richieste di intervento per la riparazione di guasti all'interno degli alloggi (- n. 418; - 11%). Questi dati evidenziano che l'investimento nella sostituzione delle vecchie caldaie, anche grazie agli incentivi statali, con apparecchiature nuove e più performanti, ha dato buoni risultati (nel solo 2019 sono stati investiti a tale titolo oltre 600.000 €). Infatti, la maggior parte delle richieste di riparazione riguarda gli impianti idrotermosanitari. Il minor numero di richieste ha inoltre consentito di aumentare il numero di interventi eseguiti entro l'anno, che crescono dal 86% dell'anno precedente al 91% del 2019.

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 2019, opportunamente raffrontati con quelli dell'anno precedente, sono contenuti nella seguente tabella:

Codice	Comune	N. alloggi recuperati 2019	Spese 2019 (€)	Costo medio per intervento 2019	N. alloggi recuperati 2018	Spese 2018 (€)	Costo medio per intervento 2018
001	Argenta	11	60.468,99	5.497,18	24	121.959,74	5.081,66
003	Bondeno	13	109.759,84	8.443,06	12	103.423,42	8.618,62
004	Cento	22	259.429,59	11.792,25	17	151.526,24	8.913,31
005	Codigoro	7	81.540,20	11.648,60	6	39.307,00	6.551,17
006	Comacchio	14	154.724,81	11.051,77	9	66.619,50	7.402,17
007	Copparo	14	89.713,49	6.408,11	16	146.402,30	9.150,14
008	Ferrara	86	440.057,80	5.116,95	77	317.438,59	4.122,58
010	Jolanda di Savoia	7	61.667,87	8.809,70	0	0,00	0,00

011	Lagosanto	1	1.404,97	1.404,97	2	30.356,53	15.178,27
012	Masi Torello	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
014	Mesola	7	53.620,56	7.660,08	9	54.981,09	6.109,01
017	Ostellato	5	36.215,43	7.243,09	10	62.212,56	6.221,26
018	Poggio Renatico	5	39.659,60	7.931,92	12	49.149,83	4.095,82
019	Portomaggiore	4	41.049,41	10.262,35	9	67.786,34	7.531,82
022	Vigarano Mainarda	2	20.948,29	10.474,15	3	23.907,46	7.969,15
023	Voghiera	0	0,00	0,00	1	14.505,20	14.505,20
025	Goro	2	9.589,10	4.794,55	1	1.091,33	1.091,33
027	Fiscaglia	7	40.078,16	5.725,45	4	50.352,73	12.588,18
028	Terre del Reno	2	33.683,02	16.841,51	4	32.075,57	8.018,89
029	Riva del Po	11	181.358,58	16.487,14	11	117.936,07	10.721,46
030	Tresignana	8	70.276,41	8.784,55	10	104.843,78	10.484,38
	TOTALE	228	1.785.246,12	7.830,03	237	1.555.875,28	6.564,87

Sono stati recuperati 9 alloggi in meno rispetto al 2018 (- 4%), ma con una spesa complessiva superiore (+ €uro 229.000; + 15%). Superiore rispetto all'anno precedente anche il costo medio per intervento (+ € 1.300; + 19%).

Il risultato indica che nel 2019 si sono lavorati alloggi mediamente più vetusti e/o ammalorati rispetto all'anno precedente.

Per il recupero degli alloggi vuoti nell'anno 2019 sono stati stanziati circa €uro 1.860.000, di cui € 1.400.000 a carico del bilancio ACER, € 60.000 con versamenti da parte dei Comuni (le risorse sono state impiegate nei territori di competenza dei versanti; non tutti i Comuni hanno ottemperato agli impegni assunti in Conferenza degli Enti entro fine esercizio) ed i restanti € 400.000 con finanziamenti regionali. Il costo riportato si riferisce alla quota-parte di alloggi lavorati con data di fine intervento entro il 31/12/2019.

Abbiamo scritto numerose volte nelle relazioni ai bilanci degli ultimi anni, e torniamo a rifarlo puntualmente anche quest'anno, che le urgenze che riguardano gli interventi di manutenzione straordinaria, in un contesto di risorse limitato, entrano in conflitto con il recupero degli alloggi.

Infatti, le crescenti richieste di manutenzione straordinaria, la maggioranza delle quali non più procrastinabili, consigliano in corso d'anno di soddisfare tali esigenze per evitare il crearsi di situazioni di pericolo o il prolungarsi di forti disagi all'utenza. Pertanto da tempo, data la scarsità di risorse, si è ritenuto prioritario, anziché immobilizzare somme in interventi di recupero di alloggi vuoti che non sarebbero stati assegnati a breve termine, con conseguenti rischi di occupazioni abusive, utilizzare tali risorse per soddisfare i più urgenti interventi di manutenzione straordinaria.

Successivamente, sempre in relazione alle esigenze di assegnazione, si provvederà al ripristino degli alloggi nel frattempo accantonati.

Purtroppo è ben noto a tutti che le risorse disponibili non consentono di soddisfare tutte le esigenze manutentive. Inoltre, la reale disponibilità di risorse è più limitata di quella che risulta

iscritta in un bilancio di natura economico-patrimoniale, dato che i risultati economici non coincidono con quelli di cassa. La capacità di ACER di anticipare contemporaneamente la morosità dell'utenza ed i finanziamenti pubblici destinati all'edilizia residenziale pubblica si è notevolmente ridotta, per via della stratificazione di tali anticipazioni nel corso del tempo.

5. Manutenzione programmata

Le risorse da canoni di competenza destinate alla manutenzione programmata/straordinaria degli alloggi e dei fabbricati di e.r.p. nel 2019 sono state di € **1.180.000** rispetto ad € 1.282.000 del 2018 (- **102.000 Euro**; - 8%).

L'attività di manutenzione programmata e straordinaria effettuata nel corso del 2019 è stata finanziata anche con risorse residue da canoni degli esercizi precedenti, oltre che con risorse pubbliche destinate all'e.r.p. assegnate negli anni precedenti ai Comuni.

Di seguito il quadro degli interventi.

Interventi di manutenzione programmata/straordinaria fabbricati in gestione o di proprietà.

INTERVENTI STRAORDINARI IN CORSO

COMUNE	IMPORTO	FINANZIAMENTO
Bondeno - Quartiere del sole Lotto B	€ 3.000.000,00	Contratti di Quartiere
Mesola Gatto Nero	250.000,00	PRUACS
Ferrara - Via Centoversuri 35	€ 33.314,16	Ord. Regionali ripristino danni sisma
Ferrara - Via Mayr 84	€ 143.080,00	Ord. Regionali ripristino danni sisma
Ferrara - Via Fiume 15, 17, 19	€ 1.892.488,40	Ord. Regionali ripristino danni sisma
Ferrara - Via Grosoli	€ 1.464.360,00	P.i.p.e.r.s.
Bondeno - Ex USL Bottazzi	€ 1.354.513,70	Contratti di Quartiere II
TOTALE	€ 8.137.756,26	

RECUPERO ALLOGGI AD ALTO COSTO LINEA B NAZIONALE IN CORSO

COMUNE	IMPORTO
Copparo - Via Alta 126/A	€ 97.500,00
Ferrara - Via Grosoli 38	€ 48.750,00
Portomaggiore - Via Veneto 18/3	€ 23.469,28
Argenta - Via Spinata 4	€ 36.135,70
Berra - Via 2 Giugno 118/3	€ 48.750,00
Bondeno - Via Provinciale 120/A	€ 23.193,20
Comacchio - Via Livraghi 10 €	34.350,85
Argenta - Via 25 Aprile 2	€ 79.517,16
Argenta - Via Fiorana 48	€ 25.086,86
Argenta - Via 25 Aprile 8	€ 119.275,74
Argenta - S.da Valletta 18	€ 25.086,86
Argenta - Via Risorgimento 9	€ 25.948,54
Argenta - Via Benvenuto Tisi 4	€ 27.731,40
Argenta - Via Risorgimento 7 €	55.656,56
Argenta - Via Guerra 7	€ 21.226,81
Argenta - Via Margotti 36	€ 45.659,55
Argenta - Via Risorgimento 18	€ 97.500,00
Comacchio - Via Marasetto 1	€ 33.924,03
Comacchio - Via Risorgimento 7	€ 24.765,58
Copparo - Via 8 Marzo 2/1	€ 21.122,05
Ferrara - Via Baluardi 127	€ 44.537,27
Ferrara - Via Ghiara 28	€ 33.906,46

Ferrara - Via Fabbri 234	€ 21.710,33
Ferrara - C.so Piave 17	€ 48.750,00
Ferrara - Via Volte 13/A	€ 41.984,50
Ferrara - Via Croce 5	€ 90.943,23
Ferrara - Via Medini 15	€ 22.690,45
Ferrara - Via I Maggio 76	€ 26.922,25
Ferrara - Via I Maggio 90	€ 28.267,90
Ferrara - Via Magenta 22	€ 33.970,74
Ferrara - Via Verga 144	€ 34.536,25
Ferrara - Via Verga 114/A	€ 23.249,35
Ferrara - Via Verga 114/B	€ 39.781,48
Ferrara - V.lo Valle Secca 11b	€ 46.740,01
Ferrara - Via Piacere 1	€ 30.822,54
Ferrara - Via Risorgimento 6	€ 23.887,70
Ferrara - Via Bentivoglio 225	€ 32.666,44
Ferrara - Via Varano 10/B	€ 30.739,91
Ferrara - Via Cicognara 53	€ 23.821,26
Ferrara - V.lo Del Noce 21	€ 45.160,19
Ferrara - Via Monti 39/A	€ 25.974,64
Ferrara - Via Risorgimento 22	€ 34.550,83
Ferrara - Via Martelli 14 €	€ 40.068,91
Ferrara - Via Sansoni 15	€ 31.282,96
Portomaggiore - Via XXV Aprile 6/A/1	€ 26.305,58
Portomaggiore - Via Prondolo 3/2	€ 46.752,69

Portomaggiore - Via Massarenti 1/1	€ 30.741,06
Portomaggiore - Via Putinati 1/4	€ 30.834,05
Portomaggiore - Via Runco 65	€ 91.377,60
Ro - P.zza Liberta' 8	€ 78.748,93
TOTALE	€ 2.076.375,68

INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA E RECUPERO ALLOGGI PREVISTI DALLA PROGRAMMAZIONE TRIENNALE – ECONOMIE 9° BIENNIO L. 457/1978 E FONDI VENDITE ALLOGGI E.R.P. AI SENSI DELLA L. 560/1993 – in fase di progettazione

	IMPORTO
Interventi di manutenzione straordinaria e recupero alloggi 2020-2021 sull'intero territorio provinciale	€3.304.028,07

Il programma è stato approvato dal Tavolo territoriale di concertazione delle politiche abitative e già autorizzato dalla Regione.

ALTRI INTERVENTI EDILIZI IN CONVENZIONE IN CORSO SU IMMOBILI DIVERSI DALL'ERP

COMUNE	IMPORTO	FINANZIAMENTO
Cento - Ex Stazione	€ 3.044.549,91	Fondi privati
Ferrara - Via Tassoni Palazzina Vigili	€ 3.990.100,00	Fondi comunali
TOTALE	€ 7.034.649,91	

INTERVENTI STRAORDINARI IN CORSO DI PROGETTAZIONE CHE SARANNO APPALTATI A BREVE

COMUNE	IMPORTO
Argenta - Scuola materna	€ 2.500.000,00
Comacchio - Lido degli Estensi -Riqualificazione di Viale Carducci	€ 4.000.000,00

Comacchio via Spina _riqualificazione n. 2 fabbricati ERP per complessivi 8 alloggi	400.000,00
TOTALE	€ 6.900.000,00

INTERVENTI EDILIZI IN CONVENZIONE DA AVVIARE SU IMMOBILI DIVERSI DALL'ERP

COMUNE	IMPORTO
Restauro della chiesa dell'Ordine dei Teatini	€ 1.712.500,00
TOTALE	€ 1.712.500,00

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 373.000** e si presenta in diminuzione rispetto a quello dell'esercizio precedente (- €uro 103.000; - 22%), per le ragioni già descritte in precedenza.

Per quanto concerne le **competenze tecniche derivanti dall'attività edilizia e.r.p.** finanziata con risorse pubbliche (regionali e da vendite di alloggi di e.r.p.), il decremento rispetto all'esercizio precedente è piuttosto sensibile e si attesta a circa €uro 88.000 (- 39%). Il ricavo a consuntivo è pari ad **€uro 137.000**.

