



Azienda Casa Emilia-Romagna
Parma

BILANCIO CONSUNTIVO

2013

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

BRUNO MAMBRIANI

PRESIDENTE

FRANCESCA CRAVERO
ROMANO BUSSANDRI

VICEPRESIDENTE
CONSIGLIERE

IL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI

ROBERTO ARDUINI

PRESIDENTE

PIERLUIGI BOLDROCCHI
ELISA VENTURINI

REVISORE
REVISORE

IL DIRETTORE

ITALO TOMASELLI

I DIRIGENTI

GIAN PAOLO CALESTANI
MAURO BUSSOLATI

SERVIZIO TECNICO
STAFF AL SERVIZIO TECNICO

INDICE

RELAZIONE SULLA GESTIONE	pag.	4
DETTAGLIO PATRIMONIO GESTITO	pag.	20
STATO PATRIMONIALE	pag.	25
CONTO ECONOMICO	pag.	31
NOTA INTEGRATIVA	pag.	38
RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI		Allegato

RELAZIONE SULLA GESTIONE

Il Bilancio Consuntivo per l'esercizio 2013 viene sottoposto all'approvazione definitiva da parte della Conferenza degli Enti, ai sensi dell'art. 48 comma 4 della Legge Regionale 8 Agosto 2001, n° 24, entro il termine statutario.

Si ritiene utile soffermarsi sulle principali risultanze del bilancio derivanti dalla attività svolta nel 2013, nonché evidenziare alcuni aspetti caratteristici di ACER Parma.

CONSIDERAZIONI DI SINTESI

ACER Parma è una realtà che conta oggi su 57 dipendenti, genera un volume d'affari di 12.164.997 euro/anno (in aumento rispetto al precedente esercizio) e gestisce 6.491 alloggi di proprietà pubblica oltre a 3.623 unità immobiliari ad uso diverso, per un totale di 10.114 unità immobiliari.

Il Bilancio 2013 rileva un utile netto pari ad Euro 8.720. A tale risultato si è pervenuti dopo accantonamenti per € 70.284 a titolo di arretrati CCNL dipendenti e per € 110.000 al fondo rischi su crediti inesigibili e imputando imposte dirette relative all'esercizio per un totale di Euro 159.763.

Il patrimonio netto dell'Ente al 31/12/2013 ammonta a € 7.060.138, in diminuzione di € 1.437.785 rispetto all'anno precedente per l'utilizzo delle riserve contributi conto capitale dello Stato, in seguito al completamento della cessione gratuita ai Comuni del patrimonio ex iacp, azione terminata all'inizio dell'esercizio 2013.

I ricavi da canoni di locazione sono in aumento rispetto al precedente esercizio (€ 9.730.952 contro € 9.651.572): il risultato è dovuto principalmente all'accrescimento del numero degli alloggi affidato in gestione.

Per le attività di manutenzione ordinaria, che resta uno dei compiti più impegnativi e qualificanti affidati ad ACER, sono stati spesi complessivamente € 2.994.056, contro € 3.055.595, del 2012. In questi valori sono ricompresi i costi di ripristino degli alloggi liberatisi in corso d'anno e a seguito di ripristino messi a disposizione dei comuni, per nuove assegnazioni, per un totale di 243.

Il fondo politiche abitative art.36 risulta accantonato per un totale complessivo di € 4.001.084,94 a € 3.422.580, per effetto di un maggior utilizzo delle risorse ordinarie nel corso dell'esercizio.

Continuano a diminuire ulteriormente i proventi dell'attività costruttiva, sia per la diminuzione dell'attività tecnica, sia per la diminuzione delle attività di servizio (misurazioni alloggi e altro): va crescendo un problema già segnalato in precedenza e che si potrà ulteriormente aggravare nei prossimi anni, vale a dire la progressiva riduzione dei ricavi derivanti da attività di progettazione e direzione lavori, non compensata da corrispondenti riduzioni degli oneri di personale. Ciò a seguito del sostanziale azzeramento dei finanziamenti pubblici per l'ERP e delle scelte operate a livello nazionale per il cosiddetto housing sociale, che esclude le ACER.

Crescono significativamente i corrispettivi e rimborsi di amministrazione, l'effetto è principalmente dovuto ai maggiori compensi per attività condominiali e ai rimborsi da inquilini per procedimenti legali.

Il saldo della gestione dei servizi ai fabbricati per la gestione delle parti comuni risulta ancora una volta negativo per circa € 150.000, per effetto dei costi che restano in carico ad ACER a fronte delle sfittanze di alloggi dovute al normale turn over.

La dinamica dei costi del personale pur restando contenuta, è influenzata dagli oneri derivanti dal rinnovo del CCNL Federcasa per il personale dipendente che prevede per il livello B2 un aumento di euro 90,00 mensili con decorrenza 1 gennaio 2013. Il totale dei costi per il personale dipendente dell'anno 2013, comprensivo degli oneri riflessi e degli accantonamenti, ammonta a € 3.009.173 rispetto a 2.988.759 dell'anno precedente.).

Stabile la situazione della liquidità presso le banche, in forte riduzione i proventi finanziari. (€ 240 rispetto ad € 6.770 del precedente esercizio), per effetto della riduzione dell'Euribor utilizzato come parametro di riferimento del tasso sulle giacenze attive. In diminuzione risultano altresì i proventi per interessi da assegnatari (€ 36.509 contro € 45.362 del 2012).

Viene faticosamente contenuto intorno alla quota del 4% il fenomeno della morosità (€ 1.094.159 di competenza 2013 rilevati alla data di chiusura del bilancio, per i soli alloggi, a fronte di € 934.393 dell'esercizio precedente).

Si è quindi previsto un accantonamento di ulteriori € 110.000 al fondo rischi su crediti Acer, fondo che è stato utilizzato in corso di esercizio per un valore di € 2.701 per la chiusura di vecchie poste dichiarate inesigibili. Il valore al 31 dicembre dell'esercizio rimane consolidato per un totale di € 261.771.

Sono stati inoltre ripartiti i fondi di accantonamento art. 36, prevedendo la suddivisione tra la quota disponibile per interventi di sviluppo delle politiche abitative e fondi a copertura di morosità pregresse.

Abbastanza pesante, nonostante la riduzione rispetto al precedente esercizio per effetto della cessione gratuita ex L.R: 24/2001, al Comune di Parma degli ultimi alloggi rimane l'impatto sul bilancio dell'IMU, che comporta un onere annuale di € 177.789.

In diminuzione di un ulteriore 5% le spese generali (da € 596.040 a € 562.963); in lieve incremento le spese di amministrazione degli stabili, da € 790.986 a € 800.043, essenzialmente per l'incremento delle spese legali.

Complessivamente si ottiene un utile prima delle imposte di € 168.483 che si riduce ad € 8.720 dopo la rilevazione delle imposte dirette che gravano sul risultato d'esercizio.

A termini di Statuto tale utile viene riportato a riserva.

La relazione al bilancio è completa del calcolo di indicatori economici, patrimoniali e di liquidità che evidenziano una buona situazione complessiva dell'Azienda.

I profili di rischio più significativi possono essere così individuati:

- la tendenza ad una riduzione dell'attività tecnica, da porre in relazione alla scarsità di finanziamenti pubblici dell'Edilizia Residenziale Pubblica;
- la difficoltà di alienazione degli immobili destinati alla vendita;
- una morosità che resta a livelli elevati;

- la difficoltà e l'onerosità dell'accesso al mercato del credito, che rendono più complesse e onerose le iniziative ancora perseguibili a livello locale, come i piani straordinari concordati con alcuni Comuni.

MODALITA' OPERATIVE DELL'ENTE

Gli alloggi sono per la stragrande maggioranza (n. 6.379) di proprietà di Comuni e Enti diversi e per la restante parte (108) di proprietà di ACER stessa.

Ciò in ottemperanza al disposto della legge RER 24/2001, che prevedeva appunto il passaggio della proprietà degli alloggi ex IACP agli Enti locali.

Alla data di chiusura dell'esercizio 2013 il trasferimento patrimoniale gratuito ai Comuni ex legge 24/2001 è terminato.

L'azienda ha dunque prevalentemente operato in qualità di gestore di un patrimonio di proprietà di terzi, prevalentemente attraverso lo strumento giuridico delle concessioni (31 attive al 31.12) e delle convenzioni (8 attive al 31.12).

Ciò è possibile secondo le disposizioni contenute nell'art. 41 commi 2 e 2 bis che consentono ai comuni e alle provincie di avvalersi direttamente delle attività delle Acer per la gestione di patrimoni e più ampiamente per lo svolgimento di compiti amministrativi inerenti lo sviluppo e l'attuazione delle politiche abitative.

Infatti tutti i Comuni hanno affidato ad Acer la gestione del loro patrimonio di edilizia pubblica, alcuni attraverso la convenzione decennale per la gestione dei servizi abitativi, che prevede l'applicazione di un corrispettivo di Euro 40,00 + Iva per alloggio e l'attribuzione di un budget manutentivo pari al 33% del monte canoni, gli altri attraverso la concessione del loro patrimonio abitativo, che in sintesi prevede un riconoscimento ad Acer di un costo gestionale pari ad Euro 44,00 per alloggio e la gestione del budget manutentivo ordinario per un valore pari al 35 % del monte canoni e di quello straordinario secondo l'accantonamento in bilancio del risultato utile della gestione secondo le disposizioni dell'art.36 della L. R. 24/2001.

In tutti i casi il capitolato prestazionale per la gestione degli alloggi presenta aspetti fortemente innovativi rispetto all'assetto tradizionale e i parametri di verifica puntuale dell'efficacia e dell'efficienza dei servizi resi, così come previsto dalla normativa regionale e dalla successiva deliberazione attuativa approvata dalla Regione.

Sia le convenzioni che le concessioni hanno introdotto elementi nuovi legati a prestazioni di risultato e di efficienza gestionale, i cui misuratori sono ampiamente connessi alla valutazione complessiva della capacità organizzativa di Acer.

L'azienda offre dunque uno spettro di attività diversificate, divenendo sempre più strumento tecnico - operativo nel campo delle gestioni delle politiche abitative, per conto dei comuni titolari e della provincia.

Di seguito vengono ora analizzate le principali attività svolte dall'azienda.

ATTIVITA' TECNICA

L'attività di progettazione nel corso del 2013 si è sviluppata in questi ambiti:

- interventi di Manutenzione Straordinaria su edifici ERP di proprietà dei Comuni, caratterizzati anche dalla presenza di alloggi privati ceduti ai sensi della normativa per le alienazioni;

- aggiornamento dei progetti di Nuova Costruzione per 24 alloggi in Parma, Vicofertile sud (ora 12 alloggi) e per 20 alloggi in Parma, Via Ferrarini (ora 12 alloggi).

I due interventi interrotti dal febbraio 2011 erano in capo a ParmAbitare.

A seguito dell'acquisizione del ramo d'azienda da parte di ACER e del suo subentro saranno ultimati entro il 2014/inizio 2015;

- progettazioni svolte in collaborazione di altre ACER, ai sensi della convenzione stipulata a suo tempo tra le Aziende di Modena, Reggio Emilia, Parma e Piacenza.

PROGETTI APPROVATI:

Le progettazioni giunte al livello esecutivo nel 2013 sono state complessivamente 8, suddivise secondo le tipologie di Nuova Costruzione (completamento degli interventi) e Manutenzione Straordinaria ed hanno comportato un utilizzo di finanziamenti pubblici che ammontano ad una spesa complessiva presunta pari ad € 3.382.948,06 (a questi si aggiungono fondi privati per € 23.628,52).

La nuova costruzione comporta la realizzazione di n. 24 alloggi, per conto del Comune di Parma (previsione di spesa € 3.083.114,29), che si aggiungono ai 28 alloggi di nuova costruzione che compongono l'edificio di Via Porro, attualmente in fase di realizzazione per il Comune di Fidenza.

L'intervento costruttivo per 28 alloggi in Fidenza, Via Porro, iniziato in data 20 Marzo 2013 è proseguito per tutto il corso dell'anno e alla data del 31 Dicembre aveva raggiunto circa il 30% delle opere previste.

Gli interventi di Manutenzione Straordinaria e di recupero sono stati sviluppati in programmi dotati di fonti di finanziamento riferite all'art. 36 della L.R. n. 24/2001 oltre ad alcuni residui delle Leggi 457/78 e 560/93 e fondi comunali. Tali interventi comportano un importo globale di finanziamento pubblico pari ad € 299.833,77 oltre ad € 23.628,52 per finanziamenti privati ed interessano edifici per complessivi 143 alloggi ERP, oltre a 25 alloggi privati.