I ricavi sopra indicati sono derivati, per la parte preponderante, dagli interventi di ristrutturazione – Via Grosoli, - Via Sirena a Ferrara, nuova costruzione di alloggi a Bondeno – Contratti di Quartiere II, interventi diversi di manutenzione straordinaria in Ferrara e Bondeno – economie 8° biennio L. 457/78 e L. 560/93, dagli interventi di recupero alloggi e sulla mobilità verticale finanziati con D.G.R. 1252/18 sull'intero territorio provinciale.

Le **competenze tecniche derivanti da interventi edilizi al di fuori dell'ambito istituzionale** (c.d. "competenze tecniche da sviluppo delle attività aziendali") evidenziano un decremento molto meno marcato, pari ad **€uro 15.000 (- 6%)** rispetto all'anno precedente. Il ricavo a consuntivo risulta comunque ragguardevole ed è pari ad **€uro 236.000**.

I ricavi di questa categoria derivano da incarichi tecnici assegnati per la parte preponderante dai Comuni (Ferrara - controlli edilizi di sicurezza impiantistica ed igienico-sanitaria; Comacchio – riqualificazione Viale Carducci Lido degli Estensi; Argenta – realizzazione nuova scuola elementare;

ASP Eppi-Manica Argenta - manutenzione straordinaria immobili) e da privati (Cento – riqualificazione area ex stazione).

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

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

I ricavi complessivi ammontano ad **€ 973.000** ed evidenziano una ulteriore buona crescita rispetto all'esercizio precedente (+ **€uro 42.000**; + **4,5%**).

Come già anticipato all'inizio della Relazione, gli alloggi disponibili per la locazione, sia per le famiglie che per gli studenti, hanno avuto un'occupazione totale e continuativa, fatti salvi i tempi del turnover. Sul versante residenziale, l'offerta non è riuscita a soddisfare la crescente domanda, in modo particolare per quanto concerne la richiesta di posti letto per gli studenti

Nel 2019 i costi per il ripristino degli alloggi vuotati per fine locazione sono risultati in linea con quelli dell'anno precedente, pari ad **€uro 82.000**, mentre si sono ridotti di circa **€uro 26.000** quelli per la manutenzione dei locali a destinazione n

La gestione degli immobili non di e.r.p. di proprietà ed in concessione chiude comunque con un utile di **€uro 152.000**.

3. Gestione patrimoniale conto terzi

Si tratta dell'attività che ha ad oggetto la gestione di patrimoni immobiliari di proprietà di terzi non soggetti al regime della L.R. n. 24/2001 e ss.mm.ii. dell'edilizia residenziale pubblica.

Attualmente si tratta della gestione, ormai storica, di n. 6 alloggi di proprietà della Provincia di Ferrara ubicati nel territorio del Comune di Fiscaglia (in loc. Massafiscaglia), di n. 14 alloggi di proprietà del Comune di Fiscaglia (loc. Migliarino), di n. 5 alloggi di proprietà del Comune di Cento, di n. 3 alloggi di proprietà del Comune di Formignana, dei n. 72 alloggi che compongono il modulo del servizio Gestione Associata Servizi Socio-Sanitari dell'Alto Ferrarese con il Comune di Cento capofila, di n. 10 alloggi di proprietà della Fondazione Navarra, ubicati in Formignana.

L'erogazione dei servizi sopra illustrati, che essendo svolta per la parte assolutamente preponderante a favore di enti pubblici potremmo definire "istituzionale", è improntata a criteri di obiettività economica: vengono, infatti, applicate tariffe piuttosto ridotte, per consentire la copertura dei costi.

Si tratta di un servizio 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 l'assenza di redditività 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.

A partire da ottobre 2018 ACER ha avviato la gestione, incaricata dal fondo immobiliare Ferrara Social Housing, di n. 45 alloggi per studenti (per un totale di n. 153 posti letto) all'interno del complesso "Le Corti di Medoro" di Ferrara (zona di riqualificazione ex Palaspecchi). Sempre all'interno dello stesso complesso, a dicembre 2019, si sono aggiunti i primi n. 40 alloggi locati a famiglie, su un totale di n. 188, destinati sia alla locazione che alla vendita.

I ricavi conseguiti, pari ad €40.000, derivanti dalle attività di property e facility management del complesso, oltre che dalle attività straordinarie di promozione e gestione sociale dello stesso, hanno contribuito, anche quest'anno, a conferire maggiore redditività al complesso dell'attività di cui trattasi.

I ricavi 2019 ammontano a circa 72.000 € e risultano in linea rispetto all'esercizio precedente.

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 ss.mm.ii.

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

- ✓ Il "Servizio Casa" che al 31/12/2019 era svolto per n. 18 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.

I ricavi sono rinvenibili dal conto economico e risultano in linea con l'esercizio precedente.

Come anticipato in altra parte della Relazione, nel 2020 per i servizi amministrativi prestati a favore dei Comuni si prevede un significativo incremento: per quanto riguarda il "Servizio Casa", verrà attivato uno sportello dedicato ai cittadini del Comune di Ferrara che intendono presentare domanda di assegnazione di alloggio di e.r.p.; inoltre, ACER gestirà le attività amministrative e contabili per l'erogazione dei contributi per l'affitto alle famiglie ed agli studenti fuori sede, i contributi per la morosità incolpevole (Comuni ATA ed ADA) ed i "bonus energia" (Unione Terre e Fiumi).

L'attività chiude con un utile di €55.000, derivato in misura prevalente dall'incremento dei compensi legali per il recupero crediti.

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)

Al 31/12/2019 i fabbricati in gestione erano 240, contro i 229 alla stessa data del 2018.

L'incremento deriva dalla presa in carico di autogestioni che, per ragioni diverse, non erano più in grado di funzionare autonomamente e gli stessi residenti hanno richiesto l'intervento di ACER.

I ricavi di competenza dell'esercizio 2019 per le gestioni condominiali dirette sono stati complessivamente di €uro 203.000 circa, con un incremento rispetto all'anno precedente di €uro 8.000 (+ 4%).

L'attività chiude con un utile di €uro 10.000.

Conclusioni

Il buon risultato dell'utile 2019, consolida una efficiente ed efficace conduzione del bilancio dell'azienda, sostanzialmente in linea con quella degli anni scorsi, ma lascia contemporaneamente sul tappeto le questioni, ancora irrisolte, che riguardano le politiche e le attività dell'edilizia pubblica nella nostra provincia. Lo stesso, si può affermare, avviene nel resto della nostra Regione e del nostro Paese. Se a questo si aggiungono gli effetti nefasti della pandemia ancora in atto, è chiaro che le condizioni dei bilanci delle aziende come la nostra sono destinati a non peggiorare solo se sostenuti da risorse aggiuntive di carattere pubblico che, ad esempio, la Regione sembra intenzionata a stanziare già quest'anno.

Tali finanziamenti ci debbono consentire, innanzitutto, di recuperare gli alloggi vuoti, che si sono accumulati per i motivi che già sono stati spiegati in precedenza. Queste risorse aggiuntive ci potrebbero consentire di non avere maggiori costi cui far fronte e, allo stesso tempo, minori incassi per le mancate assegnazioni. Oggi il costo complessivo di alloggi vuoti e mancate assegnazioni all'interno del nostro bilancio consuntivo 2019, sfiora i 400.000 euro.

È da tempo che nella presentazione dei nostri bilanci, insistiamo su questo punto cruciale del recupero alloggi, che sta alla base di una vera svolta per poter conseguire una piena gestione dell'intero patrimonio di edilizia pubblica del territorio regionale da parte delle Acer.

Questo è, del resto, anche l'obiettivo della programmazione nazionale di Federcasa, il soggetto che raggruppa tutti gli ex IACP, comunque denominati, nei confronti del governo nazionale: recuperare alloggi vuoti e riprendere a programmare nuove costruzioni che sostituiscano le tante edificazioni obsolete (e in qualche caso pericolose per gli stessi inquilini) di ERP. Il Sisma e l'Eco bonus, già annunciati, quali strumenti da utilizzare, potrebbero essere importanti, a questo scopo, se resi realmente operativi per i nostri enti.

La domanda di edilizia pubblica è in crescita, soprattutto con la pandemia in atto che impoverisce ulteriormente il tessuto sociale del nostro Paese, sono oltre 4 milioni le persone che aspettano, in

Italia, una casa pubblica. Sono circa 30.000, nella sola Emilia Romagna, i nuclei che attendono in graduatoria.

Pertanto non è più sufficiente una nostra gestione efficiente del bilancio aziendale, con i costi generali in calo, con il costo del personale sotto controllo, sostanzialmente in linea con quello dell'anno precedente, con i ricavi in crescita della parte non erp e di gestione dei servizi per soggetti terzi, che ci consentono di compensare (non sappiamo ancora per quanto) i mancati introiti dei canoni erp erosi da una struttura reddituale degli utenti in continuo peggioramento; il tutto finisce per alimentare una morosità crescente che è passata dal 5,21% del 2018 a 5,41% del 2019.

Quello che sarebbe necessario, e che stiamo proponendo alla Regione e ai comuni, è un maggiore interesse verso questa infrastruttura urbanistica e sociale, che si chiama edilizia residenziale pubblica, di grande importanza perché l'unica che consente di rispondere alle richieste di domande alloggiative di chi non può permettersi una casa sul mercato.

Per rispondere appieno a queste domande servono maggiori risorse, che siano programmate almeno per una legislatura, e, insieme a questo, anche una revisione della Legge Regionale 24, che favorisca modalità di gestione semplificate dei finanziamenti e dell'utenza con tutti i suoi fabbisogni.

I circa 10 milioni che la Regione immetterà nel circuito del recupero alloggi del 2020 serviranno a ridurre, solo parzialmente, i numerosi appartamenti vuoti accumulati. Sarebbe necessario che questa misura venisse reiterata per i prossimi anni, innescando, così, un vero e proprio progetto di riqualificazione del patrimonio con una adeguata programmazione di interventi sia quantitativi che qualitativi.

A queste somme aggiungeremo quelle del bilancio di Acer e in questo modo potremo, nel giro di quattro o cinque anni, ridurre i vuoti, recuperare risorse dall'assegnazione degli alloggi ristrutturati e dedicarci con maggiore capacità anche alla manutenzione programmata, altra questione di rilievo vista l'età del patrimonio in gestione e la sua sempre più complicata tenuta statica.

Solo con uno scatto in avanti di questo genere possiamo immaginare di rimettere in sesto il patrimonio esistente, adeguandolo a quegli standard europei cui veniamo spesso richiamati.

Una proposta di questo genere alla Regione, ha bisogno, però, della spinta convinta dei comuni, i quali, per parte loro, dovrebbero anche mantenere quell'impegno fondamentale a ricavare le somme disponibili del loro bilancio per cofinanziare questa operazione che valorizza proprio il loro patrimonio, consentendo anche di rispondere ai maggiori bisogni sociali ed abitativi.

In questo nostro consuntivo non abbiamo descritto i numerosi progetti che abbiamo in corso e che riguardano sia le modalità di gestione di patrimonio e utenza, sia le nuove possibilità per rivedere e allargare il campo dei nostri interventi in ambito territoriale.

Tutti argomenti da discutere e da approfondire con i comuni e la Regione; in particolare ai comuni proponiamo di aprire un "cantiere" di incontri per dare corso a questi approfondimenti e valutare insieme le eventuali proposte da sottoporre alla Regione.

L'anno in corso è certamente il momento per svolgere questa attività, per arrivare a fine anno 2020 con proposte condivise (cui abbiamo accennato in precedenza) utili, anzi fondamentali, per una buona riforma della Legge Regionale 24 (che la Regione stessa ha in animo di attuare). Tale riforma si è dimostrata, in tempi di pandemia e non solo, più che necessaria per rendere i meccanismi di erogazione delle risorse e di gestione dell'intero patrimonio più snelli e aderenti alla mutata situazione sociale ed economica della nostra Regione.

Grazie per l'attenzione.