Nuova costruzione per conto del Comune di Parma:

N.	Localizzazione	N. all.	Costo complessivo
1	Vicofertile sud – Scheda norma AF2	12	1.638.083,06
2	Via Ferrarini (ex Pezziol) – Scheda norma B2	12	1.445.031,23
		24	3.083.114,29

Interventi di Manutenzione Straordinaria:

N.	Localizzazione	Tipologia dei lavori	N. all. ERP / privati	Fonte di finanziamento (pubblico)	Finanziament o pubblico	Finanziament o privato	Finanziament o complessivo
1	Parma, comparto Via Olivieri	rifacimento ingressi del comparto	106/14	Legge 457/78 (residui)	32.205,90	--	32.205,90
2	Parma, Via Jenner 73-75	ripristino copertura	13/7	fondi Ufficio manutenzione	34.000,00	17.000,00	51.000,00
3	Traversetolo, Via Majano 23	ripristino facciata e opere varie	4/4	fondi ACER	22.027,87	6.628,52	28.656,39
4	Berceto, Via Lucchi 3	ripristino copertura	8/0	L.R. 24/2001 art. 36 – programma straordinario	51.500,00	--	51.500,00
5	Berceto, Via Pelizzari 3	ripristino copertura	8/0	L.R. 24/2001 art. 36 – programma straordinario	48.500,00	--	48.500,00
6	Trecasali, Via Roma 4	ripristino	4/0	L.R. 24/2001	111.600,00	--	111.600,00

		copertura, facciate e opere varie		art. 36 e fondi comunali			
	SOMMANO		143/25		299.833,77	23.628,52	323.462,29

Prestazioni tecniche per conto terzi:

- ACER-Reggio Emilia: E' stata stipulata, in data 20.02.2013, la convenzione che prevede, da parte di ACER-Parma, lo svolgimento di operazioni peritali relative alla valutazione di danni sui fabbricati conseguenti ad eventi sismici ed incendio;
- ACER-Reggio Emilia: E' stata stipulata, in data 27.03.2013, la convenzione per la redazione dei certificati energetici di 14 alloggi in gestione di ACER-Modena;
- ACER-Modena: E' stata stipulata, in data 03.12.2013, una convenzione che prevede da parte di ACER-Parma l'espletamento del collaudo tecnico-amministrativo di un nuovo edificio di ERP per complessivi 12 alloggi in Pavullo (MO) – PEEP “La Sbrugna”;
- ACER-Reggio Emilia: E' stata stipulata, in data 24.09.2013, una convenzione che prevede da parte di ACER-Parma l'espletamento del collaudo tecnico-amministrativo (quale componente nella convenzione) dell'intervento denominato “Compagnoni – Fenulli, stralci V° e VI° - Comune di Reggio Emilia – Azioni A3 e B;
- ACER-Reggio Emilia: E' stata stipulata, in data 20.12.2013, una convenzione che prevede da parte di ACER-Parma la redazione del progetto esecutivo di tutta l'impiantistica per l'intervento di nuova costruzione per un edificio di 16 alloggi di ERS – PRU ex Compagnoni (importo lavori impianti € 321.649,24).

Altre progettazioni:

Per conto di ACER-Modena, ai sensi della convenzione stipulata in data 20.11.2012 è stato redatto il progetto esecutivo del c.a. ed i relativi calcoli strutturali di un intervento di nuova costruzione per 15 alloggi ERP posto in Mirandola (MO), PEEP C1 – Via Colombo – importo delle opere strutturali € 650.000,00.

Manutenzione straordinaria

N.	Localizzazione	N. all. ERP / Privati	Tipo Intervento	Legge di Finanziamento	Costo complessivo quota pubblica	Delibere / Determina approvazione collaudo
1	Parma, Via Riboli 12-14-16	16/14	balconi e reti gas	Progr. straord. 2010-2011 - art. 36 L.R. 24/2001	60.704,90	2/ST 03.01.2013
2	Parma, Via Bologna 28	10/5	ripristino copertura	Progr. straord. 2010-2011	69.227,48	3/ST 28.01.2013
3	Parma, Via Navetta 31-33	10/10	ripristino copertura	Programma R.E.R. M.S. 2003-2004	32.963,28	4/ST 28.01.2013
4	Parma, Via Navetta 27-29	14/6	ripristino copertura	Programma R.E.R. M.S. 2003-2004	49.631,80	7/ST 19.02.2013
5	Parma, Via Emilio Lepido 37-39	16/0	centrale termica	Fondi ACER	25.942,84	5/ST 12.02.2013
6	Parma, Via Nenni 35-37 – Via Budellungo 14-16	89/0	centrale termica – lotto 1	L.R. 24/2001 art. 36 anno 2010	30.957,07	6/ST 12.02.2013
7	Calestano, Via Verdi 2	1/3	ripristino copertura	L.R. 24/2001 art. 36 anno 2010	7.047,42	8/ST 19.02.2013
8	Calestano, Via S. D'Acquisto 2	1/3	ripristino copertura	L.R. 24/2001 art. 36 anno 2010	6.869,72	9/ST 19.02.2013
9	Bardi, Via dei Castani 5/A	3/1	ripristino copertura	L.R. 24/2001 art. 36	32.668,86	12/ST 22.02.2013
10	Bardi, Via dei Castani 5/B	3/1	ripristino copertura	L.R. 24/2001 art.	33.106,04	11/ST

				36		22.02.2013
11	Parma, Via Savani 9	24/16	ripristino facciate e canne fumarie	Programma R.E.R. M.S. 2003-2004	133.778,73	19/ST 12.04.2013
12	Salsomaggiore T., Via 7 F.lli Cervi 7	8/1	ripristino copertura e serramenti	alienazione immobile comunale	101.915,77	21/ST 29.05.2013
13	Parma, Via Buffolara 13 – Via Guizzetti 20	22/18	ripristino area cortilizia	L.R. 2472001 art. 36 anno 2010	71.083,67	22/ST 31.05.2013
14	Parma, Via Colla 2-4-6	20/10	ripristino tetto, facciate e inserimento ascensori	Programma R.E.R. M.S. 2003-2004	414.458,27	25/ST 29.07.2013
15	Parma, Via Nenni 35-37 – Via Budellungo 14-16	(89)	centrale termica – lotto 2A	L.R. 24/2001 art. 36 anno 2010	44.791,76	26/ST 29.08.2013
16	Parma, Via Olivieri (comparto)	106/14	ripristino ingressi del comparto	Legge 457/78 (residui)	32.205,90	27/ST 17.09.2013
17	Parma, Via Jenner 73-75	13/7	ripristino copertura	fondi ufficio manutenzione	28.752,39	30/ST 08.11.2013
18	Parma, Via Nenni 35-37 – Via Budellungo 14-16	(89)	centrale termica – lotto 5	L.R. 24/2001 art. 36 anno 2010	44.350,30	31/ST 18.11.2013
SOMMANO		356/109			1.220.456,20	

ATTIVITA' DI MANUTENZIONE

Anche nel corso del 2013 si è dedicata particolare attenzione alle attività manutentive volte al recupero e alla messa a disposizione per nuove locazioni degli alloggi divenuti vuoti per effetto del normale turn - over di assegnatari.

L'azienda inoltre ha anticipato le risorse finanziarie necessarie al ripristino degli alloggi vuoti del secondo programma regionale “ Nessun alloggio pubblico sfritto.

Nel corso dell'anno 2013 sono stati resi disponibili ai Comuni per nuove assegnazioni:

- N. 243 alloggi rispetto ai n. 290 dell'anno precedente da ripristini dovuti al turn – over, di cui n. 124 al Comune di Parma, n. 34 al Comune di Fidenza, n. 85 a diversi Comuni della provincia.
- Ulteriori 49 alloggi utilizzati per mobilità degli assegnatari, di cui 34 nel Comune di Parma, 1 nel Comune di Fidenza e 14 nei restanti Comuni della Provincia.

In totale gli alloggi ripristinati e riammessi nel circuito delle nuove assegnazioni dall'anno 2004 all'anno 2013 (10 anni) ammontano complessivamente a 2.690; detto dato rappresenta circa il 40% del totale del patrimonio affidato in gestione.

Molto significativa è risultata altresì l'attività di pronto intervento manutentivo su chiamata degli assegnatari, gli interventi a cui complessivamente l'ufficio ha dovuto fare fronte risultano oltre 3.000.

ATTIVITA' GESTIONALI DIVERSE

Costruire e mantenere alloggi è una parte molto importante delle attività di ACER, ma altrettanto importanti, per l'impegno richiesto, sono le attività immateriali, perché la gestione di migliaia di alloggi richiede una grossa mole di lavoro, per la bollettazione, i riscontri, la gestione delle graduatorie, i cambi alloggio, le gestioni condominiali, le situazioni anagrafiche - reddituali degli assegnatari, lo stato di manutenzione degli immobili, la verifica dei requisiti per la permanenza in erp, Il calcolo dei canoni di locazione, la gestione delle parti comuni dei fabbricati, le attività di risposta al pubblico e di front office. Ogni anno si acquisiscono le

situazioni reddituali di oltre 6.000 nuclei familiari ed accedono agli sportelli Acer circa 10.000 persone (per misurazioni alloggi , redditi, domande fondo affitto, pronto intervento manutenzione, stipula nuovi contratti e richieste generiche). Le verifiche delle dichiarazioni reddituali eseguite nel corso del 2013 sono state effettuate su 1616 rapporti contrattuali e hanno riguardato la verifica dei redditi di 2569 persone..

A ciò si aggiungono le attività complementari esercitate su richieste dei Comuni e della Provincia, dalla collaborazione alla gestione dei fondi per l'emergenza abitativa, alla gestione dei piani di alienazioni alloggi, alle misurazione alloggi, alle trasformazioni da diritto di superficie in diritto di proprietà, ai nuovi accatastamenti e alle variazioni catastali di patrimoni comunali, che hanno impegnato in modo significativo i nostri uffici.

Più in dettaglio:

- D'intesa con la Provincia di Parma, Comune di Parma e Comuni diversi, partecipazione alla fase di definizione del protocollo d'intesa con Prefettura e Tribunale e alla successiva fase di assegnazione dei fondi per l'emergenza abitativa
- Per conto di n° 14 Comuni della provincia, gestione dei bandi e delle procedure di assegnazioni;
- Per conto della Società Pedemontana sociale, gestione di tutte le procedure casa e presenza sul territorio nei 5 Comuni;
- Per conto dei Comuni di Parma e di Montechiarugolo è continuata l'attività di misurazione di alloggi per ricongiungimenti familiari e/o rilascio carta di soggiorno per cittadini stranieri;
- Per conto del Comune di Parma, Noceto, Salsomaggiore, Langhirano, Sorbolo e Torrile è proseguita l'attività di istruttoria per la trasformazione dei diritti di superficie, che prevede la trasformazione dell'istituto giuridico del diritto di superficie, secondo il quale il Comune è proprietario dell'area e gli assegnatari sono proprietari dell'edificio. il Comune all'epoca di vendita dei lotti alle imprese ha concesso ad un terzo di mantenere un immobile sul proprio terreno per un termine massimo di novantanove anni, prorogabili solo una volta, termini dopo i quali l'immobile diventerà proprietà del Comune. La legge finanziaria dello Stato n. 448/1998 ha previsto che i Comuni possano vendere pro-quota millesimale ai superficiari il terreno di loro proprietà, determinando in capo a questi ultimi la piena proprietà dell'immobile a fronte del pagamento di un corrispettivo.
- Per conto della Provincia di Parma e di altri Enti promotori, gestione programmi di sviluppo e di accesso facilitato alle locazioni (Fondo di Garanzia), con il quale è stato possibile favorire l'incontro tra domanda e offerta di appartamenti in affitto, proponendo ai proprietari di alloggi disponibili alla locazione un fondo finanziario per garantire la copertura di eventuali rischi relativi al mancato pagamento da parte dell'affittuario del canone o per danni procurati all'alloggio.

Dall'avvio del progetto sono stati stipulati n. 162 contratti, di cui n. 20 nell'anno 2003, n. 47 nell'anno 2004, n. 29 nell'anno 2005, n. 26 nell'anno 2006, n. 12 nell'anno 2007, n. 7 nell'anno 2008, n. 11 nell'anno 2009 e n. 10 nell'anno 2010.

Al momento risultano ancora aperti 24 contratti..

- Per conto del Comune di Parma si è inoltre continuata l'attività di gestione del progetto "affitti garantiti", che prevede importanti agevolazioni fiscali e rimborsi ai proprietari di alloggi che stipulano contratti a canone concordato; solo nel corso dell'anno 2013 si sono avviati n. 50 contratti. Il numero dei contratti attivi al 31.12 ammonta a 565.

Si ritiene che tali progetti abbiano ottenuto l'importante risultato di affittare, con soddisfazione dei proprietari e dei locatari, alloggi che diversamente sarebbero probabilmente rimasti sfitti.

- Per conto della Provincia di Parma, è continuata l'attività di supporto tecnico al Tavolo di concertazione provinciale.
- Sempre per conto della Provincia di Parma rimane attiva la gestione del progetto "Due generazioni un solo tetto".
- E' continuata l'attività di confronto con le quattro Acer di Piacenza, Parma, Reggio Emilia e Modena, con lo scopo di verificare procedure e migliori pratiche, razionalizzare ed uniformare sui territori gli standard qualitativi resi, migliorare l'economicità delle gestioni.