Ferrara, 28 maggio 2020

IL PRESIDENTE ACER

(Daniele Palombo)





AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA

Ente Pubblico Economico ex L.R. 24/2001

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

Azienda con sistema qualità certificato in conformità alla normativa ISO 9001:2015

Aderente Federcasa

STATO PATRIMONIALE AL 31/12/2019 (schema art. 2424 Codice Civile)



	ATTIVO (importi in Euro)	STATO PATRIMONIALE AL 31/12/2019	STATO PATRIMONIALE AL 31/12/2018
	Crediti verso Enti di riferimento		
	Immobilizzazioni		
	<i>Immobilizzazioni immateriali:</i>	57.843	54.671
1)	costi di impianto ed ampliamento	0	0
2)	costi di sviluppo	0	0
3)	diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione di opere dell'ing	0	0
4)	concessioni, licenze d'uso programmi informatici, marchi e diritti s	26.654	34.547
5)	avviamento	0	0
6)	immobilizzazioni in corso ed acconti	0	0
7)	altre	31.189	20.124
	<i>Immobilizzazioni materiali:</i>	1.144.558	1.224.225
1)	terreni e fabbricati	1.002.182	1.055.412
2)	impianti e macchinario	0	0
3)	attrezzature industriali e commerciali	0	0
4)	altri beni	142.376	168.813
5)	immobilizzazioni in corso ed acconti	0	0
	<i>Immobilizzazioni finanziarie:</i>	4.432.326	4.115.608
1)	partecipazioni in:	2.069	2.753
a.	imprese controllate	0	0
b.	imprese collegate	0	0
c.	imprese controllanti	0	0
d.	imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0
d-bis)	altre imprese	2.069	2.753
2)	crediti:	980.658	961.980
a.	verso imprese controllate		0
b.	verso imprese collegate	0	0
c.	verso imprese controllanti	0	0
d.	verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0
d-bis)	verso altri (di cui € 0 esigibili entro l'esercizio successivo)	980.658	961.980
3)	altri titoli	3.449.599	3.150.875
4)			
	Totale delle immobilizzazioni (B)	5.634.727	5.394.504
	Attivo circolante		
	<i>Rimanenze:</i>	0	0
1)	materie prime, sussidiarie e di consumo	0	0
2)	prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	0	0
3)	lavori in corso su ordinazione	0	0
4)	prodotti finiti e merci	0	0
5)	acconti	0	0
	<i>Crediti:</i>	14.405.622	13.857.648
1)	verso clienti (di cui € 0 esigibili oltre l'esercizio successivo)	9.469.455	9.182.913
2)	verso imprese controllate	0	0

3)	verso imprese collegate	0	0
4)	verso imprese controllanti	0	0
5)	verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0
5-bis)	crediti tributari (di cui € 36.251 esigibili oltre l'esercizio succ.)	197.419	3.732
5-ter)	imposte anticipate	18.886	17.326
5-quater)	verso altri (di cui € 0 esigibili oltre l'esercizio successivo)	4.719.862	4.653.677
	<i>Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni:</i>	49.607	49.607
1)	partecipazioni in imprese controllate	0	0
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
7)	altre	0	0
	<i>Disponibilità liquide:</i>	4.865.715	6.155.016
1) a.	depositi bancari e postali	1.386.951	2.675.802
1) b.	depositi vincolati presso la Banca d'Italia	3.475.309	3.475.309
2)	assegni	0	0
3)	danaro e valori in cassa	3.455	3.905
	Totale attivo circolante (C)	19.320.944	20.062.271
	Ratei e risconti		
1)	Ratei attivi	525	1.262
2)	Risconti attivi	225.163	167.590
	Totale ratei e risconti (D)	225.688	168.852
	TOTALE ATTIVITA'	25.181.359	25.625.627

		PASSIVO (importi in Euro)	STATO PATRIMONIALE AL 31/12/2019	STATO PATRIMONIALE AL 31/12/2018
A)		Patrimonio netto	1.911.777	1.764.971
	I)	Capitale di dotazione	329.352	329.352
	II)	...		
	III)	Riserve di rivalutazione	0	0
	IV)	...		
	V)	Riserve statutarie o regolamentari:	1.435.618	1.419.351
	a)	Fondo di riserva ordinario	38.309	38.309
	b)	Fondo di riserva straordinario	1.397.310	1.381.043
	c)	Altre	0	0
	VI)	...		
	VII)	Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari at.	0	0
	VIII)	Utile (perdite) portati a nuovo	0	0
	IX)	Utile (perdita) dell'esercizio	146.807	16.267
	X)	...		
B)		Fondi per rischi ed oneri	326.801	306.827
	1)	per trattamento di quiescenza e obblighi simili	40.207	33.233
	2)	per imposte, anche differite	273.594	273.594
	3)	...	0	0
	4)	altri	13.000	0
C)		Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	1.022.257	1.047.735
D)		Debiti	21.903.561	22.463.888
	1)	...		
	2)	...		
	3)	debiti verso soci per finanziamenti	0	0
	4)	debiti verso banche (di cui € 378.177 esigibili entro l'esercizio successivo)	0	29.271
	5)	debiti verso altri finanziatori (di cui € esigibili oltre l'esercizio successivo)	390.495	402.311
	6)	acconti;	0	0
	7)	debiti verso fornitori (di cui € 0 esigibili oltre l'esercizio successivo)	1.537.357	1.632.185
	8)	debiti rappresentati da titoli di credito;	0	0
	9)	debiti verso imprese controllate;	0	0
	10)	debiti verso imprese collegate;	0	0
	11)	debiti verso controllanti;	0	0
	11-bis)	...		
	12)	debiti tributari (di cui € 0 esigibili oltre l'esercizio successivo)	157.295	194.760
	13)	debiti verso Istituti di previdenza e sicurezza sociale (di cui € 0 esigibili oltre l'esercizio successivo)	153.248	57.817
	14)	altri debiti (di cui € 960.114 esigibili oltre l'esercizio successivo)	19.665.166	20.147.545
E)		Ratei e risconti	16.962	42.206
	1)	Ratei passivi	3.061	3.061
	2)	Risconti passivi	13.902	39.145
		TOTALE PASSIVITA'	25.181.359	25.625.627

IL PRESIDENTE

(Dantele Balemba)





AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA

Ente Pubblico Economico ex L.R. 24/2001

Corso Vittorio Veneto, 7 – 44100 Ferrara – C.F. – P.IVA 00051510386

Centralino Tel. 0532 230311 – Servizio Clienti Tel. 0532 230377 – Fax 0532 207854

www.acerferrara.it

Azienda con sistema qualità certificato in conformità alla normativa ISO 9001:2015

Aderente Federcasa

CONTO ECONOMICO AL 31/12/2019 (schema art. 2425 Codice Civile)

ISO 9001
BUREAU VERITAS
Certification



				Conto Economico 2019 Totale Euro	Conto Economico 2018 Totale Euro
A		VALORE DELLA PRODUZIONE			
	1)	Ricavi delle vendite e delle prestazioni		10.634.422	10.952.646
	5)	Altri ricavi e proventi		2.167.776	1.873.377
		TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	+	12.802.198	12.826.023
B		COSTI DELLA PRODUZIONE:			
	6)	per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci		19.847	22.613
	7)	per servizi		6.335.214	6.332.625
	8)	per godimento di beni di terzi		342.689	372.266
	9)	per il personale		3.066.592	3.049.715
	10)	ammortamenti e svalutazioni		787.500	605.387
		a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali		42.642	65.440
		b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali		124.588	139.946
		c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	-	0	0
		d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide		620.270	400.000
	14)	oneri diversi di gestione		2.164.413	2.282.255
		TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	+	12.716.254	12.664.860
		DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	+	85.944	161.163
C		PROVENTI ED ONERI FINANZIARI			
	15)	proventi da partecipazioni	+	178	0
	16)	altri proventi finanziari	+	246.174	29.133
	17)	interessi ed altri oneri finanziari verso:		39.024	19.082
	17bis)	utili e perdite su cambi	+	0	0
		TOTALE (15+16-17+/-17 bis)	+	207.328	10.051
D		RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE			
	18)	rivalutazioni	+	5.559	6.120
	19)	svalutazioni		0	0
		TOTALE DELLE RETTIFICHE (18-19)	+	5.559	6.120
		RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A - B +/- C +/- D)		298.831	177.334
	20)	imposte sul reddito dell'esercizio		152.024	161.067
	21)	UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO		146.807	16.267

IL PRESIDENTE

(Daniele Palombo)



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

Azienda con sistema qualità certificato in conformità alla normativa ISO 9001:2015

RENDICONTO FINANZIARIO

ISO 9001
BUREAU VERITAS
Certification



Rendiconto finanziario a variazioni di liquidità

	31/12/2019	31/12/2018
A. Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	146.807	16.267
Imposte sul reddito	152.024	161.067
Interessi passivi/ (interessi attivi)	(207.150)	(10.051)
1. Utile/(perdita) prima delle imposte sul reddito, interessi, dividendi, plus/minusvalenze da cessione	91.681	167.283
<i>Rettifiche per elementi non monetari</i>		
Ammortamenti delle immobilizzazioni	167.230	205.386
Accantonamenti ai fondi netti	19.974	(16.550)
Accantonamenti TFR netti	(25.478)	41.443
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	0	0
<i>Totale rettifiche elementi non monetari</i>	<i>161.726</i>	<i>230.279</i>
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn	253.407	397.562
<i>Variazioni del capitale circolante netto</i>		
Decremento/(incremento) dei crediti verso clienti	(286.543)	275.681
Decremento/(incremento) degli altri crediti e dei ratei e risconti attivi	(318.267)	(364.564)
Decremento/(incremento) del magazzino	0	0
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	(94.828)	186.191
Incremento/(decremento) degli altri debiti e dei ratei e risconti passivi	(449.656)	1.403.596
<i>Totale variazioni capitale circolante netto</i>	<i>(1.149.294)</i>	<i>1.500.903</i>
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del CCN	(895.886)	1.898.465
<i>Altre rettifiche</i>		
Interessi incassati/(pagati)	207.150	10.051
(Imposte sul reddito pagate)	(152.024)	(161.067)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	(840.761)	1.747.449
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività di investimento		
(Investimenti) netti in immobilizzazioni materiali	(44.922)	(14.584)
(Investimenti) netti in immobilizzazioni immateriali	(45.814)	(51.448)
(Investimenti) netti in immobilizzazioni finanziarie	(316.717)	(1.026.268)
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(407.453)	(1.092.299)
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
<i>Mezzi di terzi</i>		
Incremento/(decremento) debiti a breve verso le banche	0	(29.271)
Incremento/(decremento) mutui bancari	(29.271)	2.144
Incremento/(decremento) altri debiti finanziari a lungo	(24.134)	(11.335)
Incremento/(decremento) altri debiti finanziari a breve	12.318	0
<i>Mezzi propri</i>		
Variazione capitale di dotazione	0	0
Distribuzioni/versamenti ai fondi	(0)	1
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(41.087)	(38.462)
Incremento delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(1.289.301)	616.688
Disponibilità liquide iniziali	6.155.016	5.538.328
<i>di cui depositi bancari:</i>	<i>6.151.111</i>	<i>5.531.722</i>
<i>di cui denaro in cassa:</i>	<i>3.905</i>	<i>6.606</i>
Disponibilità liquide finali	4.865.715	6.155.016
<i>di cui depositi bancari:</i>	<i>4.862.260</i>	<i>6.151.111</i>
<i>di cui denaro in cassa:</i>	<i>3.455</i>	<i>3.905</i>
Altre informazioni: variazione della PFN a breve termine		
Posizione finanziaria netta a breve iniziale	6.155.016	5.509.057
Posizione finanziaria netta a breve finale	4.853.397	6.155.016
Variazione della Posizione Finanziaria Netta	(1.301.619)	645.959



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

Azienda con sistema qualità certificato in conformità alla normativa ISO 9001:2015

NOTA INTEGRATIVA

ISO 9001
BUREAU VERITAS
Certification



AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA

NOTA INTEGRATIVA

BILANCIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2019

La proposta di bilancio d'esercizio 2019 viene approvata in data 28 maggio 2020, anziché entro quattro mesi dalla chiusura dell'esercizio come previsto dall'art. 20 dello Statuto, in quanto stante l'emergenza sanitaria in corso e le difficoltà operative derivanti dall'applicazione delle norme anti contagio e del lavoro agile previste dalle disposizioni di legge, il Consiglio di Amministrazione, nella seduta del 26 marzo u.s., ha ritenuto opportuno avvalersi della facoltà riconosciuta dall'art. 106 del D.L. n. 18/2020.

Criteri di formazione del bilancio

Il presente bilancio, conforme al dettato degli articoli 2423 e seguenti del Codice Civile, è costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal rendiconto finanziario e dalla nota integrativa ed è corredato dalla relazione del Presidente sulle risultanze della gestione, come previsto dall'art. 20 dello Statuto.

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. 371 in data 20 dicembre 2019, assunta in ossequio a quanto previsto dall'art. 41, ultimo comma, della L.R. n. 24/2001 e s.m.i., la presente proposta di bilancio d'esercizio sarà assoggettata a revisione contabile da "LaBase Revisioni S.r.l." con sede in Forlì – Via Gramsci c.n. 83 prima dell'approvazione da parte della Conferenza degli Enti.

Criteri di valutazione

I criteri utilizzati nella redazione del bilancio al 31 dicembre 2019 sono conformi a quelli stabiliti dall'art. 2426 c.c., e, per quanto applicabili all'Azienda, ai Principi Contabili emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC).

I principi contabili ed i criteri di valutazione utilizzati per il bilancio d'esercizio 2019 e di seguito riportati, sono ispirati ai criteri generali della prudenza, della competenza, della valutazione separata degli elementi eterogenei, ancorché ricompresi in un'unica voce, della prospettiva di continuazione dell'attività e non si discostano da quelli utilizzati per il bilancio dell'esercizio precedente, presentato ai fini comparativi.

Si precisa che nell'allegato bilancio non si è proceduto a deroghe ai sensi del 4° comma dell'art. 2423 c.c.

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 rettificato per perdite durevoli di valore.

D) Crediti e debiti

I crediti e debiti sono generalmente rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale.

Tale criterio non viene applicato nei casi in cui:

- gli effetti sono irrilevanti: cioè quando i costi di transazione, le commissioni pagate tra le parti, la differenza fra tasso nominale e tasso effettivo e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza sono di scarso rilievo;
- la scadenza dei crediti o dei debiti sia a breve termine (ossia inferiore ai 12 mesi);
- l'iscrizione in Bilancio è avvenuta in data anteriore al 01 gennaio 2016.

In questi casi, i debiti sono valutati al valore nominale e i crediti al presumibile valore di realizzo, rettificati dall'apposizione di un fondo svalutazione crediti, ove necessario.

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.)

È 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 2019 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 o Previndai, delle quote Tfr maturate nell'anno 2019 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 2019 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.

I) Imposte

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

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

L) Costi e ricavi

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

Esame delle voci dello Stato Patrimoniale

ATTIVO

B) IMMOBILIZZAZIONI

B.I) Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali al 31 dicembre 2019, iscritte per un valore netto di Euro 57.843, hanno registrato un incremento rispetto al saldo al 31 dicembre 2018 pari ad Euro 3.172. 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 2019.

VOCE	COSTO STORICO 2018	INCREM.	DECREM.	COSTO STORICO 2019	AMMORT.	VALORE AL 31/12/19
Concessioni, licenze, marchi	34.547	21.394	0	55.941	29.288	26.654
Altre	20.124	24.420	0	44.544	13.354	31.189
Totale	54.671	45.814	0	100.485	42.642	57.843

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 2019:

VOCE	COSTO STORICO 2018	INCREM.	DECREM.	COSTO STORICO 2019	FONDO AMM. 2018	AMM.TI	DISM.	FONDO AMM. 2019	VALORE AL 31/12/19
Terreni e fabbricati	3.067.798	21.191	0	3.088.990	2.012.387	74.421	0	2.086.808	1.002.182
App.elettroniche ed elettromeccaniche	290.493	17.444	4.432	303.505	232.789	24.712	4.241	253.260	50.245
Mobili ed arredi	304.127	6.525	5.629	305.023	235.464	16.050	5.582	245.932	59.091
Autovetture	87.375	0	0	87.375	75.268	4.843	0	80.111	7.264
Impianto fotovoltaico	30.763	0		30.763	9.690	2.769	0	12.459	18.304
Altri beni mobili	11.957	0		11.957	2.690	1.794		4.484	7.473
Totali	3.792.514	45.160	10.062	3.827.612	2.568.289	124.588	9.824	2.683.053	1.144.558

Le variazioni 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%
Impianto fotovoltaico	9%
Altri beni mobili	15%

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 2.069.

Le partecipazioni sono iscritte al costo di acquisto, eventualmente rettificato in caso di perdite durevoli di valore.

Tali partecipazioni sono relative alle quote possedute in:

- ART-ER – s.c.p.a. che è stata costituita a seguito di fusione tra Ervet s.p.a. e Aster s.c.p.a. L'assemblea straordinaria dei soci di Ervet s.p.a. in data 21 dicembre 2018, con verbale di repertorio n. 61749/30705, ha deliberato di addivenire alla fusione per concentrazione con la Società Aster s.c.p.a., per facilitare azioni di cooperazione con altre regioni europee o italiane nonché di promozione di investimenti, anche esteri, nel territorio regionale, con riferimento in particolare alla ricerca di finanziamenti, all'assistenza agli investitori, al supporto tecnico per la conclusione di accordi regionali atti a migliorare la gestione del patrimonio immobiliare in gestione ad Acer. La fusione tra le indicate società è avvenuta mediante la costituzione di una nuova società consortile per azioni con la denominazione ART – ER - s.c.p.a. con iscrizione presso il registro delle imprese in data 1° maggio 2019 e durata 31 dicembre 2050. Acer possiede una quota di partecipazione di Euro 69 pari a 0,004%, corrispondente a n. 69 azioni del valore nominale di Euro 1, la quota di partecipazione detenuta in Ervet s.p.a. è stata trasferita in parte nella nuova società, in parte rimborsata con registrazione di un provento pari ad Euro 178;
- Lepida s.c.p.a., che è stata costituita a seguito di fusione tra Lepida s.p.a. e Cup 2000 s.c.p.a.. L'assemblea straordinaria dei soci di Lepida s.p.a., in data 12 ottobre 2018 con verbale di repertorio n. 61445/30507, ha deliberato di addivenire alla fusione mediante incorporazione della società Cup 2000 s.c.p.a. per consentire di partecipare compiutamente agli obiettivi della rete delle pubbliche amministrazioni della Regione Emilia-Romagna così come previsti nella Legge Regionale n. 11/2004, nonché di usufruire dei vantaggi relativi all'erogazione di servizi ICT, previsti per i soli soci della società. Acer possiede una quota di partecipazione pari a 0,0014% corrispondente a n. 1 azione del valore nominale di Euro 1.000.
- Fondazione Istituto Tecnico Superiore, Territorio, Energia, Costruire (ITS TEC). Nel corso del 2018 con Provvedimento d'urgenza n.15 del 11 dicembre 2018, il Presidente ha disposto di formalizzare la richiesta di Acer, in qualità di Fondatore nella fondazione Istituto Tecnico Superiore, Territorio, Energia Costruire (ITS TEC), fondazione di diritto privato che ha tra le proprie finalità quella di promuovere la diffusione della cultura tecnica e scientifica, di sostenere le misure per lo sviluppo dell'economia e le politiche del lavoro. Le domande di ingresso di nuovi fondatori prevedono, in ottemperanza alla deliberazione del Consiglio di indirizzo della Fondazione, il versamento di Euro 1.000 e sono soggette all'accettazione da parte del Consiglio stesso. In data 21 febbraio 2019 è stata comunicata l'accettazione della richiesta di attribuzione della qualifica di socio fondatore.

I crediti classificati tra le immobilizzazioni finanziarie, pari a complessivi Euro 980.658, sono invece così costituiti:

- Depositi cauzionali presso fornitori ed enti per complessivi Euro 1.889, tutti esigibili oltre l'esercizio successivo;
- Crediti verso INPS per TFR, pari ad Euro 650.209 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 327.956, 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 604 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 specializzandi, aggiudicato ad ACER a seguito di procedura ad evidenza pubblica.

La voce *altri titoli* evidenzia un importo di Euro 3.449.599. In particolare:

- Euro 74.599 relativi a Buoni del Tesoro Pluriennali, acquistati nel corso del 2019, scadenti in data 1/9/2036, in sostituzione dei precedenti giunti a scadenza l'1 agosto 2019. I titoli non sono nella disponibilità di ACER, in quanto costituiscono pegno per Intesa San Paolo 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. A seguito della decisione del Comune di Ferrara con delibera C.C. prot. gen. n. 115286/15 di assumere a proprio carico tutti i costi relativi alla realizzazione dell'intervento di Via G. Bianchi, alla conseguente richiesta fatta alla Cassa DD.PP. di estinzione anticipata del prestito per la quale è stato richiesto un indennizzo di entità rilevante, il Consiglio di Amministrazione di Acer con delibera n. 74/2016 ha proposto alla Conferenza degli Enti il diverso utilizzo del prestito, per realizzazione di opere di manutenzione straordinaria su alloggi e.r.p. in Comune di Ferrara. La Conferenza degli Enti ha approvato la proposta con delibera n. 4 in data 19/12/2016.
- Euro 3.375.000 relativi a quote acquistate nel corso del 2017 del Fondo immobiliare chiuso "Ferrara Social Housing", istituito ai sensi del sistema integrato di fondi di cui all'art. 11 del D.P.C.M. 16 luglio 2009, ai fini della realizzazione e gestione di immobili a prevalente destinazione di edilizia residenziale sociale in Ferrara, zona ex Direzionale pubblico di via Beethoven come approvato dalla Conferenza degli Enti in data 16 dicembre 2015 con deliberazione n. 5.

C) ATTIVO CIRCOLANTE

C.II) Crediti

1) verso clienti

L'importo evidenziato nello stato patrimoniale al 31/12/2019, pari ad € 9.469.455, 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 31/12/18	VARIAZIONI (+/-)	VALORE AL 31/12/2019
Crediti v/utenti al 30/06/1997 MR	3.783	0	3.783
Crediti v/utenti dal 1/7/97 BF	10.771.449	-190.349	10.581.100
Crediti verso clienti	3.059.890	-91.863	2.968.027
- Incassi da attribuire al 31/12	-908.674	674.830	-233.844
- Fondo svalutazione crediti	-3.743.535	-106.074	-3.849.609
TOTALE	9.182.913	286.543	9.469.455

Come si evince dalla tabella sopra riportata, l'importo dei crediti verso clienti al 31/12/2019, al netto della svalutazione, è aumentato, rispetto alla chiusura precedente, di Euro 286.543. Tale incremento è la risultante della variazione dei crediti nominali al netto degli incassi da attribuire, pari ad Euro 392.617 e dall'aumento del fondo svalutazione crediti, pari ad Euro 106.074.

La svalutazione dei crediti verso clienti in essere al 31/12/2019 è stata calcolata nel modo seguente:

- Svalutazione al 90% di tutti i crediti verso gli assegnatari di alloggi e.r.p. per il periodo 1997-2009;
- Svalutazione generica del 4,89% di tutti i crediti verso gli assegnatari di alloggi e.r.p. per il periodo 2010-2019, al netto dei crediti verso assegnatari assistiti dai Servizi Sociali per i quali, ai sensi delle vigenti concessioni del patrimonio comunale, è stato istituito apposito accantonamento di canoni per la copertura della morosità; la percentuale è determinata sulla base dell'andamento statistico dei crediti dichiarati inesigibili negli ultimi 10 anni;
- Svalutazione analitica di tutti i restanti crediti.

Nel corso del 2019 il Consiglio di Amministrazione ed il Direttore Generale hanno deliberato/determinato l'inesigibilità di crediti verso l'utenza per Euro 567.681, che sono stati conseguentemente stralciati con utilizzo del Fondo per Euro 514.195; la parte residua corrisponde ad utenti assistiti per i quali i Comuni garantiscono la copertura della morosità con l'istituzione di appositi fondi di garanzia e, pertanto, lo stralcio dei crediti è avvenuto attraverso l'utilizzo di detti fondi (moduli diversi del servizio di Agenzia per la Casa).

Il costo di competenza dell'esercizio 2019 per accantonamento della quota annuale al fondo svalutazione crediti è pari ad Euro 620.269.

Dopo l'accantonamento di tale quota, il Fondo raggiunge un valore complessivo di Euro 3.849.609.

Il fondo svalutazione crediti costituisce ormai circa il 29% 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.

5 bis) Crediti tributari

In dettaglio la situazione risulta la seguente:

VOCE	VALORE AL 31/12/18	VARIAZIONI (+/-)	VALORE AL 31/12/19
Erario c/iva a credito	1.226	150.879	152.105
Erario c/crediti per imposte dirette	2.507	-2.507	0
Crediti vs/Erario per sismabonus	0	45.314	45.314
Totale	3.733	193.686	197.419

Il credito per iva pari ad Euro 152.105 si riferisce alle risultanze della dichiarazione annuale iva per l'esercizio 2019.