Ciò in applicazione del protocollo sottoscritto in data 23 aprile 2008 con il quale le 4 Province hanno chiesto alle ACER di impegnarsi a ricercare le condizioni di un ulteriore efficientamento dei servizi offerti, ai fini di un uso sempre più razionale delle risorse pubbliche.

In particolare nell'anno si sono utilizzate reciprocamente diverse professionalità tecniche presenti nelle singole aziende in particolare per attività di progettazione e collaudo, ed è continuata per l'intero anno la condivisione della figura del Direttore su richiesta dell'Acer di Reggio Emilia.

ATTIVITA' DI AMMINISTRATORI CONDOMINIALI

Relativamente alla gestione condominiale avviata nel 2003, dove l'Acer svolge il ruolo di Amministratore, l'attività è continuata anche nel corso dell'anno 2013 per cui al 31.12 Acer amministrava 57 condomini con presenza di privati proprietari.

AUTOGESTIONI

Nel 2013 le autogestioni in essere in edifici posti in Parma e in provincia sono risultate complessivamente 121 con un incremento di 4 unità .

Da alcuni anni a questa parte si è operato per lo sviluppo e l'incremento delle autogestioni attraverso un proficuo rapporto tra l'Azienda e i Presidenti di Autogestione, al fine di sensibilizzare e coinvolgere attivamente le famiglie residenti negli stessi edifici ad un rapporto più armonioso fra utenti e ad un maggiore rispetto delle parti comuni.

Nel corso dell'anno 2013 si è ripetuta con successo l'ottava edizione della festa della giornata europea dei vicini, ampliata e rinnovata sia nei contenuti che nelle attività che ha visto l'organizzazione dell'evento in diversi fabbricati di Parma.

ATTIVITA' DI COMUNICAZIONE

Anche nel corso del 2013 le attività di comunicazione ed informazione sono state perseguite con impegno dando continuità alle iniziative in corso, alcune delle quali attivate nel corso dei due anni precedenti.

Le misure di carattere operativo circa gli obiettivi, i programmi e le finalità della comunicazione e dell'informazione aziendale sono state attivate in particolare attraverso:

- Il sito internet aziendale, che è stato adeguatamente implementato con la sezione Amministrazione trasparente ;

- Il foglio notizie Acer informa, che esce in concomitanza con le bollette di affitto, in occasione dei principali eventi;

Inoltre è continuato:

- L'ampliamento degli sportelli di front office, tra cui lo sportello sociale per i casi più a rischio, presso la sede centrale per consentire un immediato e facile contatto degli utenti che si rivolgono all'azienda di persona per richieste e informazioni;
- L'estensione degli orari di apertura al pubblico dell'ufficio di Fidenza, al fine di consentire un maggior accesso alla struttura anche da parte degli utenti dei Comuni contermini;
- L'implementazione e la presenza di personale amministrativo e tecnico Acer nei Comuni della provincia, anche a seguito di nuove Convenzioni riguardanti la gestione e la manutenzione degli alloggi Erp, le procedure per l'assegnazione di alloggi e in occasione del fondo affitto;
- La produzione di modulistiche personalizzate alle committenze ricevute, inerenti le attività di gestione di servizi abitativi per conto dei Comuni, che hanno consentito un adeguato e completo svolgimento delle procedure ad esse connesse;
- La realizzazione di piani di comunicazione e conseguente pubblicizzazione di attività affidate all'Azienda, in particolare collegate alla vendita o all'affitto di alloggi di edilizia pubblica e privata, anche per conto di privati;
- Il miglioramento della qualità dei servizi forniti ai propri clienti, siano essi utenti o Enti Pubblici o privati, attraverso le modalità attivate con il sistema di Gestione Qualità, conforme alle norme ISO 9001, di cui si è ottenuta la certificazione nel gennaio 2002;
- Il monitoraggio attraverso la Società di servizi Nuova Quasco s.r.l. della soddisfazione dei Clienti. I dati mostrano valutazioni, in una scala da 0 a 10, positive in vari ambiti aziendali, quali:

	DATO 2010	DATO 2011	DATO 2012	DATO 2013	MEDIA 4 ANNI
Qualità alloggi	7,91	8,01	8,33	8,15	8,10
Cortesia del personale	8,60	8,31	8,96	9,06	8,73
Competenza e affidabilità	8,28	7,73	8,91	8,82	8,43
Trasparenza e chiarezza rendicontazioni	8,27	8,05	8,47	8,55	8,33
Efficacia interventi di manutenzione	7,51	6,92	7,72	7,52	7,42
Tempestività negli interventi	7,11	6,67	7,68	7,29	7,19
Sicurezza spazi comuni fabbricati	8,15	7,58	7,78	8,24	7,94

Giudizio generale Acer	7,92	7,61	8,54	8,65	8,06
------------------------	------	------	------	------	------

L'Azienda si è dotata di un codice etico e di un Modello Organizzativo Gestionale ai sensi del D.Lgs. 231/2001 e si è adeguata alle misure previste dalla Legge 190/2012 e al D.Lgs 33/2013.

LA MOROSITA'

Il canone medio mensile degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, calcolato secondo l'applicazione dei regolamenti comunali concertati nell'ambito provinciale, per l'anno 2013 è risultato pari ad Euro 118,00 in lieve diminuzione rispetto all'anno precedente.

Per effetto della moderata entità dei canoni e al costante impegno per il perseguimento dell'azione amministrativa rivolta al controllo dei pagamenti, si è in parte stabilizzata la tendenza all'aumento della morosità, già in atto da qualche anno e probabilmente aggravata dagli effetti della crisi finanziaria che ha pesato sull'economia e quindi sui redditi delle famiglie.

La morosità riferita al solo esercizio 2013 ammonta a:

- canoni e servizi alloggi Euro 1.090.723 (Euro 932.031 nell'anno precedente);
- canoni e servizi extra abitativi Euro 92.552 (Euro 122.703 nell'anno precedente);
- totale anno 2013 Euro 1.183.275.

L'incidenza della morosità corrente sul totale del monte canoni e servizi dell'anno 2013 si attesta intorno al 9%.

La morosità consolidata al 31 dicembre 2013, riferita a tutte le partite aperte riferite agli ultimi cinque esercizi alla data di chiusura del Bilancio, sia alla gestione diretta Acer che a quelle per conto terzi ammonta complessivamente ad Euro 3.501.563.

L'attività dei competenti uffici, che anche nel corso dell'anno 2013 hanno ulteriormente intensificato la propria azione nel settore del recupero dei crediti, ha prodotto nel solo anno 2013 l'invio di n. 2.194 solleciti per canoni scaduti, n. 1.203 lettere di diffida e messa in mora, n. 326 pratiche sono state avviate al legale e sono stati recuperati n. 8 alloggi mediante azioni di sfratto, esecuzioni di decadenze e rilasci.

Questa attività, oltre a contrastare una crescita abnorme del fenomeno, è importante per il recupero della morosità pregressa, come evidenziato dalla seguente tabella.

Morosità ultimi 5 esercizi

anno	morosità di competenza dell'anno	morosità residua ad oggi	recupero ad oggi (valore assoluto)	recupero ad oggi (percentuale)
2013	€ 1.183.275	€ 1.183.275	€ 0	0,00
2012	€ 1.054.734	€ 859.754	€ 194.980	18,48
2011	€ 994.489	€ 649.584	€ 344.905	34,68
2010	€ 990.173	€ 467.160	€ 523.013	52,82
2009	€ 843.574	€ 341.790	€ 501.784	59,48

5 esercizi	€ 4.667.881	€ 3.137.251	€ 1.530.630	32,79

I consistenti livelli raggiunti dalla morosità corrente e consolidata hanno comunque indotto a prevedere un ulteriore accantonamento di € 110.000 al fondo rischi per svalutazione crediti di Acer, nonché a non rendere temporaneamente disponibili per nuovi investimenti risorse accantonate nel fondo art. 36 in quota di rispettiva competenza per ciascun Comune. .

CONTO ECONOMICO

Il valore dei ricavi ordinari d'esercizio (valore della produzione) ammonta complessivamente a € 12.164.997 in aumento rispetto al precedente anno (€ 11.916.580). I costi correlati ammontano ad € 12.245.932. La differenza tra valore e costi della produzione è negativa per - € 80.935. detta differenza si è ampiamente ridotta rispetto al precedente esercizio, essa è principalmente dovuta alla contabilizzazione di ricavi dalla gestione dei servizi che per ragioni tecniche viene contabilizzata tra le sopravvenienze attive della sezione E)..

La gestione finanziaria è positiva per € 35.364, prevalentemente grazie agli interessi attivi su canoni scaduti, in quanto si è sensibilmente ridotta la voce degli interessi sulle giacenze attive di cassa per effetto della riduzione dei tassi applicati..

Anche la gestione straordinaria è positiva per € 214.054, principalmente per proventi straordinari da vendite di beni patrimoniali, per € 53.708 e per un saldo delle sopravvenienze attive e passive positivo per € 158.340.

Il risultato economico prima delle imposte è positivo per € 168.483.

Le imposte dirette sono contabilizzate per € 159.763: dunque la chiusura dell'esercizio presenta un utile di € 8.720.

Il valore della produzione è rappresentato principalmente da canoni di locazione, corrispettivi e rimborsi amministrativi e corrispettivi tecnici.

I canoni di locazione, che rappresentano la voce più rilevante, sono riferiti principalmente ad alloggi di comuni in concessione e a canoni di immobili di proprietà Acer ad uso diverso da quello abitativo.

I corrispettivi e i rimborsi amministrativi (in particolare per le attività amministrative in favore dei Comuni convenzionati) ammontano complessivamente a € 413.832, in aumento rispetto all'anno 2012, in particolare per effetto dell'aumento di rimborsi dagli inquilini e per l'ampliamento della attività di amministrazione condominiale.

I corrispettivi e i rimborsi manutentivi (in particolare per conto terzi) ammontano complessivamente a € 230.409 sostanzialmente in linea con il precedente esercizio.

I corrispettivi tecnici, dovuti in larga parte alle competenze tecniche sugli interventi costruttivi e/o di ristrutturazione per conto dei comuni e della società di scopo Parmabitare ammontano ad € 385.502, ancora, seppur più contenuta, diminuzione rispetto al precedente esercizio , a sua volta già in calo di € 60.000 rispetto al 2011.

A queste si aggiungono competenze tecniche per attività di servizio per circa € 81.400 e competenze per attività di manutenzione per € 27.312.

Il costo economico del personale registra un aumento complessivo di € 20.414 rispetto all'esercizio precedente ed ammonta complessivamente ad € 3.009.173. L'aumento è principalmente dovuto all'accantonamento di Euro 70284,00 al fondo arretrati del personale dipendente resosi necessario a fronte della firma del rinnovo del CCNL federcasa del personale dipendente, che genera costi con decorrenza 1 gennaio 2013. La politica di contenimento del lavoro straordinario, della riduzione dei costi accessori del personale e il contenimento dei trattamenti incentivanti in particolare del personale dirigente anche per effetto della rinnovata autorizzazione al Direttore per la stipula di un contratto di lavoro a tempo parziale e determinato con Acer Reggio Emilia, ha permesso di contenere detto aumento a complessivi € 20.414.

Il 2013 non sono stati registrati casi di: morti sul lavoro, per i quali è stata accertata definitivamente una responsabilità aziendale, casi di infortuni gravi sul lavoro che hanno comportato lesioni gravi o gravissime per le quali è stata definitivamente una responsabilità aziendale, casi di addebiti in ordine di malattie professionali su dipendenti o ex dipendenti e cause di mobbing, per le quali la società è stata dichiarata definitivamente responsabile.

In generale il costo del personale rappresenta poco meno del 25% del totale dei costi della produzione (nonostante gli aumenti in linea rispetto all'esercizio precedente) e incide per circa il 25% rispetto al valore della produzione; ciò significa che l'azienda impiega in costi del personale poco più di un quarto dei ricavi.

Le spese per interventi manutentivi sul patrimonio ancora di proprietà e in concessione, sia per quanto attiene il ripristino degli alloggi resi liberi in corso d'anno che per quanto attiene il pronto intervento, ammontano a complessive € 2.994.056 (valore in lieve diminuzione rispetto all'anno precedente) rappresentando circa il 25% dei costi della produzione e dimostrano il forte impegno di Acer nel settore manutentivo.

Alle spese manutentive correnti d'esercizio si assommano accantonamenti per le destinazioni dell'art. 36 della L.R. 24/2001 per € 2.575.975 in crescita di oltre € 150.000 rispetto all'esercizio precedente (circa il 21% dei costi di produzione).

Ciò significa anche che Acer Parma tra spese di manutenzione ordinaria e accantonamenti per spese di manutenzione straordinaria e sviluppo politiche abitative rende al sistema di edilizia pubblica oltre il 57% dei canoni lordi di locazione.

Gli interventi manutentivi per conto dei comuni in convenzione sono contabilizzati direttamente ai singoli comuni e al 31/12 si rilevano tra i crediti i soli costi da rimborsare.

L'imposizione fiscale dell'anno 2013 rimane a livelli elevati riguardo agli immobili di proprietà.

Le imposte indirette ammontano ad € 716.640, in crescita di oltre € 50.000 rispetto all'esercizio precedente, essenzialmente per la maggior onerosità dell'IMU.

L'imposizione fiscale complessiva, quindi considerando anche le imposte dirette, ammonta per l'anno 2013 a € 876.403.

Si procede ora ad analizzare l'andamento economico, patrimoniale e finanziario dell'azienda utilizzando specifici indicatori di risultato:

Per l'analisi dello stato patrimoniale si è proceduto alla sua riclassificazione finanziaria :

	2011	2012	2013
ATTIVO CIRCOLANTE	€ 8.346.567,00	€ 9.624.892,00	€ 12.536.599,00
liquidità immediata	€ 1.154.421,00	€ 1.136.355,00	€ 2.771.900,00
liquidità differita	€ 7.192.146,00	€ 8.488.537,00	€ 9.764.699,00
rimanenze		€	
ATTIVO IMMOBILIZZATO	€ 14.338.507,00	€ 14.952.039,00	€ 13.110.910,00
immateriali	€ 45.873,00	€ 37.051,00	€ 39.467,00
materiali	€ 13.777.211,00	€ 14.454.330,00	€ 12.571.864,00
finanziarie	€ 515.423,00	€ 460.658,00	€ 499.579,00
CAPITALE INVESTITO	€ 22.685.074,00	€ 24.576.931,00	€ 25.633.795,00
passività correnti	€ 1.886.963,00	€ 1.760.686,00	€ 2.341.235,00
passività consolidate	€ 11.662.327,00	€ 13.828.908,00	€ 16.246.858,00
patrimonio netto	€ 9.135.784,00	€ 8.987.364,00	€ 7.060.085,00
CAPITALE ACQUISITO	€ 22.685.074,00	€ 24.576.958,00	€ 25.648.178,00

Per l'analisi del conto economico si è proceduto alla sua riclassificazione a valore aggiunto:

	2011	2012	2013
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	€ 11.543.226,00	€ 11.488.560,00	€ 11.703.282,00
+ Variazione rimanenze prodotti in lavorazione, semilavorati e finiti			
Variazione lavori incorso su ordinazione			
incrementi immobilizzazioni per lavori interni			
VALORE DELLA PRODUZIONE	€ 11.543.226,00	€ 11.916.580,00	€ 12.164.997,00

- Acquisti materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci			
+ Variazione rimanenze materie prime, sussidiarie, di consumo e merci			
costi servizi + godimento beni di terzi	-€ 5.618.829,00	-€ 5.918.443,00	-€ 5.746.416,00
VALORE AGGIUNTO			
costo per il personale	-€ 3.128.343,00	-€ 2.988.759,00	-€ 3.009.173,00
MARGINE OPERATIVO LORDO	€ 2.796.054,00	€ 3.009.378,00	€ 3.409.408,00
ammortamento e svalutazioni	-€ 91.334,00	-€ 87.332,00	-€ 54.756,00
accantonamento altri rischi	-€ 25.000,00	-€ 35.000,00	-€ 110.000,00
REDDITO OPERATIVO	€ 2.679.720,00	€ 2.887.046,00	€ 3.244.652,00
altri ricavi e proventi	€ 373.132,00	€	€
oneri diversi di gestione	-€ 2.930.147,00	-€ 3.118.109,00	-€ 3.325.587,00
proventi finanziari	€ 25.667,00	€ 52.869,00	€ 39.004,00
saldo tra oneri finanziari e utile e perdite su cambi	-€ 3.591,00	-€ 2.163,00	-€ 3.640,00
REDDITO CORRENTE			
proventi straordinari	€ 400.320,00	€ 771.260,00	€ 400.852,00
oneri straordinari	-€ 306.301,00	-€ 375.922,00	-€ 186.798,00
REDDITO ANTE IMPOSTE			
imposte sul reddito	-€ 234.210,00	-€ 213.000,00	-€ 159.763,00
REDDITO NETTO	€ 4.590,00	€ 1.981,00	€ 8.720,00

Di seguito vengono analizzati gli indicatori di risultato ritenuti più significativi

A) Indicatori economici:

1) ROE - return on equity

Rapporto tra reddito netto e patrimonio netto (%)

	2011	2012	2013
RISULTATO	0,050	0,022	0,1236

Dimostra una crescita del risultato d'esercizio rispetto al valore del patrimonio dell'ente .

2) ROI - return on investment

Rapporto tra reddito operativo e totale dell'attivo (%)

RISULTATO	11,81	11,75	12,66
-----------	-------	-------	-------

E' in leggero aumento rispetto al precedente esercizio, dimostrando sempre una elevata redditività dovuta alla gestione caratteristica dell'azienda e non a fattori straordinari e/o finanziari

3) ROS - return on sale

Rapporto tra la differenza tra valore e costi della produzione e i ricavi delle vendite (%)

RISULTATO	-1,06	- 2,01	-0,69
-----------	-------	--------	-------

L'azienda non produce profitto in termini economici dalle vendite delle proprie prestazioni, tale indice non va interpretato come fattore negativo, dal momento che l'azienda svolge appieno le proprie funzioni con il massimo di risultato operativo possibile al minor costo per i comuni. Inoltre i ricavi delle vendite non contemplano ricavi rilevati tra le sopravvenienze attive in quanto conguagli di costi sostenuti per gli inquilini nell'esercizio precedente. L'indice inoltre esprime comunque un miglioramento rispetto ai precedenti esercizi

B) INDICATORI PATRIMONIALI

1) Margine di struttura primario

Patrimonio netto - immobilizzazioni

RISULTATO	- € 5.202.723,00	- € 5.964.675,00	- € 6.050.825,00
-----------	------------------	------------------	------------------

Dimostra una forte immobilizzazione dell'azienda rispetto al patrimonio netto.

2) Margine di struttura secondario

Patrimonio netto + passività consolidate - immobilizzazioni

RISULTATO	€ 6.459.604,00	€ 7.864.233,00	€ 10.196.033,00
-----------	----------------	----------------	-----------------

E' ampiamente positivo, ed in crescita rispetto ai precedenti esercizi, per cui l'azienda dimostra di essere in grado di finanziare le proprie attività immobilizzate con il capitale proprio e i debiti a medio/lungo termine.

3) Mezzi propri/ capitale investito

Rapporto tra patrimonio netto e totale dell'attivo (%)

RISULTATO	40,27	36,56	27,54
-----------	-------	-------	-------

L'indice dimostra una discreta autonomia finanziaria, anche se in costante diminuzione rispetto ai precedenti esercizi, sintomo di solidità strutturale.

C) INDICATORI DI LIQUIDITA'

1) Margine di liquidità primario

Liquidità immediate - passività correnti

RISULTATO	- € 732.542,00	- € -624.331,00	€ 430.665,00
-----------	----------------	-----------------	--------------

La liquidità immediata dell'azienda, è in grado di consentire una piena onorabilità di tutti gli impegni e le scadenze a breve.

Il Margine negativo dei precedenti esercizi era principalmente dovuto all'impegno messo in atto dall'azienda per anticipare programmi straordinari di sviluppo dell'erp, sia autofinanziati che oggetto di successivo rimborso da parte della Regione e/o dei diversi Comuni interessati. Nel corso dell'esercizio 2013 si è potuto colmare detto differenziale.

2) Margine di liquidità secondario

Liquidità immediate + liquidità differite - passività correnti

RISULTATO	€ 6.459.604,00	€ 7.864.206,00	€ 10.195.364,00
-----------	----------------	----------------	-----------------

La somma delle liquidità è oltremodo in grado di onorare gli impegni a breve.

f.to Il Presidente (Bruno Mambriani)

f.to Il Vicepresidente (Francesca Cravero)

f.to Il Consigliere (Romano Bussandri)

DETTAGLIO PATRIMONIO GESTITO

ACER PARMA - SITUAZIONE PATRIMONIO GESTITO AL 31-12-2013

Ente Gestore	ACER - PARMA
--------------	--------------

Comune	Proprietario	Categoria	Tipo	Totale
BARDI	A.S.P. Rodolfo Tanzi	Alloggi		1
	COMUNE DI BARDI	Alloggi		25
		Non Alloggi	Autorimessa	6
BEDONIA	A.S.P. Rodolfo Tanzi	Alloggi		1
	ACER - PARMA	Non Alloggi	Locale vario	1
	COMUNE DI BEDONIA	Alloggi		15
		Non Alloggi	Autorimessa	4
BERCETO	COMUNE DI BERCETO	Alloggi		57
		Non Alloggi	Autorimessa	14
			Locale vario	1
BORE	COMUNE DI BORE	Alloggi		1
BORGO VAL DI TARO	A.S.P. Rodolfo Tanzi	Alloggi		1
	ACER - PARMA	Non Alloggi	Autorimessa	9
	COMUNE DI BORGO VAL DI TARO	Alloggi		115
		Non Alloggi	Autorimessa	73
			Locale vario	1
			Posto Auto	7
PIO ISTITUTO MANARA	Alloggi		4	
BUSSETO	A.S.P. Rodolfo Tanzi	Alloggi		1
	ACER - PARMA	Alloggi		6
		Non Alloggi	Autorimessa	7
	COMUNE DI BUSSETO	Alloggi		64
		Non Alloggi	Autorimessa	17
	PROPRIETARI MISTI	Non Alloggi	Autorimessa	4
	PROVINCIA DI PARMA	Alloggi		2
		Non Alloggi	Autorimessa	2
CALESTANO	ACER - PARMA	Alloggi		2
		Non Alloggi	Posto Auto	2
	COMUNE DI CALESTANO	Alloggi		15
		Non Alloggi	Autorimessa	13
	PARMABITARE Soc.Cons.R.L.	Alloggi		8
		Non Alloggi	Autorimessa	4
		Posto Auto	4	
COLLECCHIO	ACER - PARMA	Non Alloggi	Autorimessa	2
			Locale vario	1
	COMUNE DI COLLECCHIO	Alloggi		158
		Non Alloggi	Autorimessa	84
			Magazzino	1
	PARMABITARE Soc.Cons.R.L.	Alloggi		12
		Non Alloggi	Autorimessa	12
PROPRIETARI MISTI	Non Alloggi	Autorimessa	1	
COLORNO	AUSL	Alloggi		4
	COMUNE DI COLORNO	Alloggi		85
		Non Alloggi	Autorimessa	41
FELINO	ACER - PARMA	Alloggi		1
		Non Alloggi	Autorimessa	1
			Magazzino	1
	COMUNE DI FELINO	Alloggi		54

		Non Alloggi	Autorimessa	26
	PARMABITARE Soc.Cons.R.L.	Alloggi		10
		Non Alloggi	Autorimessa	4
			Posto Auto	10
FIDENZA	A.S.P. Rodolfo Tanzi	Alloggi		1
		Non Alloggi	Autorimessa	1
	ACER - PARMA	Alloggi		3
		Non Alloggi	Autorimessa	71
			Locale vario	3
			Magazzino	3
			Negozi	6
	COMUNE DI FIDENZA	Alloggi		668
		Non Alloggi	Autorimessa	307
			Magazzino	1
FONTANELLATO	COMUNE DI FONTANELLATO	Alloggi		32
		Non Alloggi	Autorimessa	8
FONTEVIVO	COMUNE DI FONTEVIVO	Alloggi		10
FORNOVO DI TARO	A.S.P. Rodolfo Tanzi	Alloggi		1
		Non Alloggi	Autorimessa	1
	COMUNE DI FORNOVO DI TARO	Alloggi		115
		Non Alloggi	Autorimessa	59
			Locale vario	1
	PROPRIETARI MISTI	Non Alloggi	Locale vario	1
LANGHIRANO	A.S.P. Rodolfo Tanzi	Alloggi		2
		Non Alloggi	Autorimessa	2
	ACER - PARMA	Non Alloggi	Autorimessa	2
	COMUNE DI LANGHIRANO	Alloggi		74
		Non Alloggi	Autorimessa	45
			Magazzino	2
	PARMABITARE Soc.Cons.R.L.	Alloggi		21
		Non Alloggi	Autorimessa	20
			Posto Auto	1
LESIGNANO DE' BAGNI	ACER - PARMA	Non Alloggi	Autorimessa	1
	COMUNE DI LESIGNANO BAGNI	Alloggi		13
		Non Alloggi	Autorimessa	6
	PARMABITARE Soc.Cons.R.L.	Alloggi		10
		Non Alloggi	Autorimessa	4
			Posto Auto	6
MEDESANO	A.S.P. Rodolfo Tanzi	Alloggi		1
	ACER - PARMA	Alloggi		3
		Non Alloggi	Autorimessa	6
			Locale vario	2
			Ufficio	1
	COMUNE DI MEDESANO	Alloggi		49
		Non Alloggi	Autorimessa	20
	PARMABITARE Soc.Cons.R.L.	Alloggi		17
		Non Alloggi	Autorimessa	15
MEZZANI	COMUNE DI MEZZANI	Alloggi		16
		Non Alloggi	Autorimessa	6
MONCHIO DELLE CORTI	COMUNE DI MONCHIO DELLE CORTI	Alloggi		1
MONTECHIARUGOLO	COMUNE DI MONTECHIARUGOLO	Alloggi		43
		Non Alloggi	Autorimessa	29
			Posto Auto	7
	PARMABITARE Soc.Cons.R.L.	Alloggi		8
		Non Alloggi	Autorimessa	8
NEVIANO DEGLI ARDUINI	COMUNE DI NEVIANO DEGLI ARDUINI	Alloggi		8
NOCETO	ACER - PARMA	Alloggi		5
		Non Alloggi	Autorimessa	3
			Posto Auto	2