Il credito vs Erario per sismabonus di Euro 45.314 riguarda le opere di adeguamento antisismico e di messa in sicurezza degli edifici, in corso di realizzazione in n. 4 palazzine in Comune di Ferrara, via Grosoli. La Legge n. 205 del 27/12/2017 ha incluso gli Istituti Autonomi Case Popolari comunque denominati, fra i soggetti che possono beneficiare delle agevolazioni concesse per interventi antisismici.

4 ter) Imposte anticipate

Le imposte anticipate al 31/12/2019 risultano pari ad Euro 18.886, mentre al 31/12/2018 ammontavano ad Euro 17.326. L' incremento dell'esercizio, pari ad Euro 1.560 determinato sull'accantonamento di oneri per il personale per incentivi D. Lgs. n. 50/2016.

5) Crediti verso altri (attivo circolante)

La movimentazione dell'esercizio 2019 rispetto a questa categoria di crediti risulta la seguente:

VOCE	VALORE AL 31/12/2018	VARIAZIONI (+/-)	VALORE AL 31/12/2019
Corrispettivi rientri G.S. L.560	7.756	0	7.756
Crediti v/assicurazioni	16.715	26.665	43.380
Antic. a Comuni per lavori	780.694	0	780.694
Anticipazioni a Comuni per agenzia	31.585	19.932	51.517
Altre anticipazioni a Comuni	27.485	3.590	31.075
Anticipazioni a Comuni per welfare	47.494	12.408	59.901
Anticipazioni a Provincia mor.incolp.	10.000	8.110	18.110
Anticipazioni Asp	80.178	2.276	82.454
Cr.vs.proprietari Grattacielo	2.417	0	2.417
Cr.vs.proprietari Agenzia Cento	337	-260	77
Cr.vs.proprietari all.sisma	813	200	1.013
Anticipazioni Corti di Medoro	1.132	1.334	2.466
Anticipazioni a diversi	150.521	-41.304	109.217
Anticipazioni ad imprese	55.585	-40.236	15.348
Arrotondamenti att.su stipendi	36	-3	33
Crediti vs dipendenti	6	0	6
Crediti per accertamento provvisoriale	0	16.799	16.799
Crediti vs dipendenti polizze ass.	350	-350	0
Crediti vs/GS L.513/77	21.931	0	21.931
Crediti vs/CER L. 457/78	49.823	0	49.823
Crediti per lavori L.457 e L. 560	0	226.591	226.591
Crediti v/Regione contr.Edilizia	1.379.150	-182.983	1.196.166
Crediti vs.Regione contr.sisma lav.	672.395	104.788	777.183
Crediti vs.cond. in amm.ne diretta	1.317.274	-91.372	1.225.902
Totale	4.653.677	66.184	4.719.862

L'importo determinato al 31/12/2019 di Euro 4.719.862 rispetto al risultato al 31/12/2018 di Euro 4.653.677 presenta un incremento di Euro 66.184. In particolare, la variazione è dovuta ai crediti per lavori realizzati con risorse Legge 457/78 e Legge 560/1993, ad aumento dei crediti per lavori finanziati con risorse riconosciute per il sisma, all'incasso dei crediti nei confronti della Regione Emilia-Romagna di somme anticipate per opere di recupero alloggi relative al "Programma per il miglioramento dell'accessibilità e della fruibilità e usabilità degli edifici e degli alloggi pubblici di cui alla D.G.R. 516/2018 – DGR n. 743/2018 – DGR n. 1138/2018 e DGR n. 1252/2018 – Tipologia B interventi diretti a migliorare la fruibilità degli alloggi".

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 31/12/2019 di Euro 4.865.715. Si rileva un decremento rispetto alla chiusura del precedente esercizio di Euro 1.289.300.

Per una più ampia visione della dinamica della liquidità aziendale, si veda altresì il rendiconto finanziario.

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

VOCE	VALORE AL 31/12/2018	VARIAZIONI (+/-)	VALORE AL 31/12/2019
1) depositi bancari e postali	6.151.111	-1.288.851	4.862.260
<i>1a) depositi bancari e postali</i>	2.675.802	-1.288.851	1.386.951
c.c.p n. 25859653	695.113	-441.318	253.795
c.c.p n. 321149 Affitti studenti	8.609	-5.604	3.005
Cassa presso Bper Banca	1.386.030	-604.170	781.859
c.c. 33531 Bper Banca Carta Amm.ri	2.118	1.143	3.262
c/c 40707 Bper Banca conto pegno esodo	258.623	99	258.722
c.c. 64253092 Fideuram invest.	108.700	-102.876	5.823
c.c 35794 Bper Banca Rid utenze cond.	64.687	-48.814	15.874
c.c 35795 Bper Banca Affitti studentato	131.287	-99.573	31.714
c.c. 8843 Carisbo	20.634	12.263	32.897
<i>1b) depositi vincolati c/o Banca Italia</i>	<i>3.475.309</i>	<i>0</i>	<i>3.475.309</i>
C.S. 1830 Fondi Cer L. 457/78	751.132	0	751.132
C.S. 1830 Fondi L. 560/93	2.724.176	0	2.724.176
3) danaro e valori in cassa	3.905	-450	3.455
Contanti	3.905	-450	3.455
Totale	6.155.016	-1.289.300	4.865.715

D) RATEI E RISCONTI ATTIVI

I *ratei attivi* ammontano ad Euro 525 e si riferiscono a cedole di interessi su Buoni del Tesoro pluriennali indicati alla voce *altri titoli*.

I *risconti attivi* ammontano complessivamente ad Euro 225.163 e risultano aumentati di Euro 57.573 rispetto al 31 dicembre 2018. I risconti attivi, per la quota parte di Euro 96.096, 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; per Euro 78.621, si riferiscono principalmente a contratti di assistenza tecnica hardware e programmi informatici, ad abbonamenti a riviste, oltre alla provvista all'INPS per i lavoratori esodati, a premi assicurativi per personale dipendente; per Euro 11.916 riguardano spese di pubblicità e promozione relative ai 43 alloggi del fabbricato ers sito in via Bianchi concesso dal Comune di Ferrara con deliberazione G.C. n. 2016-339, in gestione fino al 31/12/2024; per Euro 12.706 si riferiscono a manutenzione relativa a n. 10 alloggi siti in Corso Porta Mare 98/104 e per Euro 25.824 a manutenzione di n. 1 alloggio in Via Matteo Maria Boiardo 12. Per questi alloggi il Comune di Ferrara ha disposto la concessione gestionale con deliberazione di G.C. n. 2017-177 con decorrenza 01/01/2015 e fino al 31/12/2024.

I risconti attivi al 31 dicembre 2019 risultano così composti:

VOCE	VALORE AL 31/12/18	VARIAZIONI (+/-)	VALORE AL 31/12/19
Risconti attivi diversi	29.450	49.171	78.621
Tasse di registro contratti locaz.	77.605	18.492	96.096
Risconto attivo concess. via Bianchi	14.299	-2.383	11.916
Risconto attivo concess. P.ta Mare	15.247	-2.541	12.706
Risconto attivo concess. V.M.M. Boiardo	30.988	-5.165	25.824
Totale	167.590	57.573	225.163

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 2019 è stato destinato a fondo di riserva straordinario l'utile dell'esercizio 2018 di Euro 16.267.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019 il patrimonio netto dell'Azienda, ha subito, pertanto, le seguenti variazioni:

VOCE	VALORE AL 31/12/18	INCREM.	DECREM.	VALORE AL 31/12/19
Capitale di dotazione	329.352	0	0	329.352
Fondo di riserva ordinario	38.309	0	0	38.309
Fondo di riserva straordinario	1.381.042	16.267	0	1.397.310
Utile di esercizio corrente	16.267	146.807	-16.267	146.807
Totale	1.764.970	163.074	-16.267	1.911.777

Il risultato di esercizio al netto delle imposte è pari ad Euro 146.807 e registra un incremento rispetto all'esercizio 2018 di Euro 130.540.

B) FONDI PER RISCHI ED ONERI

I fondi per rischi ed oneri, esposti in bilancio per un importo complessivo di Euro 326.801, sono così costituiti:

VOCE	VALORE AL 31/12/18	INCREM.	DECREM.	VALORE AL 31/12/19
<i>Trattamento di quiescenza</i>	33.233	6.974	0	40.207
<i>Fondo per imposte, anche differite</i>	273.594	0	0	273.594
<i>Altri fondi, di cui:</i>	0	13.000	0	13.000
Fondo spese per il personale	0	0	0	13.000
Totale	306.827	19.974	0	326.801

Rispetto al saldo al 31 dicembre 2018 i fondi per rischi ed oneri sono aumentati di Euro 19.974.

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 31/12/2019.

Il *fondo per imposte* pari ad Euro 273.594, si riferisce alle somme accantonate per eventuali accertamenti fiscali a seguito della contestazione della detrazione fiscale relativa agli anni 2007, 2008 e 2009 per i lavori di risparmio energetico (55%).

C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato ammonta al 31 dicembre 2019 ad Euro 1.022.257, registrando un decremento rispetto al precedente esercizio di Euro 25.479.

Nel corso dell'anno sono state accantonate in tale voce, a titolo di quota maturata nel 2019 ed a titolo di rivalutazione del saldo dell'anno precedente, Euro 152.993 (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 272.181 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 31/12/18	INCREM.	DECREM.	VALORE AL 31/12/19
Trattamento fine rapporto	453.530	152.542	-220.847	385.225
Trattamento fine rapporto presso I.N.P.S.	594.205	94.482	-51.656	637.032
Totale	1.047.735	247.024	-272.503	1.022.257

D) DEBITI

I debiti a carico dell'Azienda, rappresentati nella tabella che segue, al 31 dicembre 2019 ammontano complessivamente ad Euro 21.903.561.

VOCE	VALORE AL 31/12/18	VALORE AL 31/12/19	var. +/-	di cui esigibili oltre l'esercizio 2020	di cui con durata residua superiore a 5 anni
Debiti verso banche	29.271	0	-29.271	0	0
Debiti verso altri finanziatori	402.311	390.495	-11.816	378.177	323.441
Debiti verso fornitori	1.632.185	1.537.357	-94.828	0	0
Debiti tributari	194.760	157.295	-37.465	0	0
Debiti v/Ist. di prev.e sicurezza soc.	57.817	153.248	95.431	0	0
Altri debiti	20.147.545	19.665.166	-482.379	960.114	0
Totale	22.463.888	21.903.561	-560.328	1.338.291	323.441

I *debiti verso altri finanziatori* sono rappresentati dal contratto di prestito chirografario di Euro 440.000 assunto con la Cassa Depositi e Prestiti originariamente per la costruzione di n. 43 alloggi a Ferrara via Bianchi, per il quale la Conferenza degli Enti ha autorizzato il diverso utilizzo e la Cassa Depositi e Prestiti, che deve dare comunicazione di concessione, ha richiesto documentazione tecnica integrativa in corso di acquisizione. La movimentazione dell'esercizio si riferisce al pagamento della

quota capitale di Euro 11.816. Risultano esigibili da parte della Cassa Depositi e Prestiti entro l'esercizio successivo Euro 12.318.

I *debiti verso fornitori* ammontano ad Euro 1.537.357 e, rispetto al bilancio precedente, si rileva una variazione in diminuzione di Euro 94.828. Tutti i debiti verso fornitori si presumono esigibili entro l'esercizio successivo.

I *debiti tributari* sono iscritti per Euro 157.295 e sono così composti:

VOCE	VALORE AL 31/12/18	VARIAZIONI (+/-)	VALORE AL 31/12/19
Debiti per imposte dirette	50.660	1.449	52.110
Debiti per IVA	74.879	-74.879	0
Debiti per IVA differita	0	0	0
Conguaglio bollo virtuale	1.306	-1.306	0
Altri debiti tributari	1.762	28.619	30.380
Ritenute fiscali dipendenti	64.846	3.459	68.305
Ritenute fiscali lavoratori autonomi	1.306	5.194	6.500
Totale	194.760	-37.465	157.295

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 2019 e sono esigibili per il loro intero importo nel successivo esercizio. Nel dettaglio tale voce è così composta.