	COMUNE DI NOCETO	Alloggi		50	
		Non Alloggi	Autorimessa	13	
	PARMABITARE Soc.Cons.R.L.	Alloggi		8	
		Non Alloggi	Autorimessa	8	
			Posto Auto	2	
PARMA	A.S.P. Rodolfo Tanzi	Alloggi		20	
		Non Alloggi	Autorimessa	12	
			Magazzino	1	
			Negozi	1	
				Posto Auto	1
	ACER - PARMA	Alloggi			80
		Non Alloggi	Autorimessa		186
			Locale vario		16
			Magazzino		13
			Negozi		47
			Posto Auto		4
				Ufficio	1
	COMUNE DI PARMA	Alloggi			3.951
Non Alloggi		Altra UI		1	
		Autorimessa		1.480	
		Locale vario		17	
		Magazzino		24	
			Posto Auto	392	
DEMANIO DELLO STATO	Alloggi			3	
	Non Alloggi	Autorimessa		1	
PARMABITARE Soc.Cons.R.L.	Alloggi			56	
	Non Alloggi	Autorimessa		42	
		Magazzino		3	
			Posto Auto	3	
PROPRIETARI MISTI	Non Alloggi	Autorimessa		9	
				Posto Auto	13
PELEGRINO PARMENSE	COMUNE DI PELEGRINO PARMENSE	Alloggi		11	
POLESINE PARMENSE	COMUNE DI POLESINE PARMENSE	Alloggi		7	
ROCCABIANCA	COMUNE DI ROCCABIANCA	Alloggi		38	
		Non Alloggi	Autorimessa	12	
			Magazzino	1	
SALA BAGANZA	ACER - PARMA	Non Alloggi	Autorimessa	4	
	COMUNE DI SALA BAGANZA	Alloggi		42	
		Non Alloggi	Autorimessa	21	
			Magazzino	1	
SALSOMAGGIORE TERME	ACER - PARMA	Alloggi		7	
		Non Alloggi	Locale vario	1	
			Magazzino	1	
	COMUNE DI SALSOMAGGIORE TERME	Alloggi			139
		Non Alloggi	Autorimessa		90
	PARMABITARE Soc.Cons.R.L.	Alloggi			8
Non Alloggi		Autorimessa		8	
SAN SECONDO PARMENSE	A.S.P. Rodolfo Tanzi	Alloggi		3	
		Non Alloggi	Autorimessa	3	
	ACER - PARMA	Non Alloggi	Autorimessa		3
			Locale vario		2
	COMUNE DI SAN SECONDO PARMENSE	Alloggi			46
		Non Alloggi	Autorimessa		26
PROPRIETARI MISTI	Non Alloggi	Autorimessa		1	
SISSA	ACER - PARMA	Non Alloggi	Autorimessa	1	
	COMUNE DI SISSA	Alloggi		30	
		Non Alloggi	Autorimessa		25
SOLIGNANO	COMUNE DI SOLIGNANO	Alloggi		4	
		Non Alloggi	Autorimessa	4	
SORAGNA	COMUNE DI SORAGNA	Alloggi		16	

		Non Alloggi	Autorimessa	1
SORBOLO	COMUNE DI SORBOLO	Alloggi		59
		Non Alloggi	Autorimessa	32
TORRILE	COMUNE DI TORRILE	Alloggi		42
		Non Alloggi	Autorimessa	7
			Posto Auto	1
TRAVERSETOLO	A.S.P. Rodolfo Tanzi	Alloggi		1
	ACER - PARMA	Alloggi		4
		Non Alloggi	Autorimessa	6
	COMUNE DI PARMA	Alloggi		2
		Non Alloggi	Autorimessa	2
	COMUNE DI TRAVERSETOLO	Alloggi		37
		Non Alloggi	Autorimessa	23
	PARMABITARE Soc.Cons.R.L.	Alloggi		17
		Non Alloggi	Autorimessa	16
			Posto Auto	9
TRE CASALI	ACER - PARMA	Alloggi		3
		Non Alloggi	Autorimessa	3
	COMUNE DI TRE CASALI	Alloggi		9
		Non Alloggi	Posto Auto	1
	PARMABITARE Soc.Cons.R.L.	Alloggi		5
		Non Alloggi	Autorimessa	5
VARANO DE' MELEGARI	COMUNE DI VARANO DE' MELEGARI	Alloggi		29
		Non Alloggi	Autorimessa	11
VARSÌ	COMUNE DI VARSÌ	Alloggi		2
ZIBELLO	COMUNE DI ZIBELLO	Alloggi		19
		Non Alloggi	Autorimessa	6
			Locale vario	3
Totale complessivo				10.114

TIPO DI RAPPORTO CON GLI ENTI

ENTE	TIPO DI RAPPORTO
BEDONIA	CONVENZIONE
BERCETO	CONCESSIONE
BORE	CONVENZIONE
BORGO VAL DI TARO	CONCESSIONE
BUSSETO	CONCESSIONE
CALESTANO	CONCESSIONE
COLLECCHIO	CONCESSIONE
COLORNO	CONCESSIONE DAL 01/01/14
FELINO	CONCESSIONE
FIDENZA	CONCESSIONE
FONTANELLATO	CONCESSIONE
FONTEVIVO	CONCESSIONE
FORNOVO DI TARO	CONCESSIONE
LANGHIRANO	CONCESSIONE
LESIGNANO DE' BAGNI	CONCESSIONE
MEDESANO	CONCESSIONE
MEZZANI	CONCESSIONE
MONCHIO DELLE CORTI	CONCESSIONE
MONTECHIARUGOLO	CONCESSIONE
NEVIANO DEGLI ARDUINI	CONVENZIONE
NOCETO	CONCESSIONE
PARMA	CONCESSIONE
PELLEGRINO PARMENSE	CONCESSIONE
POLESINE PARMENSE	CONCESSIONE
ROCCABIANCA	CONCESSIONE
SALA BAGANZA	CONCESSIONE

SALSOMAGGIORE TERME	CONCESSIONE
SAN SECONDO PARMENSE	CONCESSIONE
SISSA	CONCESSIONE
SOLIGNANO	CONCESSIONE DAL 01/01/14
SORAGNA	CONCESSIONE DAL 01/01/14
SORBOLO	CONCESSIONE
TORRILE	CONCESSIONE
TRAVERSETOLO	CONCESSIONE
TRECASALI	CONCESSIONE
VARANO DE' MELEGARI	CONCESSIONE
VARSÌ	CONCESSIONE
ZIBELLO	CONVENZIONE
A.S.P. Rodolfo Tanzi	CONVENZIONE
PROVINCIA DI PARMA	CONVENZIONE
PARMABITARE Soc.Cons.R.L.	CONVENZIONE
PIO ISTITUTO MANARA	CONVENZIONE

STATO PATRIMONIALE ACER PARMA

STATO PATRIMONIALE ACER PARMA - ATTIVO				ANNO	
			DESCRIZIONE DEL CONTO	2013	2012
A)			Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti		
B)			Immobilizzazioni		
	I		Immateriali		
		1)	Costi di impianto e di ampliamento		
		2)	Costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità		
		3)	Diritti di brevetto industriale		
		4)	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	39.467,00	37.051,00
		5)	Avviamento		
		6)	Immobilizzazioni in corso e acconti		
		7)	Altri beni		
	II.		Materiali		
		1)	Terreni e fabbricati	12.306.517,00	14.173.545,00
		2)	Impianti e macchinario		
		3)	Attrezzature industriali		
		4)	Altri beni	265.347,00	280.785,00
		5)	Immobilizzazioni in corso e acconti		
	III.		Finanziarie		
		1)	Partecipazioni in:		
		a)	imprese controllate	51.000,00	51.000,00
		b)	imprese collegate		
		c)	altre imprese	12.000,00	12.000,00
		2)	Crediti		
		a)	verso imprese controllate	184.164,00	121.797,00
			entro 12 mesi	184.164,00	121.797,00
			oltre 12 mesi		
		b)	verso imprese collegate		
			entro 12 mesi		
			oltre 12 mesi		

			c)	verso controllanti		
				entro 12 mesi		
				oltre 12 mesi		
			d)	verso altri	252.415,00	275.861,00
				entro 12 mesi	42.823,00	30.653,00
				oltre 12 mesi	209.592,00	245.208,00
		3)		Altri titoli		
		4)		Azioni proprie		
				Totale immobilizzazioni	13.110.910,00	14.952.039,00
C)				Attivo circolante		
	I.			Rimanenze		
		1)		Materie prime, sussidiarie e di consumo		
		2)		Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati		
		3)		Lavori in corso su ordinazione		
		4)		Prodotti finiti e merci		
		5)		Acconti		
	II.			Crediti		
		1)		Verso clienti	5.423.833,00	5.410.513,00
				entro 12 mesi	5.423.833,00	5.410.513,00
				oltre 12 mesi		
		2)		Verso imprese controllate	123.680,00	52.715,00
				entro 12 mesi	123.680,00	52.715,00
				oltre 12 mesi		
		3)		Verso imprese collegate		
				entro 12 mesi		
				oltre 12 mesi		
		4)		Verso controllanti		
				entro 12 mesi		
				oltre 12 mesi		
		4)	bis	Tributari	75.581,00	80.820,00
				entro 12 mesi	75.581,00	80.820,00

			oltre 12 mesi		
		5)	Verso altri	4.141.605,00	2.944.489,00
			entro 12 mesi	4.141.605,00	2.944.489,00
			oltre 12 mesi		
	III.		Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
		1)	Partecipazioni in imprese controllate		
		2)	Partecipazioni in imprese collegate		
		3)	Altre partecipazioni		
		4)	Azioni proprie		
		5)	Altri titoli		
	IV.		Disponibilità liquide		
		1)	Depositi bancari e postali	2.771.900,00	1.136.355,00
		2)	Assegni		
		3)	Denaro e valori in cassa		
			Totale attivo circolante	12.536.599,00	9.624.892,00
D)			Ratei e risconti	669,00	27,00
			disaggio su prestiti		
			vari		
			Totale attivo	25.648.178,00	24.576.958,00
STATO PATRIMONIALE - PATRIMONIO NETTO E PASSIVO				ANNO	
			DESCRIZIONE DEL CONTO	2013	2012
A)			Patrimonio netto		
	I.		Capitale	1.578.442,00	1.578.442,00
	II.		Riserva da sovrapprezzo delle azioni		
	III.		Riserva di rivalutazione		
	IV.		Riserva legale		

	V.		Riserva per azioni proprie in portafoglio		
	VI.		Riserve statutarie	377.785,00	377.785,00
	VII.		Altre riserve	5.095.138,00	7.029.156,00
			...		
			...		
	VIII.		Utili (perdite) portati a nuovo		
	IX.		Utile (perdita) d'esercizio	8.720,00	1.981,00
			Totale	7.060.085,00	8.987.364,00
B)			Fondi per rischi ed oneri		
		1)	Fondi di trattamento di quiescenza e obblighi simili		
		2)	Fondi per imposte, anche differite		0,00
		3)	Altri al fondo spse sociali	33.950,00	33.950,00
			Totale	33.950,00	33.950,00
C)			Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	1.133.488,00	1.153.013,00
D)			Debiti		
		1)	Obbligazioni		
			entro 12 mesi		
			oltre 12 mesi		
		2)	Obbligazioni convertibili		
			entro 12 mesi		
			oltre 12 mesi		
		3)	Debiti verso soci per finanziamenti		
			entro 12 mesi		
			oltre 12 mesi		
		4)	Debiti verso banche	6.153.333,00	3.529.584,00
			entro 12 mesi	441.835,00	31.710,00
			oltre 12 mesi	5.711.498,00	3.497.874,00
		5)	Debiti verso altri finanziatori		
			entro 12 mesi		
			oltre 12 mesi		
		6)	Acconti		
			entro 12 mesi		

			oltre 12 mesi		
		7)	Debiti verso fornitori	1.899.340,00	1.728.976,00
			entro 12 mesi	1.899.340,00	1.728.976,00
			oltre 12 mesi		
		8)	Debiti rappresentati da titoli di credito		
			entro 12 mesi		
			oltre 12 mesi		
		9)	Debiti verso imprese controllate	47.884,00	259.872,00
			entro 12 mesi	47.884,00	259.872,00
			oltre 12 mesi		
		10)	Debiti verso imprese collegate		
			entro 12 mesi		
			oltre 12 mesi		
		11)	Debiti verso controllanti		
			entro 12 mesi		
			oltre 12 mesi		
		12)	Debiti tributari	235.774,00	111.697,00
			entro 12 mesi	235.774,00	111.697,00
			oltre 12 mesi		
		13)	Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	94.978,00	145.332,00
			entro 12 mesi	94.978,00	145.332,00
			oltre 12 mesi		
		14)	Altri debiti	8.989.346,00	8.625.669,00
			entro 12 mesi	6.057.192,00	5.378.576,00
			oltre 12 mesi	2.932.154,00	3.247.093,00
			Totale	17.420.655,00	14.401.130,00
E)			Ratei e risconti		1.501,00
			Totale passivo	18.588.093,00	15.589.594,00
			Totale patrimonio netto e passivo	25.648.178,00	24.576.958,00
			CONTI D'ORDINE		
		1	Sistema improprio dei beni altrui presso di noi	1.747.475,00	1.091.626,00