VOCE	VALORE AL 31/12/18	VAR. +/-	VALORE AL 31/12/19
Debiti per contributi INPS	57.817	94.888	152.705
Debiti per contributi INAIL	0	543	543
Totale	57.817	95.431	153.248

Gli *altri debiti* sono pari ad Euro 19.665.166 e registrano un decremento di Euro 482.379 rispetto al 31 dicembre 2018.

Nell'esercizio 2019 sono state accantonate risorse per *Utilizzi canoni es. 2019 art. 36* per Euro 287.588 destinate in particolare: per Euro 21.697 a realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria su alloggi crp siti nella intera provincia, per Euro 265.891 a copertura morosità utenti assistiti welfare (Euro 80.000 per morosità pregressa ed Euro 185.891 morosità corrente).

Il dettaglio di questa voce è il seguente:

altri debiti 2019	2018	variazioni +/-	2019
Depositi cauzionali acquisto alloggi Comuni	6.099	0	6.099
Depositi cauzionali contratti di locazione	918.363	-143.467	774.895
Debiti v/utenza per interessi sui depositi cauzionali	242.861	-57.643	185.219
Coop. L. 865 - Coop. Castello	15.852	-15.852	0
Debiti v/GS Vendite alloggi L. 560/93 ACER	565.915	103.811	669.727
Debiti v/GS Vendite alloggi L. 560/93 Stato	36.963	0	36.963
Debiti v/GS Vendite alloggi L. 560/93 Comuni	164	0	164

Prezzi L. 560/1993	0	511	511
Acconto prezzo alloggi demaniali	495	0	495
Penali occupazione alloggi	101.195	-20.262	80.933
Debiti verso condomini	21.494	67.893	89.387
Debiti verso condomini in amministrazione diretta	1.737.477	30.731	1.768.208
Debiti v/assegnatari	500	0	500
Debiti verso Comuni	166.136	159.868	326.004
Debiti verso Assicurazioni	15.590	-4.810	10.780
Somme da attribuire GSE	0	96.907	96.907
Altri debiti	27.572	3.752	31.324
Debiti verso OO.SS. Utenza	58.556	4.389	62.945
Cessioni 1/5 dello stipendio	856	818	1.674
Premi assicurativi a carico dipendenti	645	67	712
Ritenute sindacali dipendenti	426	-6	420
L. 513/77 Finanziamenti da <i>utilizzare</i>	557.949	16.945	574.893
L. 457/78 Finanziamenti da <i>utilizzare</i>	575.138	0	575.138
L. 560/93 Finanziamenti da utilizzare	2.868.401	0	2.868.401
L.R. 24/01 art. 37 Finanziamenti da utilizzare ACER	12.483	0	12.483
L.R. 24/01 art. 37 Finanz. da utilizzare Portomaggiore	34.752	0	34.752
L.R. 24/01 art. 37 Finanz. da utilizzare Jolanda	121.000	0	121.000
L.R. 24/01 art. 37 Finanz. da utilizzare Berra	15.328	0	15.328
L.R. 24/01 art. 37 Finanz. da utilizzare Ro	22.945	0	22.945
L.R. 24/01 art. 37 Finanz. da utilizzare Comacchio	37.700	0	37.700
L.R. 24/01 art. 37 Finanz. da utilizzare Goro	105.500	0	105.500
L.R. 24/01 art. 37 Finanz. da utilizzare Mesola	129.300	-129.300	0
Fondi regionali per l'erp - da utilizzare	604	0	604
Fondi regionali "nessun alloggio sfritto" - da utilizzare	876.184	0	876.184
Fondi pubblici Contratti di Quartiere	1.202.066	-4.908	1.197.157
Fondi Regione sisma ord.115/13	0	0	0
Fondi Regione sisma comune di Bondeno	7.352	0	7.352
Fondi Regione sisma comune di Cento	66.264	-66.264	0
Fondi Regione sisma comune di Ferrara	492.480	-34.906	457.574
Fondi Regione sisma comune di Poggio Renatico	36.072	0	36.072
Fondi Regione Rec. Alloggi Dgr 1571/2014	208.542	-102.984	105.558
Fondi Regione intervento Pipers via Bianchi	1.477	0	1.477
Decreto Interministeriale 16.03.15 Argenta	58.075	75.220	133.294
Decreto Interministeriale 16.03.15 Cento	31.745	17.179	48.924
Decreto Interministeriale 16.03.15 Codigoro	9.022	0	9.022
Decreto Interministeriale 16.03.15 Comacchio	14.156	0	14.156
Decreto Interministeriale 16.03.15 Copparo	20.771	34.458	55.228
Decreto Interministeriale 16.03.15 Ferrara	280.206	-97.322	182.885
Decreto Interministeriale 16.03.15 Poggio Renatico	0	8.821	8.821
Decreto Interministeriale 16.03.15 Portomaggiore	0	26.116	26.116
Fondi comunali cofin.dgr 1252/2018	0	13.400	13.400
Deb. Utilizzi canonici ed acc. Es. 2004 art. 36 L.R. 24/01	41.982	0	41.982
Deb. Utilizzi canonici ed acc. Es. 2005 art. 36 L.R. 24/01	13.647	-4.016	9.631
Deb. Utilizzi canonici ed acc. Es. 2006 art. 36 L.R. 24/01	0	0	0
Deb. Utilizzi canonici ed acc. Es. 2007 art. 36 L.R. 24/01	545.485	0	545.485
Deb. Utilizzi canonici ed acc. Es. 2008 art. 36 L.R. 24/01	59.833	0	59.833
Deb. Utilizzi canonici ed acc. Es. 2009 art. 36 L.R. 24/01	287.671	0	287.671
Deb. Utilizzi canonici ed acc. Es. 2010 art. 36 L.R. 24/01	99.230	2.068	101.298
Deb. Utilizzi canonici ed acc. Es. 2011 art. 36 L.R. 24/01	180.929	0	180.929
Deb. Utilizzi canonici ed acc. Es. 2012 art. 36 L.R. 24/01	39.795	0	39.795
Deb. Utilizzi canonici ed acc. Es. 2013 art. 36 L.R. 24/01	797.100	0	797.100
Deb. Utilizzi canonici ed acc. Es. 2014 art. 36 L.R. 24/01	1.768.051	-59.747	1.708.304

Deb. Utilizzi canoni ed acc. Es. 2015 art. 36 L.R. 24/01	1.040.590	-2.770	1.037.821
Deb. Utilizzi canoni ed acc. Es. 2016 art. 36 L.R. 24/01	148.623	-156	148.467
Deb. Utilizzi canoni ed acc. Es. 2017 art. 36 L.R. 24/01	873.642	-439.011	434.631
Deb. Utilizzi canoni ed acc. Es. 2018 art. 36 L.R. 24/01	759.991	-452.594	307.397
Deb. Utilizzi canoni ed acc. Es. 2019 art. 36 L.R. 24/01	0	287.588	287.588
Deb. Utilizzi canoni ed acc. ers Comune Fe	32.151	20.888	53.038
Debiti v/Poste per servizio bollettazione	11.537	-11.470	67
Debiti v/Regione Campagna pubblicitaria 1999	14.213	0	14.213
Convenzione Cento- alloggi Fondazione Zanandrea	52.738	-1.717	51.021
Convenzione Formignana- canoni	1.513	12	1.525
Convenzione Formignana - Fondo gestione	8.784	96	8.880
Convenzione Massafiscaglia - Fondo servizi	15.396	880	16.276
Convenzione Massafiscaglia - Fondo gestione	10.485	2.444	12.929
Convenzione Massafiscaglia - Debiti v/Provincia	8.923	-908	8.015
Convenzione Massafiscaglia - canoni serv.alloggi	2.081	-770	1.311
Convenzione Migliarino	47.019	11.687	58.707
Convenzione Fondazione Navarra canoni	14.002	1.630	15.631
Convenzione Fondazione Navarra - Fondo gestione	6.404	2.802	9.207
Convenzione grattacielo canoni alloggi	71.648	-4.052	67.596
Convenzione grattacielo servizi alloggi	27.793	-7.839	19.954
Convenzione grattacielo canoni locali non abit.	0	0	0
Convenzione grattacielo servizi locali non abit.	0	0	0
Convenzione Asp canoni	23.755	0	23.755
Convenzioni Asp servizi	0	0	0
Convenzione Agenzia canoni Ferrara	4.950	0	4.950
Convenzione agenzia casa fondo di Gestione	54.058	15.967	70.025
Convenzione Agenzia canoni Cento	166.943	31.198	198.142
Convenzione Agenzia servizi Cento	13.708	3.745	17.453
Convenzione Agenzia Cento	0	115.031	115.031
Convenzione Agenzia morosità incolpevole FE	512.556	-21.300	491.256
Convenzione Agenzia morosità incolpevole Provincia	0	0	0
Convenzione Agenzia morosità incolpevole Cento	178.974	61.882	240.856
Convenzione Agenzia morosità incolpevole Bondeno	24.927	0	24.927
Convenzione Agenzia morosità incolpevole Comacchio	40.944	0	40.944
Convenzione Agenzia morosità incolpevole Comuni Unione	29.208	0	29.208
Convenzione Agenzia morosità incolpevole Portomaggiore	0	20.295	20.295
Fondo Sociale Ferrara	1.350	0	1.350
Fondo Welfare Comune di Ferrara	52.000	-52.000	0
Fondo Sostegno nuclei Comune di Ferrara	94.000	0	94.000
Debiti v/Amministratori	0	0	0
Debiti v/dipendenti	142.570	-24.800	117.769
Deb. Contributi su ferie residue personale	25.620	8.117	33.737
Ferie residue personale dipendente	98.055	31.283	129.337
TOTALI	20.147.545	-482.379	19.665.167

Tutti i debiti sopra evidenziati, ad eccezione dei debiti verso utenti per depositi cauzionali sui contratti di locazione e per gli interessi maturati sugli stessi per un totale complessivo di Euro 960.114 sono da considerare esigibili entro l'esercizio successivo.

E) RATEI E RISCONTI PASSIVI

I *ratei e risconti passivi* al 31 dicembre 2019 ammontano complessivamente ad Euro 16.962 e risultano diminuiti di Euro 25.244 rispetto al 31 dicembre 2018. Gli stessi risultano così composti:

VOCE	VALORE AL 31/12/18	VAR. +/-	VALORE AL 31/12/19
<i>Ratei passivi</i>	3.061	0	3.061
<i>Risconti passivi</i>	39.145	-25.244	13.902
Altri risconti passivi	39.145	-25.244	13.902
Totale	42.206	-25.244	16.962

I ratei passivi si riferiscono alla quota di contributi Inps su incentivo all'esodo per il personale interessato, relativi a dicembre 2019 e da pagare nel 2020.

I risconti passivi sono costituiti dalle quote di compensi di gestione e di recupero spese amministrative addebitate per gestione diretta di condomini da parte di Acer.

Passività potenziali

Acer Ferrara non ha a proprio carico passività potenziali che non siano state rilevate in bilancio.

ALTRE INFORMAZIONI

Sistema di prevenzione dei rischi di reato e della corruzione.

A garanzia del sistema di prevenzione dei rischi di reato di cui al D.lgs 231/2001 e del sistema di prevenzione della corruzione di cui alla legge 190/2012, si è preso visione delle risultanze presenti nel rapporto annuale dell'Organismo di vigilanza redatto in data 24/05/2019 e dell'avvenuta predisposizione e pubblicazione della relazione annuale del Responsabile della prevenzione della corruzione al 31/12/2019 e del Piano triennale della prevenzione della corruzione e della trasparenza 2019-2021.

Impegni, garanzie prestate e passività potenziali non risultanti dallo Stato Patrimoniale

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2427, comma 9 del Codice Civile, si evidenziano i seguenti impegni, garanzie prestate e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale.