			Cauzioni inquilini	176.424,00	181.642,00
			Lavori c/terzi		
			Cauzioni imprese	836.421,00	909.984,00
			Canoni per enti in convenzione	734.630,00	
		2	Sistema improprio degli impegni	23.382.000,00	21.086.000,00
		3	Sistema improprio dei rischi		
		4	Raccordo tra norme civili e fiscali		

CONTO ECONOMICO 2013 ACER PARMA

CODICE		DESCRIZIONE DEL CONTO	VALORI DI BILANCIO 2013		VALORI DI BILANCIO 2012	
			CONTO	MASTRO	CONTO	MASTRO
A)		VALORE DELLA PRODUZIONE				
	1	RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI		11.703.282,00		11.488.560,00
	1.01	RICAVI DELLE VENDITE				
	1.01.0 1	Di edilizia agevolata e/o convenzionata				
	1.01.0 2	Di altro tipo				
	1.01.0 3	Di materiali e scorte				
	1.02	RICAVI DELLE PRESTAZIONI DELLA GESTIONE IMMOBILIARE		11.209.068,00		10.985.982,00
	1.02.0 1	Canoni di locazione	9.730.952,00		9.651.572,00	
	1.02.0 2	Corrispettivi e rimborsi di Amministrazione	413.832,00		267.322,00	
	1.02.0 3	Corrispettivi e rimborsi di Manutenzione	230.409,00		233.438,00	
	1.02.0 4	Rimborsi per la gestione dei servizi	833.875,00		833.650,00	
	1.03	RICAVI DELLE PRESTAZIONI TECNICHE		494.214,00		502.578,00
	1.03.0 1	Attività costruttiva	385.502,00		399.617,00	
	1.03.0 2	Attività manutentiva	27.312,00		13.537,00	
	1.03.0 3	attività tecnica di di servizio	81.400,00		89.424,00	
	2	VARIAZIONI DELLE RIMANENZE DI PRODOTTI IN CORSO DI LAVORAZIONE, SEMILAVORATI, FINITI				

	3	VARIAZIONI DI LAVORI IN CORSO SU ORDINAZIONE				
	4	INCREMENTI DI IMMOBILIZZAZIONI PER LAVORI INTERNI				
	4.01	CAPITALIZZAZIONE COSTI ATTIVITA' COSTRUTTIVA				
	4.02	CAPITALIZZAZIONE COSTI ATTIVITA' MANUTENTIVA				
	5	ALTRI RICAVI E PROVENTI		461.715,00		428.020,00
	5.01	CONTRIBUTI IN C/ESERCIZIO				
	5.01.0	Contributi dello Stato				
	1					
	5.01.0	Contributi di altri Enti				
	2					
	5.02	RIMBORSI DELLA GESTIONE SPECIALE				
	5.03	PROVENTI E RICAVI DIVERSI	461.715,00		428.020,00	
		TOTALE A)		12.164.997,00		11.916.580,00
B)		COSTI DELLA PRODUZIONE				
	6	MATERIE PRIME SUSSIDIARIE DI CONSUMO E MERCI				
	6.01	MATERIALI E SCORTE				
	6.01.0	Costi di acquisto di materiali edili				
	1					

	7	COSTI PER SERVIZI		5.722.500,00		5.901.066,00
	7.01	SPESE GENERALI	562.963,00		596.456,00	
	7.02	SPESE DI AMMINISTRAZIONE	800.043,00		790.986,00	
	7.03	SPESE DI MANUTENZIONE	2.994.056,00		3.055.595,00	
	7.04	SPESE DI GESTIONE DEI SERVIZI	1.346.045,00		1.446.122,00	
	7.05	SPESE DELL'ATTIVITA' COSTRUTTIVA	19.393,00		11.907,00	
	8	GODIMENTO BENI DI TERZI		23.916,00		17.377,00
	8.01	NOLEGGIO MACCHINE ELETTRICHE E INFORMATICHE	23.916,00		17.377,00	
	8.02	NOLEGGIO AUTOMEZZI				
	9	COSTI PER IL PERSONALE		3.009.173,00		2.988.759,00
	a	SALARI E STIPENDI		1.947.781,00		1.930.470,00
	9.01	Retribuzioni ed indennità al personale	1.947.781,00		1.930.470,00	
	b	ONERI SOCIALI				
				538.468,00		548.854,00
	9.02	Contributi assicurativi e previdenziali	538.468,00		548.854,00	
	c	TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO				
				194.328,00		214.417,00
	9.03	Al Fondo T.F.R.	194.328,00		214.417,00	
	d	TRATTAMENTO DI QUIESCENZA E SIMILI				
				1.646,00		2.469,00
	9.04	Pensioni a carico dell'Ente	1.646,00		2.469,00	

	e	ALTRI COSTI		326.950,00		292.549,00
	9.05	Altri costi del personale	124.667,00		173.784,00	
	9.06	Accantonamenti	202.283,00		118.765,00	
	10	AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI		164.756,00		122.332,00
	a	AMMORTAMENTO DELLE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	17.723,00		27.978,00	
	10.01	Costi pluriennali				
	b	AMMORTAMENTO DELLE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI		37.033,00		59.354,00
	10.02	Quote di ammortamento di alloggi locali e servizi residenziali	10.865,00		10.865,00	
	10.03	Quote di ammortamento finanziario di alloggi locali e servizi residenziali				
	10.04	Quote di ammortamento macchine, mobili attrezzature e automezzi	26.168,00		48.489,00	
	d	SVALUTAZIONE DEI CREDITI COMPRESI NELL'ATTIVO CIRCOLANTE		110.000,00		35.000,00
	10.05	Accantonamento al fondo rischi su crediti verso assegnatari e altri	110.000,00		35.000,00	

	11	VARIAZIONI DELLE RIMANENZE DI MATERIE PRIME SUSSIDIARIE DI CONSUMO E MERCI				
	12	ACCANTONAMENTO PER RISCHI				
	12.01	AL FONDO PLUSVALENZE				
	13	ALTRI ACCANTONAMENTI				
		Al Fondo spese sociali utenza				
	13.01	AL FONDO MANUTENZIONE STABILI				
	13.02	AL FONDO IMPOSTE SUL REDDITO				
	14	ONERI DIVERSI DI GESTIONE		3.325.587,00		3.118.109,00
	14.01	SOMME RICAVATE DALL'ALIENAZIONE DI ALLOGGI				
	14.02	RIENTRI FINANZIARI DA CANONI DI LOCAZIONE	2.575.975,00		2.416.642,00	
	14.03	SPESE SOCIALI PER L'UTENZA	9.363,00		11.498,00	
	14.04	CONTRIBUTI ASSOCIATIVI DIVERSI	24.109,00		23.495,00	
	14.05	SPESE E PERDITE DIVERSE				
	14.06	IMPOSTE INDIRETTE, TASSE E CONTRIBUTI	716.140,00		666.474,00	
	14.07	IMPOSTE E TASSE ESERCIZI PRECEDENTI				
	14.07. 01	Altre imposte e tasse				

		TOTALE B)		12.245.932,00		12.147.643,00
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A - B)				-80.935,00		-231.063,00
C)		PROVENTI E ONERI FINANZIARI				
	15	PROVENTI DA PARTECIPAZIONI				
	15.01	PROVENTI DELLE PARTECIPAZIONI				
	15.01.01	Partecipazioni in Società				
	16	ALTRI PROVENTI FINANZIARI		39.004,00		52.869,00
	c	DA TITOLI ISCRITTI NELL'ATTIVO CIRCOLANTE				
		CHE NON COSTITUISCONO PARTECIPAZIONI				
	16.01	Interessi su titoli a reddito fisso				
	d	PROVENTI DIVERSI DAI PRECEDENTI				
	16.02	Interessi su depositi	240,00		6.770,00	
	16.03	Interessi da assegnatari	36.509,00		45.362,00	
	16.04	Interessi da cessionari				
	16.05	Interessi attivi diversi	2.255,00		737,00	
	17	ONERI FINANZIARI		3.640,00		2.163,00
	17.01	Interessi e altri oneri verso Imprese controllate				
	17.02	Interessi e altri oneri verso Imprese collegate				

	17.03	Interessi e altri oneri verso altri				
	17.03.01	Interessi bancari				
	17.03.02	Interessi su mutui	549,00		1.453,00	
	17.03.03	Interessi su altri debiti	3.091,00		710,00	
		TOTALE C)		35.364,00		50.706,00
D)		RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE				
	18	RIVALUTAZIONI				
	19	SVALUTAZIONI				
E)		PROVENTI E ONERI STRAORDINARI				
	20	PROVENTI STRAORDINARI		400.852,00		771.260,00
	20.01	Vendita di beni patrimoniali immobiliari	53708,00		84566,00	
	20.02	Vendita di altri beni	2006,00		5000,00	
	20.03	Sopravvenienze attive	345.138,00		681.694,00	
	21	ONERI STRAORDINARI		186.798,00		375.922,00
	21.01	Minusvalenze patrimoniali da alienazione immobili				
	21.02	Minusvalenze patrimoniali da alienazione altri beni				
	21.03	Spese, perdite diverse e sopravvenienze passive				
	21.04	Condono Tributario				
	21.03.01	Spese e perdite diverse				

	21.03.02	Sopravvenienze passive	186.798,00		375.922,00	
		TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE (20 - 21)		214.054,00		395.338,00
		RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A - B +/- C +/- D +/- E)		168.483,00		214.981,00
	22	IMPOSTE SUL REDDITO DI ESERCIZIO		159.763,00		213.000,00
	22.01	IRES	86.721,00		100.000,00	
	22.02	IRAP	73.042,00		113.000,00	
	22.03	IMPOSTE SUL REDDITO ESERCIZI PRECEDENTI				
	22.04	IMPOSTE DIFFERITE				
	26	UTILE O PERDITA DI ESERCIZIO A-B+C+D+E- IMPOSTE REDDITO		8.720,00		1.981,00
	26.01.00	UTILE D'ESERCIZIO	8.720,00		1.981,00	

NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO CHIUSO IL 31/12/2013

Premessa – criteri generali di relazione del bilancio

Oggetto e scopo della nota integrativa

La presente nota integrativa, unitamente agli schemi di stato patrimoniale e di conto economico, costituisce il bilancio di esercizio chiuso al 31.12.2013.

Lo scopo del documento è quello di commentare, integrare e dettagliare i dati numerici esposti nei suddetti schemi, al fine di fornire le informazioni utili per la conoscenza della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica dell'ente. A norma dell'art. 40, comma 2 della L.R. 8 agosto 2001 n. 24 l'Acer presenta il bilancio consuntivo secondo la normativa civilistica vigente. Nella formulazione della presente nota integrativa si forniscono tutti gli elementi utili alla comprensione del nuovo bilancio Acer.

ATTESTAZIONE DI CONFORMITÀ

Il Bilancio Consuntivo per l'esercizio 2013 è stato predisposto secondo la normativa prevista dagli artt. 2423 e seguenti del Codice Civile.

CRITERI DI VALUTAZIONE E DI RETTIFICA:

Nella redazione del bilancio sono stati rispettati i seguenti principi generali di valutazione: la valutazione delle voci è stata fatta secondo prudenza e nella prospettiva di continuazione dell'attività aziendale; si è tenuto conto esclusivamente dei proventi ed oneri di competenza prescindendo dalla data di incasso e pagamento; i ricavi ed i proventi, i costi e gli oneri sono stati iscritti al netto di resi, sconti, abbuoni e premi e delle imposte ad essi direttamente imputabili.

Nella valutazione delle voci di bilancio si è fatto ricorso ai criteri di valutazione definiti dall'art. 2426 C.C., mentre per i casi non contemplati si è fatto riferimento ai principi contabili di comune accettazione.

Il bilancio riporta a fini comparativi i valori del bilancio al 31/12/2012.