Fidejussioni e garanzie reali

- n. 1 fideiussione bancaria n. 68008-820000764765 a favore della Cassa Depositi e Prestiti spa rilasciata da Carisbo ora Intesa San Paolo, in data 28/05/2014, a garanzia degli obblighi derivanti dalla contrazione del prestito chirografario di Euro 440.000 originariamente assunto per l'intervento costruttivo dei 43 alloggi in Ferrara via Bianchi ed ora in attesa di conferma della Cassa Depositi e Prestiti di accettazione di variazione di destinazione;

- n. 1 ipoteca immobiliare 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;

- n. 1 fideiussione bancaria n. 126 rilasciata da Nuova Cassa di Risparmio di Ferrara ora Bper Banca S.p.a. in data 03 giugno 2016 a favore di INPS, in relazione all'accordo sottoscritto tra Azienda Casa Emilia-Romagna Ferrara e le organizzazioni sindacali CGIL Funzione Pubblica, CISL Funzione Pubblica, RSU aziendali in data 27 luglio 2015 relativamente all'esodo di n. 2 dipendenti previsto all'art. 4 della legge 28 giugno 2012 n. 92. Gli obblighi garantiti dalla presente fideiussione sorgono con l'adozione da parte di INPS dei singoli provvedimenti di liquidazione delle prestazioni in favore di n. 2 lavoratori e l'accredito della contribuzione correlata da parte dell'INPS a favore dei lavoratori. L'importo massimo garantito da Nuova Cassa di Risparmio di Ferrara ora Bper ammonta ad Euro 342.470,28 ed è costituito da una parte fissa pari ad Euro 297.800,24 e da una parte variabile, in aumento o in diminuzione della parte fissa e comunque non superiore al 15% dell'importo complessivo della stessa di Euro 44.607,04, in funzione delle successive determinazioni adottate dall'INPS.
- n. 1 fideiussione bancaria n. 216/2016 rilasciata da Nuova Cassa di Risparmio di Ferrara ora Bper Banca S.p.a. in data 3 novembre 2016 sempre a favore di INPS per gli obblighi relativi all'esodo di un ulteriore dipendente. L'importo massimo garantito ammonta ad Euro 167.064,41 (Euro 145.273,40 parte fissa ed Euro 21.791,01 parte variabile).

Beni di terzi presso Acer

Acer Ferrara gestisce in convenzione per conto dei Comuni della Provincia, per il periodo dal 01 gennaio 2015 al 31 dicembre 2019, con rinnovo per altri 5 anni, scadenza 31/12/2024, il patrimonio di Edilizia residenziale pubblica di loro proprietà. Gli alloggi di erp in gestione al 31 dicembre 2019 erano n. 6691 per un valore, stimato secondo le indicazioni previste al comma 10 dell'articolo 1 della Legge 560 del 24 dicembre 1993, di Euro 321.040.713.

Impegni

La Società non ha assunto impegni che non siano stati rilevati in bilancio.

Informazioni sul Conto Economico

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 70% 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 c.r.p. per Comune, opportunamente raffrontata al n. di alloggi in gestione, risulta la seguente:

Codice	Comune	Alloggi in gestione al 31/12/2019	%	Canoni di locazione alloggi di c.r.p. esercizio 2019	%
001	Argenta	466	6,96%	573.052	6,63%
003	Bondeno	191	2,85%	241.134	2,79%
004	Cento	298	4,45%	355.730	4,12%
005	Codigoro	129	1,93%	204.358	2,37%
006	Comacchio	533	7,97%	749.233	8,67%
007	Copparo	222	3,32%	272.053	3,15%
008	Ferrara	3.390	50,67%	4.215.108	48,81%
010	Jolanda di Savoia	78	1,17%	113.190	1,31%
011	Lagosanto	48	0,72%	75.657	0,88%
012	Masi Torello	8	0,12%	17.583	0,20%
014	Mesola	152	2,27%	202.806	2,35%
017	Ostellato	96	1,43%	132.911	1,54%
018	Poggio Renatico	98	1,46%	133.571	1,55%
019	Portomaggiore	271	4,05%	375.066	4,34%
022	Vigarano Mainarda	32	0,48%	60.933	0,71%
023	Voghiera	33	0,49%	54.600	0,63%
025	Goro	51	0,76%	80.106	0,93%
027	Fiscaglia	158	2,36%	212.609	2,46%
028	Terre del Reno	50	0,75%	91.559	1,06%
029	Riva del Po	248	3,71%	304.326	3,52%
030	Tresignana	139	2,08%	172.633	2,00%
	TOTALI	6.691	100,00%	8.638.207	100%

Interessi ed altri oneri finanziari

Il totale degli *oneri finanziari* di competenza dell'esercizio 2019 è pari ad Euro 39.023. La composizione di tali costi è la seguente:

- interessi sui depositi cauzionali degli utenti per contratti di locazione in essere maturati nell'esercizio 2019, Euro 3.331;
- altri interessi passivi, riferibili ad interessi per ritardati versamenti di imposte (imposta di registro su contratti di locazione) e a titoli Btp scaduti al 01/08/2019, Euro 17.895.
- interessi su prestito Cassa Depositi e Prestiti contratto per la costruzione di n. 43 alloggi di edilizia residenziale sociale in Ferrara via Bianchi, Euro 16.798.

Numero medio dei dipendenti ripartito per categoria

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

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

Personale	A tempo indeterminato	A tempo determinato	Totale
Dirigenti	4	0	4
Livello Q.1	0	0	0
Livello Q.2	2	0	2
Livello A.1	5	0	5
Livello A.2	5	0	5
Livello A.3	6	0	6
Livello B.1	9	0	9
Livello B.2	7	0	7
Livello B.3	18	7	25
Totale	56	7	63

Il numero dei dipendenti a tempo indeterminato al 31/12/2019 risulta variato rispetto alla chiusura dell'esercizio precedente a seguito di:

- delle dimissioni di n. 2 dipendenti di livello A1 e n. 1 di livello B1;
- dell'assunzione di n. 1 dipendente di livello A2;
- della trasformazione di n. 4 dipendenti di livello B3 da tempo determinato a tempo indeterminato.

Il numero di dipendenti a tempo determinato al 31/12/2019 risulta variato rispetto alla chiusura dell'esercizio precedente a seguito:

- dell'assunzione di n. 5 dipendenti di livello B3;
- della trasformazione di n. 4 dipendenti di livello B3 da tempo determinato a tempo indeterminato.

Al 31 dicembre 2019 erano in corso contratti di lavoro a tempo determinato con n. 7 dipendenti.

Compensi spettanti agli Amministratori e Sindaci

I compensi annui lordi complessivamente liquidati ai membri del Consiglio di Amministrazione nel corso dell'esercizio 2019 sono pari ad Euro 83.689, 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 ed ancora modificata con delibera della Conferenza degli Enti n. 2 del 19/11/2019 a seguito della variazione dell'ammontare delle indennità di carica del Sindaco del Comune di Ferrara dal 11/06/2019.. Oltre tali compensi, sono stati erogati Euro 5.448 a titolo di rimborsi chilometrici, accantonati a titolo di trattamento di fine mandato Euro 6.974, liquidati i relativi oneri riflessi per un totale di Euro 18.157.

I compensi annui lordi complessivamente liquidati ai membri del Collegio dei Revisori dei Conti sono pari ad € 21.565 di cui Euro 288 a titolo di rimborso chilometrico, 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.

Importo e natura dei singoli elementi di ricavo/costo di entità o incidenza eccezionali

Nel corso dell'esercizio non si sono realizzati ricavi che per entità o per natura possano essere considerati eccezionali.

Imposte sul reddito di esercizio

L'importo complessivo stimato delle imposte correnti sul reddito dell'esercizio ammonta ad Euro 152.041.

In particolare:

IRES Euro 148.322;

IRAP Euro 50.576

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 Art-ER, Lepida scpa, Fondazione ITS TEC), si evidenzia che non sussistono operazioni intercorse con le predette partecipate.

Erogazioni pubbliche ricevute nel corso dell'esercizio

In ottemperanza agli obblighi di trasparenza in materia di erogazioni pubbliche previste dall'articolo 1, commi 125-129 della legge n. 124/2017, successivamente integrata dal D.L. "sicurezza" (n. 113/2018) e dal D.L. "Semplificazione" (n. 135/2018) si riportano di seguito le informazioni relative alle erogazioni pubbliche ricevute dalla Società nel corso dell'esercizio 2019.

Si precisa che è stato utilizzato un criterio di rendicontazione per cassa, riportando le erogazioni incassate nel corso del periodo in oggetto.

Non sono state prese in considerazione erogazioni ricevute a fronte di corrispettivi per forniture e servizi resi.

Nel seguente prospetto stante la natura stessa dell'attività svolta da Acer non sono elencati i finanziamenti concessi ai Comuni per la realizzazione di interventi edilizi sul patrimonio dei Comuni, incassati e gestiti in base alle convenzioni con i Comuni da Acer.

Soggetto erogante	Descrizione	31/12/2019
Gestore Servizi Energetici	Contributo D.M. 16/2/16, incentivo per sostituzione impianti di climatizzazioni esistenti con impianti di climatizzazione a generatori di condensazione	194.314
Totale		194.314

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Dopo la chiusura dell'esercizio 2019 si è verificata la pandemia COVID-19 che, oltre a gravi problematiche di tipo sanitario, sta tuttora comportando pesanti riflessi anche sul piano sociale ed economico.

Tuttavia, non sono da rilevare effetti di tipo economico, finanziario o patrimoniale a carico del bilancio d'esercizio 2019 di ACER.

Eventuali effetti, ad oggi non ancora compiutamente identificabili e quantificabili, in termini economici e finanziari saranno a carico del bilancio d'esercizio 2020.

Destinazione Utile di esercizio

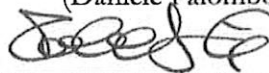
In base all'art. 21 dello Statuto ed in considerazione che non vi sono perdite di esercizi precedenti da ripianare, il Consiglio di Amministrazione propone di destinare l'utile di esercizio al 31/12/2019 a incremento della riserva straordinaria, avendo il fondo di riserva ordinario già raggiunto l'importo del 5% del capitale di dotazione.

Ferrara, 28 maggio 2020

Per IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

IL PRESIDENTE ACER

(Daniele Palombo)

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'D. Palombo', written over a horizontal line.



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

Azienda con sistema qualità certificato in conformità alla normativa ISO 9001:2015

RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI

RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI
DELL'AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA
AL BILANCIO D'ESERCIZIO 2019

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.

La proposta di bilancio d'esercizio 2019 è stata approvata in data 28 maggio 2020, anziché entro quattro mesi dalla chiusura dell'esercizio come previsto dall'art. 20 dello Statuto, in quanto stante l'emergenza sanitaria in corso e le difficoltà operative derivanti dall'applicazione delle norme anti contagio e del lavoro agile previste dalle disposizioni di legge, il Consiglio di Amministrazione, nella seduta del 26 marzo u.s., ha ritenuto opportuno avvalersi della facoltà riconosciuta dall'art. 106 del D.L. n. 18/2020.

Il Bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2019 redatto dagli Amministratori, che per le ragioni di cui al paragrafo precedente si considera regolarmente trasmesso al Collegio dei Revisori nei termini di legge, anziché in quelli statutari, si riassume nei seguenti dati:

Stato Patrimoniale	al 31/12/2019	al 31/12/2018	differenza
TOTALE ATTIVO (€)	25.181.359	25.625.627	-444.268
Crediti verso Enti di riferimento	0	0	0
Immobilizzazioni	5.634.727	5.394.504	240.223
Attivo circolante	19.320.944	20.062.271	-741.327
Ratei e risconti attivi	225.688	168.852	56.836
TOTALE PASSIVO (€)	25.181.359	25.625.627	-444.268
Patrimonio netto	1.911.778	1.764.971	146.807
Fondi per rischi ed oneri	326.801	306.827	19.974
Fondo T.F.R.	1.022.257	1.047.735	-25.478
Debiti	21.903.561	22.463.888	-560.327
Ratei e risconti passivi	16.962	42.206	-25.244
Conto economico	al 31/12/2019	al 31/12/2018	differenza
Valore della produzione A	12.802.198	12.826.023	-23.825
Costi della produzione B	-12.716.254	-12.664.860	-51.394

Differenza valore-costi della produzione	85.944	161.163	-75.219
Proventi ed oneri finanziari C	207.328	10.051	197.277
Rettifiche valore attività finanziarie D	5.559	6.120	-561
Imposte sul reddito dell'esercizio	-152.024	-161.067	9.043
UTILE DELL'ESERCIZIO (€)	146.807	16.267	130.540

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, con la precisazione, sia per i crediti che per i debiti, che non ricorrono i presupposti per la loro attualizzazione;
- *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, 5° 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 ss.mm.ii., nonché 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.

Il Collegio ha preso visione delle risultanze presenti nel rapporto annuale dell'Organismo di vigilanza redatto in data 24/05/2019 e dell'avvenuta predisposizione e pubblicazione della relazione annuale del Responsabile della prevenzione della corruzione al 31/12/2019 e del Piano triennale della prevenzione della corruzione e della trasparenza 2019-2021.

Si dà atto che il Direttore Generale, in base ai poteri conferitegli dal Consiglio di Amministrazione, con determinazione n. 371 in data 20 dicembre 2019, ha attribuito l'incarico di certificazione obbligatoria dei bilanci 2019-2022, ai sensi dell'art. 41, 5° comma, della L.R. n. 24/01 e ss.mm.ii., 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 e ss.mm.ii., 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 e ss.mm.ii., 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, Euro 44 mese/alloggio). In particolare, per l'esercizio 2019, essi sono risultati pari ad € 33,90 mese/alloggio.

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. 24/01 e ss.mm.ii.; le risorse residue da canoni di locazione e.r.p., al netto dei costi di gestione come definiti dalle vigenti concessioni sottoscritte con i Comuni, sono state appositamente ed integralmente accantonate in apposita voce di debito dello Stato Patrimoniale. Esse sono state già destinate dal Consiglio di Amministrazione di ACER Ferrara ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria del patrimonio di e.r.p. in gestione, sulla base del Bilancio di Previsione 2019 e dei suoi successivi assestamenti.

L'utile dell'esercizio, pari ad € 148.807, 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 € 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 1.544.117, utilizzabile per il finanziamento di eventuali investimenti o per coprire eventuali future perdite di gestione.

Si dà atto che la pandemia da COVID – 19, quale fatto di rilievo avvenuto dopo la chiusura dell'esercizio, secondo quanto riferito dagli Amministratori, non comporterà soluzioni di continuità al funzionamento dell'Azienda, e non ha prodotto alcun effetto di tipo economico, finanziario o patrimoniale a carico del bilancio d'esercizio 2019.

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 2019 così come proposto dal Consiglio di Amministrazione dell'ACER Ferrara.

Ferrara, 10 giugno 2020

IL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI

PAZI dott. FRANCO

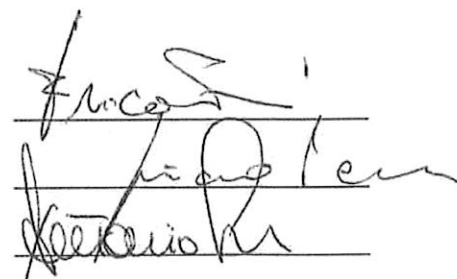
Presidente

PECORARI dott. LUCIANO

Componente

SUSCA dott. ANTONIO

Componente





AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA

Ente Pubblico Economico ex L.R. 24/2001

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

Azienda con sistema qualità certificato in conformità alla normativa ISO 9001:2015

Aderente Federcasa

RELAZIONE DI REVISIONE CONTABILE **LaBase s.r.l.**

ISO 9001
BUREAU VERITAS
Certification



RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE INDIPENDENTE

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

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile dell'allegato bilancio d'esercizio della ACER – Azienda Casa Emilia-Romagna della Provincia di Ferrara (l'Azienda), costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2019, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria dell'Azienda al 31 dicembre 2019, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto all'Azienda in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Altri aspetti

La presente relazione è emessa a seguito di un mandato che non prevede l'attività di revisione legale ex art. 2409 – bis del Codice Civile.

L'attività di revisione contabile si è in parte svolta nel contesto emergenziale e dei conseguenti provvedimenti nazionali e regionali per il contenimento e contrasto dell'epidemia da coronavirus 2019. Conseguentemente, in ragione di oggettive situazioni di forza maggiore, alcune procedure di revisione previste dagli standard professionali di riferimento sono state eseguite nell'ambito (i) di una rimodulata organizzazione del personale professionale, improntata ad un ampio uso di smart working e (ii) di differenti modalità per interfacciarsi con i referenti aziendali e di raccolta delle evidenze probative, attraverso l'utilizzo, in modo prevalente, di documentazione in formato elettronico trasmessaci con tecniche di comunicazione a distanza.

Responsabilità degli amministratori e del collegio dei revisori dei conti per il bilancio d'esercizio

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte di controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità dell'Azienda di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio

d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione dell'Azienda o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il collegio dei revisori dei conti ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria dell'Azienda.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio.

Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

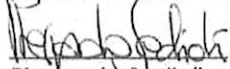
Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- o abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- o abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno dell'Azienda;
- o abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- o siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità dell'Azienda di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che l'Azienda cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- o abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica

pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

LaBase Revisioni Srl



Pierpaolo Sedioli
(Socio)

Forlì, 19 giugno 2020



AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA

Ente Pubblico Economico ex L.R. 24/2001

Corso Vittorio Veneto, 7 – 44100 Ferrara – C.F. – P.IVA 00051510386

Centralino Tel. 0532 230311 – Servizio Clienti Tel. 0532 230377 – Fax 0532 207854

www.acerferrara.it

Azienda con sistema qualità certificato in conformità alla normativa ISO 9001:2015

Aderente Federcasa

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

ISO 9001
BUREAU VERITAS
Certification



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)	Servizio Controlli ISEE/Agente accertatore	Gestione alloggi non erp	Settore edilizio (recupero, nuove costruzioni) con competenze tecniche	Gestioni patrimoniali c/terzi	Servizi amministrativi c/terzi	Prestazione di servizi agli assegnatari (gestione condomini)	Concessione patrimonio non e.r.p./e.r.s. comunale	Gestione extra caratteristica (finanziaria e straordinaria)	
RICAVI												
Valore della produzione	8.851.118,92	0,00	0,00	0,00	746.894,99	372.827,72	72.403,74	364.891,99	203.723,48	242.795,43	174.569,16	0,00
Proventi finanziari	147.049,39	0,00	0,00	0,00	2.832,00	0,00	0,00	0,00	0,00	158,04	96.311,90	0,00
Rivulazione attività finanziarie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.559,48	0,00
TOTALE RICAVI	8.998.168,31	0,00	0,00	0,00	749.726,99	372.827,72	72.403,74	364.891,99	203.723,48	242.953,47	276.440,54	0,00
ripartizione ricavi generali	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Totale complessivo ricavi	8.998.168,31	0,00	0,00	0,00	749.726,99	372.827,72	72.403,74	364.891,99	203.723,48	242.953,47	276.440,54	0,00
COSTI												
Costi della produzione	3.544.137,97	1.158.242,85	2.802.954,81	102.028,91	451.880,15	528.430,69	61.368,23	240.274,37	159.800,97	183.983,90	107.200,04	1.602.978,34
Oneri finanziari	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16.798,25	22.225,57	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	0,00	0,00
Imposte sul reddito dell'esercizio	72.064,41	0,00	0,00	5.217,17	36.511,22	0,00	12,62	13.738,23	2.586,39	1.061,23	20.833,13	0,00
TOTALE COSTI	3.616.202,38	1.158.242,85	2.802.954,81	107.246,08	488.391,38	528.430,69	61.380,85	254.012,59	162.387,36	201.843,38	150.258,74	1.602.978,34
ripartizione costi generali	1.298.051,16	0,00	0,00	15.471,03	113.611,08	0,00	10.971,82	55.294,49	30.871,56	36.816,34	41.890,86	-1.602.978,34
Totale complessivo costi	4.914.253,54	1.158.242,85	2.802.954,81	122.717,11	602.002,46	528.430,69	72.382,67	309.307,08	193.258,93	238.659,72	192.149,60	0,00
RISULTATI PER CENTRI	4.083.914,77	-1.158.242,85	-2.802.954,81	-122.717,11	147.724,53	-155.602,97	51,07	55.584,91	10.464,55	4.293,75	84.290,94	146.806,78
RISULTATI AGGREGATI			0,00					146.806,78				



AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA

Ente Pubblico Economico ex L.R. 24/2001

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

Azienda con sistema qualità certificato in conformità alla normativa ISO 9001:2015

Aderente Federcasa

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



Calcolo costi gestione alloggi erp	Parziale	Totale
Costi complessivi servizio "Amministrazione stabili"	4.914.253,54	
Costi complessivi servizio "Manutenzione alloggi occupati"	1.158.242,85	
Costi complessivi servizio "Recupero alloggi vuoti"	2.802.954,81	
Costi complessivi servizio "Controllo ISE/ISEE" e Agente Accertatore	122.717,11	
TOTALE LORDO		8.998.168,31
A dedurre:		
Costi di amministrazione degli stabili inerenti la proprietà	643.160,43	
Lavori di manutenzione corrente alloggi occupati	893.600,22	
Lavori di recupero degli alloggi vuoti e manutenzione straordinaria	2.621.330,97	
Servizio recupero alloggi vuoti	181.623,84	
Servizio controllo ISE/ISEE e Agente accertatore	122.717,11	
Quota annua al fondo svalutazione crediti	606.499,69	
Utilizzo canoni di locazione per copertura morosità assistiti	265.890,72	
Altre retrocessioni canoni ai Comuni	34.074,20	
Rate mutui alloggi di e.r.p. di proprietà dei Comuni in gestione	30.982,75	
Imposte indirette a carico della proprietà	202.467,39	
Pro-rata di indetraibilità dell'IVA sugli acquisti	674.261,32	
TOTALE DEDUZIONI		6.276.608,63
Totale costi gestione alloggi erp da bilancio esercizio 2019		2.721.559,67
Alloggi erp in gestione nell'esercizio 2019		6.691,00
Costo Euro mese/alloggio 2019 ex Deliberazione C.R. 391/02		33,90
Costi gestione ex deliberazione C.R. 391/02 + costi servizio recupero		2.903.183,51
Costo Euro mese/alloggio 2019 con servizio recupero alloggi		36,16
Costi gestione ex D.C.R. 391/02 + costi servizio recupero + costi controllo ISE/ISEE + Agente acc.		3.025.900,62
Costo Euro mese/alloggio 2019 con recupero, contr. ISE/ISEE e Agente acc.		37,69



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

Azienda con sistema qualità certificato in conformità alla normativa ISO 9001:2015

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

ISO 9001
BUREAU VERITAS
Certification



RIEPILOGO PROVINCIA DI FERRARA			
Consuntivo 2019			
Alloggi in gestione		6.691	
	Parziale	Totale	%
Risorse e.r.p.			
Ricavi da canoni di locazione di competenza esercizio 2019	+	8.688.637,84	
Conguagli positivi di canoni esercizi precedenti effettuati nell'esercizio	+	12.877,16	
Conguagli negativi di canoni esercizi precedenti effettuati nell'esercizio	+	-37.661,06	
Depositi cauzionali utenti usciti	+	198.660,69	
Controllo ISE/ISEE irregolari (saldo competenza + anni precedenti)	+	-163.495,71	
Sanzioni amministrative art. 30 L.R. n. 24/2001	+	152.100,00	
Interessi passivi per ritardato pagamento (ricalcolo massivo)	+	147.049,39	
Risorse e.r.p. lorde		8.998.168,31	
Accantonamento svalutazione crediti (in proporzione morosità complessiva al 31/12/2018)	-	606.499,69	6,74
Risorse e.r.p. nette (A)	+	8.391.668,62	
Costi di gestione ACER			
Costo ACER € 37,69 mese/all. (compr.recupero alloggi vuoti, controllo ISEE e agente accertatore)	-	3.025.900,62	
Totale costi di gestione (B)		3.025.900,62	36,06
Costi inerenti la proprietà degli alloggi			
- Costi di amministrazione degli stabili (assicurazioni, quote cond.li, ecc.)	-	643.160,43	7,66
- Rate mutui alloggi di e.r.p. trasferiti ai Comuni	-	30.982,75	0,37
- Imposte indirette a carico della proprietà	-	876.728,71	10,45
Totale costi inerenti la proprietà degli alloggi (C)	-	1.550.871,88	18,48
TOTALE COSTI (B+C)	-	4.576.772,50	54,54
RISORSE DA DESTINARE AD INTERVENTI NELL'ERP (A-B-C)	+	3.814.896,11	45,46
Destinazione risorse			
- Interventi di manutenzione a guasto	-	893.600,22	23,42
- Interventi di ripristino alloggi vuoti per cessata locazione	-	1.625.520,88	42,61
- Interventi di manutenzione programmata	-	974.113,22	25,53
- Utilizzi canoni per copertura morosità assistiti ed altre retrocessioni canoni ai Comuni	-	299.964,92	7,86
TOTALE RISORSE 2019 GIA' UTILIZZATE O IMPEGNATE		3.793.199,24	99,43
RISORSE DA UTILIZZARE ESERCIZI SUCCESSIVI	-	21.696,87	0,57