Specificatamente, i criteri di valutazione adottati per il presente bilancio sono i seguenti:

1. le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di costruzione, per la voce fabbricati e di acquisizione inclusivo degli oneri accessori per i restanti cespiti. Le immobilizzazioni sono sistematicamente ammortizzate in ogni esercizio sulla base di aliquote economico-tecniche determinate in relazione alle residue possibilità di utilizzo dei beni. Gli immobili non strumentali di proprietà, non vengono ammortizzati, tuttavia il valore iscritto in bilancio è di gran lunga inferiore al valore di realizzo;
2. la partecipazione nella società Parmabitare soc. consortile a responsabilità limitata iscritte tra le immobilizzazioni finanziarie, sono valutate al costo di acquisto;
3. i singoli crediti verso clienti/committenti (inquilini, enti pubblici e privati) sono complessivamente valutati secondo il loro presumibile valore di realizzo che corrisponde al valore nominale dei medesimi, dedotti gli accantonamenti al fondo rischi su crediti;
4. il fondo per trattamento di fine rapporto è stato determinato secondo i criteri stabiliti dall'art. 2120 C.C. ed espone il debito maturato dalla società nei confronti dei dipendenti della società, in conformità alle disposizioni contrattuali e di legge, dedotte le anticipazioni concesse;
5. i debiti risultano iscritti per importi corrispondenti al loro valore nominale;
6. le imposte correnti sono accantonate secondo le aliquote e la normativa vigente, in base ad una realistica previsione di reddito imponibile.
7. Pur detenendo la partecipazione di controllo in Parmabitare non è stato redatto il bilancio consolidato in quanto non vengono superati i limiti richiesti dall'art 27 del D. Leg. 127/91.

[Analisi e commento delle voci più significative:](#)

STATO PATRIMONIALE

ATTIVITA'

IMMOBILIZZAZIONI

Immobilizzazioni immateriali

SOFTWARE

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
€ 39.467,00	€ 37.051,00	€ 2.416,00

Le immobilizzazioni immateriali nella voce "Concessioni, licenze, marchi, sono iscritte al netto degli ammortamenti.

TERRENI E FABBRICATI

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
€ 12.306.517,00	€ 14.173.545,00	-€ 1.867.028,00

Il valore al netto degli ammortamenti è di € 12.306.517,00 si è ridotto a fronte del trasferimento di Immobili tra cui parte di via Olvieri,6-8., v.le Vittoria,31 e alcuni altri ai sensi della legge 24/2001.

Terreni e fabbricati	valore	amm.to	netto
Saldo al 31/12/2012	€ 15.550.954,00	€ 1.377.409,00	€ 14.173.545,00
Acquisizioni ed incrementi	€ 87.679,00		
Alienazioni e trasferimenti	-€ 1.943.842,00		
Saldo al 31/12/2013	€ 13.694.791,00	€ 1.388.274,00	€ 12.306.517,00

ALTRI BENI

Contengono i valori di acquisto di mobili e macchine per ufficio, le attrezzature di varia natura ed automezzi al netto del fondo ammortamento.

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
€ 265.347,00	€ 280.785,00	

Dettaglio altri beni		Fondo ammortamento	Saldo al 31/12/2013
Mobili	€ 282.643,00	€ 215.915,00	€ 66.728,00
Macchine per ufficio	€ 57.643,00	€ 32.498,00	€ 25.145,00
Macchine elettroniche	€ 919.071,00	€ 906.417,00	€ 12.654,00
Attrezzature varie	€ 256.655,00	€ 137.283,00	€ 119.372,00
Autovetture, autofurgoni e motocicli	€ 257.208,00	€ 215.760,00	€ 41.448,00
Totale	€ 1.773.220,00	€ 1.507.873,00	€ 265.347,00

Dettaglio altri beni	Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni per acquisizioni
Mobili	€ 282.150,00	€ 282.150,00	€ 0,00
Macchine per ufficio	€ 57.643,00	€ 57.643,00	€ 0,00

Macchine elettroniche	€ 919.071,00	€ 919.071,00	€ 0,00
Attrezzature varie	€ 256.655,00	€ 256.655,00	€ 0,00
Autovetture, autofurgoni e motocicli	€ 257.208,00	€ 246.971,00	€ 10.237,00
Totale	€ 1.772.727,00	€ 1.762.490,00	€ 10.237,00

Immobilizzazioni finanziarie

PARTECIPAZIONI

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
€ 63.000,00	€ 63.000,00	€ 0,00

Valore partecipazione	Società	Tipo di partecipazione	Sede	Capitale sociale	Patrimonio netto al 31/12/2013
€ 51.000,00	Società Parmabitare soc. cons. a responsabilità limitata	Partecipata al 51% Impresa controllata	v.lo Grossardi,8 Parma	€ 100.000,00	€ 112.799,00
€ 2.000,00	Società Quasco società consortile a responsabilità limitata	Partecipata al 0,57% Altre imprese	Via Morgagni,6 Bologna	€ 344.538,00	€ 369.372,00
€ 10.000,00	Fondazione Mario Tommasini ONLUS	Altre partecipazioni Altre imprese	Via Villetta,21Parma c/o Cooperativa Sirio	-	-

CREDITI

Verso imprese controllate

Sono anticipi concessi alla società partecipata Parmabitare soc. cons. a r.l. principalmente per lavori di manutenzione.

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
€ 184.164,00	€ 121.797,00	€ 62.367,00

Verso altri

La voce comprende crediti per la parte entro i 12 mesi € 42.823,00 (quote mutui da erogare) e quelli oltre i 12 mesi pari a € 209.592,00 e si riferiscono a crediti verso la tesoreria provinciale dello Stato per fondi Cer, ai i crediti verso lo Stato Cer per le gestioni speciali ed ai crediti verso gli enti mutuanti.

	Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
€	252.415,00	€ 275.861,00	-€ 23.446,00

La voce complessiva al 31.12.2013 ammonta a € 252.415,00 in diminuzione per effetto dei prelevamenti dai conti correnti di contabilità speciale per conseguenti pagamenti degli stati di avanzamento dei lavori in corso degli interventi finanziati con i residui fondi pubblici delle leggi statali di finanziamento.

ATTIVO CIRCOLANTE

CREDITI

VERSO CLIENTI

	Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
€	5.423.833,00	€ 5.410.513,00	€ 13.320,00

Al 31.12.2013 presenta un valore a saldo di € 5.423.833,00 comprende in particolare i crediti verso inquilini e assegnatari per canoni di locazione e servizi vari. Rispetto al 2012 una parte relativa ai canoni non incassati per conto degli enti in convenzione è riclassificata nei conti d'ordine alla voce canoni per enti in convenzione. La voce viene contabilizzata al netto del Fondo rischi su crediti, incrementato nell'esercizio e rilevato nella misura di € 261771,00: infatti, nel 2013, è stato effettuato un'ulteriore accantonamento per € 110.000,00 che porta il fondo all'importo predetto.

I clienti sono distribuiti sull'intero territorio nazionale.

VERSO IMPRESE CONTROLLATE

Sono crediti verso la società controllata Parmabitare soc. cons. a r.l. relativi a competenze tecniche per la gestione degli alloggi.

	Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
€	123.680,00	€ 52.715,00	€ 70.965,00

TRIBUTARI

	Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
€	75.581,00	€ 80.820,00	-€ 5.239,00

VERSO ALTRI

	Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
€	4.141.605,00	€ 2.944.489,00	€ 1.197.116,00

La voce crediti verso altri comprende i seguenti crediti:

	31.12.2013	31.12.2012
Crediti vs enti diversi (anticipi per comuni per decreti legge vari e piani straordinari del comune di Parma e comune di Fontanellato, Torrile, Bardi)	€ 3.630.730,00	€ 2.311.720,00
Crediti diversi, crediti vari per anticipi per manutenzione vs i vari comuni	€ 510.875,00	€ 632.769,00
Totale	€ 4.141.605,00	€ 2.944.489,00

Il valore dei crediti pari a € 4.141.605,00 è aumentato principalmente per gli anticipi fatti per i vari piani straordinari per vari comuni.

DISPONIBILITÀ LIQUIDE E CREDITI BANCARI

DEPOSITI BANCARI E POSTALI

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
€ 2.771.900,00	€ 1.136.355,00	€ 1.635.545,00

Al 31.12.2013 presenta un valore a saldo di € 2.771.900,00 incrementato rispetto al 31/12/12 di € 1.635.545,00 principalmente per l'accensione di due nuovi mutui del 2014.

RATEI E RISCONTI

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
€ 669,00	€ 27,00	€ 642,00

PASSIVITA'

PATRIMONIO NETTO

CAPITALE E RISERVE

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
€ 7.060.085,00	€ 8.987.364,00	-€ 1.927.279,00

Il valore del capitale al 31.12.2012 pari a € 1.578.442,00 è rimasto invariato nel corso dell'esercizio 2013.

Le riserve non distribuibili al 31.12.2013 risultano complessivamente di € 5.472.923,00 così suddivise:

- o Riserva statutaria € 377.785,00
- o Altre riserve per € 5.095.138,00

La voce altre riserve vede un forte decremento principalmente per effetto della cessione del patrimonio ai comuni di Parma e Busseto. Il trasferimento è avvenuto riducendo la riserva appositamente accantonata.

L'utile dell'esercizio da portare a riserva per € 8.720,00.

Dettaglio	31/12/2013	31/12/2012	Variazioni
Capitale	€ 1.578.442,00	€ 1.578.442,00	€ -
Riserva da sovrapprezzo delle azioni			
Riserva di rivalutazione			
Riserva legale			
Riserva per azioni proprie in portafoglio			
Riserve statutarie	€ 377.785,00	€ 377.785,00	€ -
Altre riserve	€ 5.095.138,00	€ 7.029.156,00	-€ 1.934.018,00
...			
Utili (perdite) portati a nuovo			
Utile (perdita) d'esercizio	€ 8.720,00	€ 1.981,00	€ 6.739,00
Totale	€ 7.060.085,00	€ 8.987.364,00	-€ 1.927.279,00

FONDO RISCHI E ONERI

ALTRI ACCANTONAMENTI

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
€ 33.950,00	€ 33.950,00	-

È presente il fondo per oneri futuri per € 33.950,00 per azioni a beneficio dell'ente, accantonato originariamente nel 2011 ma non ancora utilizzati.

TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
€ 1.133.488,00	€ 1.153.013,00	-€ 19.525,00

Il fondo è rilevato al netto delle anticipazioni concesse ai dipendenti.

Il fondo in linea con le normative vigenti è stato incrementato solo del valore relativo all'imposta sostitutiva di rivalutazione e della quota di rivalutazione del fondo fino al periodo del 31/12/2006.

Il resto del fondo avendo l'azienda più di 50 dipendenti, è stato versato all'INPS o ad altri fondi pensionistici scelti dai singoli dipendenti.

DEBITI

DEBITI VERSO BANCHE:

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
€ 6.153.333,00	€ 3.529.584,00	€ 2.623.749,00

Si riferiscono ai mutui, il valore è fortemente aumentato nel 2013 per effetto dei nuovi mutui accesi per i piani straordinari, principalmente quello del Comune di Parma e Fidenza.

MUTUI	MUTUO-POSIZIONE	SCADENZA	CAPITALE NOMINALE	debito residuo al 31/12/13
BANCA INTESA SAN PAOLO	203950.	30/06/2027	€ 3.076.672,25	€ 2.852.001,49
BNL	6109755	21/11/2018	€ 1.500.000,00	€ 1.500.000,00
BANCO POPOLARE DI LODI	00672022/	30/06/2025	€ 1.300.000,00	€ 1.300.000,00
CASSA DEPOSITI E PRESTITI	4454920/00	31/12/2014	€ 100.000,00	€ 10.000,00
CASSA DEPOSITI E PRESTITI	3052190/01	31/12/2014	€ 4.360,87	€ 354,67
CASSA DEPOSITI E PRESTITI	3054421/01	31/12/2015	€ 7.926,09	€ 1.238,25
CASSA DEPOSITI E PRESTITI	3075149/01	31/12/2016	€ 1.094,38	€ 246,53
CASSA DEPOSITI E PRESTITI (A CARICO DEL STATO)	VARIE POSIZIONI	31/12/2035	€ 1.456.406,25	€ 489.492,06
			€ 7.446.459,84	€ 6.153.333,00

DEBITI VERSO FORNITORI:

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
€ 1.899.340,00	€ 1.728.976,00	€ 170.364,00

I fornitori sono distribuiti sull'intero territorio nazionale.

DEBITI VERSO IMPRESE CONTROLLATE:

Si riferiscono principalmente ai canoni incassati degli alloggi della partecipata Parmabitare negli alloggi dei seguenti edifici::

Via	Comune
Viale MORO ALDO 10	COLLECCHIO
Via COTTI UMBERTO 1	LANGHIRANO
Via LEOPARDI 5	BASILICANOVA
Via PADRE MOLIN 2	SAN PROSPERO
Via PADRE KOLBE 1	SAN PROSPERO
Via PADRE KOLBE 2	SAN PROSPERO
Viale MARTIRI DELLA LIBERTA' 35/A	LANGHIRANO
Piazza RASTELLI 1	MEDESANO
Via GIOVANNI PAOLO II	MEDESANO
Via VERGA, 11	MEDESANO
Via MONTALE, 10	MEDESANO
Via DON GNOCCHI	FELINO
Via CANNETO, 3	LESIGNANO
VIA FIRENZE, 10	SALSOMAGGIORETERME
VIA BATTILOCCHI, 24/A	MARZOLARA CALESTANO
VIA NINO MANFREDI, 3	NOCETO
VIA MINARDI LUISA, 7	PARADIGNA
VIA MAJANO, 24	TRAVERSETOLO
VIA MONZATO, 34/A	TRAVERSETOLO
VIA VENTURA LINO, 23	CORCAGNANO

Il valore è particolarmente ridotto rispetto al dato 2012 in quanto la riclassificazione 2013 vede i canoni non incassati in nome e per conto degli Enti sono esposti nei conti d'ordine alla voce canoni da incassare per enti in convenzione.

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
€ 47.884,00	€ 259.872,00	-€ 211.988,00

DEBITI TRIBUTARI:

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
€ 235.774,00	€ 111.697,00	€ 124.077,00

Dettaglio debiti tributari	31.12.2013	31.12.2012
Ritenute terzi	€ 10.037,00	€ 3.492,00
Iva a debito	€ 44.444,00	€ 19.755,00
Debito verso erario	€ 5.900,00	€ 6.565,00
Ritenute dipendenti	€ 121.276,00	€ 81.885,00
Fondo imposte	€ 54.117,00	
Totale	€ 235.774,00	€ 111.697,00

DEBITI VERSO ISTITUTI DI PREVIDENZA E SICUREZZA SOCIALE:

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
€ 94.978,00	€ 145.332,00	-€ 50.354,00

ALTRI DEBITI:

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
€ 8.989.346,00	€ 8.625.669,00	€ 363.677,00

Gli altri debiti raccolgono le seguenti voci passive

Altri debiti	31.12.2013	31.12.2012
Debiti v/stato per gestioni speciali	€ 1.486.156,00	€ 1.505.127,00
Fondi personale	€ 326.179,00	€ 255.137,00
Fondo politiche abitative e altri debiti per finanziamenti regionali	€ 4.887.979,00	€ 4.209.451,00
Altri debiti diversi	€ 25.860,00	€ 79.921,00
Debiti vs sindacati inquilini	€ 75.956,00	€ 57.233,00
Debiti vs comuni in convenzione	€ 468.282,00	€ 848.884,00
Cauzioni da assegnatari	€ 1.525.678,00	€ 1.479.691,00
Debiti diversi	€ 193.256,00	€ 190.225,00
Totale	€ 8.989.346,00	€ 8.625.669,00

Altri debiti-dettaglio entro i 12 mesi	31.12.2013	31.12.2012
Fondo politiche abitative e altri debiti per finanziamenti regionali	€ 4.887.979,00	€ 4.209.451,00
Altri debiti diversi	€ 25.860,00	€ 79.921,00
Debiti vs sindacati inquilini	€ 75.956,00	€ 57.233,00
FONDI DEL PERSONALE	€ 326.179,00	€ 255.137,00
DEBITI VS GESTIONE SPECIALE	€ 741.218,00	€ 776.834,00

Totale	€ 6.057.192,00	€ 5.378.576,00
--------	----------------	----------------

Altri debiti-dettaglio oltre i 12 mesi	31.12.2013	31.12.2012
Debiti vs comuni in convenzione	€ 468.282,00	€ 848.884,14
Cauzioni da assegnatari	€ 1.525.678,00	€ 1.479.690,81
Debiti diversi	€ 193.256,00	€ 190.224,85
Debiti vs stato gestioni speciali	€ 744.938,00	€ 728.293,21
Totale debiti diversi	€ 2.932.154,00	€ 3.247.093,01

Fondi personale- dettaglio	31.12.2013	31.12.2012
Fondo ferie residue	€ 118.274,00	€ 97.893,00
Fondo Accantonamento L,109	€ 50.644,00	€ 65.479,00
Fondo incentivazione	€ 4.676,00	€ 6.376,00
Fondo retribuzione risultato	€ 50.823,00	€ 49.162,00
Fondo diritti di segreteria	€ 5.275,00	€ 10.027,00
Fondo arretrati di contratto	€ 96.487,00	€ 26.204,00
Totale	€ 326.179,00	€ 255.141,00

RATEI E RISCOINTI

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
	€ 1.501,00	-€ 1.501,00

CONTI D'ORDINE

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
€ 25.129.475,00	€ 22.177.626,00	€ 2.951.849,00

Sistema improprio dei beni altrui presso di noi	31.12.2013	31.12.2012
Fidejussioni dei contratti di appalto	836.421,00	€ 909.984,00
Libretti al portatore per cauzioni	176.424,00	€ 181.642,00
Canoni per enti in convenzione	734.630,00	
Totale	€ 1.747.475,00	€ 1.091.626,00

I libretti per cauzioni si riferiscono esclusivamente ai depositi cauzionali effettuati dagli assegnatari fino al 2005 tramite libretto di deposito, il valore è in calo per effetto delle restituzioni avvenute nel 2013. Questo valore è da leggersi ad integrazione del valore esposto per € 1.525.678,00 alla voce altri debiti riferito alle cauzioni degli assegnatari.

Il nuovo conto canoni per enti in convenzione esprime il valore dei canoni non incassati. Nel 2012 era riclassificati alla voce altri debiti.

Sistema improprio degli impegni	31.12.2013	31.12.2012
Garanzie fideiussorie e ipotecarie	€ 23.382.000,00	€ 21.086.000,00

Il valore delle garanzie fideiussorie e ipotecarie esprimono principalmente le garanzie che sono a favore di finanziamenti richiesti a diversi istituti bancari principalmente dalla società partecipata Parmabitare.

CONTO ECONOMICO

Il Conto Economico, è stato impostato secondo lo schema del Codice Civile desunto dalla Direttiva Cee nella forma a scalare.

La redazione del Conto economico di previsione è avvenuta seguendo i consolidati principi contabili, quali: la prudenza e la competenza.

ANALISI DELLE SINGOLE VOCI:

A) RICAVI DELLE PRESTAZIONI DELLA GESTIONE IMMOBILIARE

CANONI DI LOCAZIONE

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
€ 9.730.952,00	€ 9.651.572,00	€ 79.380,00

Al 31.12.2013 comprende i canoni degli alloggi di edilizia pubblica di proprietà Acer e Demanio e i canoni dei comuni per i mesi di concessione, oltre ai canoni degli immobili ad uso diverso.

CORRISPETTIVI E RIMBORSI DI AMMINISTRAZIONE

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
€ 413.832,00	€ 267.322,00	€ 146.510,00

Si compongono delle voci inerenti i corrispettivi per la gestione stabili di proprietà di terzi, dei compensi per le gestioni condominiali e delle parti comuni, di rimborsi da parte degli inquilini per stipulazioni e registrazioni contratti fortemente in diminuzione a causa della chiusura della gestione dei bandi del fondo affitto per conto dei comuni.

CORRISPETTIVI E RIMBORSI DI MANUTENZIONE

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
€ 230.409,00	€ 233.438,00	-€ 3.029,00

In questa voce compaiono i corrispettivi per la gestione manutenzione degli alloggi.

RIMBORSI PER LA GESTIONE DEI SERVIZI

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
€ 833.875,00	€ 833.650,00	€ 225,00

I rimborsi per la gestione di servizi condominiali e delle parti comuni (acqua, energia elettrica, ascensori, riscaldamento, pulizia parti comuni e verde, etc.) ammontano complessivamente a € 833.675,00 e i rimborsi per esercizio di opere di manutenzione ordinaria a carico degli inquilini. Alla voce 7.4 dei costi della produzione troviamo i costi correlati.

RICAVI DELLE PRESTAZIONI TECNICHE

Si compongono dei corrispettivi tecnici per esecuzione di opere e lavori di nuova costruzione, recupero edilizio e manutenzione straordinaria, in diminuzione rispetto al 2012 per una minore attività svolta.

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
€ 494.214,00	€ 502.578,00	-€ 8.364,00

Ricavi per prestazioni tecniche – dettaglio ultimi 5 anni	DATO BILANCIO DI PREVISIONE 2014	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009
Per attività costruttiva	€ 350.000,00	€ 385.502,00	€ 399.617,00	€ 458.234,00	€ 547.740,00	€ 655.888,00
Per attività manutentiva	€ 15.000,00	€ 27.312,00	€ 13.537,00	€ 23.481,00	€ 3.397,00	€ 3.168,00
Per attività tecnica di servizio	€ 80.000,00	€ 81.400,00	€ 89.424,00	€ 123.231,00	€ 136.418,00	€ 74.798,00
Totale	€ 445.000,00	€ 494.214,00	€ 502.578,00	€ 604.946,00	€ 687.555,00	€ 733.854,00
Decremento annuale	-9,96%	-1,66%	-16,92%	-12,01%	-6,31%	
Decremento rispetto al 2009	-39,36%	-32,65%	-31,52%	-17,57%	-6,31%	

ALTRI RICAVI E PROVENTI:

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
€ 461.715,00	€ 428.020,00	€ 33.695,00

La voce Altri Ricavi e Proventi si riferisce prevalentemente a rimborsi da assicurazioni per danni a fabbricati, recupero spese postali, spese per addebito rate e ai diritti di segreteria per appalti lavori.

B) COSTI DELLA PRODUZIONE

Si compongono dei costi per servizi (tra i quali compaiono le spese generali, le spese di amministrazione, le spese di manutenzione stabili, le spese di gestione dei servizi e le spese dell'attività costruttiva) dei costi per il personale dipendente, degli ammortamenti e degli oneri diversi di gestione (tra i quali compaiono le imposte indirette e le tasse).

Spese generali

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
---------------------	---------------------	------------

€ 562.963,00

€ 596.456,00

-€ 33.493,00

Spese generali - dettaglio	31.12.2013	31.12.2012
Indennità, compensi e rimborsi amministratori e revisori	€ 135.506,00	€ 143.221,00
Spese di rappresentanza	€ 623,00	€ 1.021,00
Affitti e spese per servizi e manutenzione uffici	€ 114.665,00	€ 150.614,00
Postali e telefoniche	€ 94.827,00	€ 88.136,00
Cancelleria, stampati e pubblicazioni	€ 26.997,00	€ 38.573,00
Gestioni automezzi	€ 24.197,00	€ 26.748,00
Manutenzione macchine da scrivere e da calcolo	€ 350,00	€ 415,00
Gestione sistema informativo	€ 76.078,00	€ 72.713,00
Partecipazione a seminari	€ 2.182,00	€ 2.158,00
Consulenze e prestazioni professionali	€ 84.021,00	€ 67.026,00
Spese su depositi bancari e postali	€ 797,00	€ 2.278,00
Spese di pubblicità	€ 2.720,00	€ 3.553,00
TOTALI	€ 562.963,00	€ 596.456,00

SPESE DI AMMINISTRAZIONE

Saldo al 31/12/2013
€ 800.043,00

Saldo al 31/12/2012
€ 790.986,00

Variazioni
€ 9.057,00

Spese di amministrazione - dettaglio	31.12.2013	31.12.2012
Assicurazione degli stabili	€ 46.049,00	€ 39.448,00
Bollettazione e riscossione canoni	€ 74.906,00	€ 81.421,00
Procedimenti legali	€ 205.647,00	€ 132.047,00
Quote amministrazione per alloggi in condominio	€ 411.024,00	€ 453.732,00
Rimborsi Quote amministrazione stabili autogestiti	€ 49.208,00	€ 42.476,00
Istruttoria pratiche diverse	€ 10.322,00	€ 19.841,00
Spese traslochi e custodia mobilio		€ 7.001,00
fondo di garanzia	€ 2.887,00	€ 15.020,00
TOTALE	€ 800.043,00	€ 790.986,00

SPESE DI MANUTENZIONE

Saldo al 31/12/2013
€ 2.994.056,00

Saldo al 31/12/2012
€ 3.055.595,00

Variazioni
-€ 61.539,00

Spese di manutenzione - dettaglio	31.12.2013	31.12.2012
Materiali utilizzati per manutenzione stabili	€ 11.818,00	€ 11.296,00
Quote manutenzione per alloggi in condominio	€ 363.491,00	€ 137.299,00
Rimborso quote manutenzione stabili autogestiti	€ 77.618,00	€ 104.090,00
Appalti per manutenzione stabili	€ 2.541.129,00	€ 2.802.910,00

Totali	€ 2.994.056,00	€ 3.055.595,00
--------	----------------	----------------

Questi costi si riferiscono principalmente ai lavori di manutenzione ordinaria svolti per conto dei comuni in concessione.

SPESE DI GESTIONE DEI SERVIZI

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
€ 1.346.045,00	€ 1.446.122,00	-€ 100.077,00

Spese di gestione dei servizi- dettaglio	31.12.2013	31.12.2012
Acqua	€ 71.352,00	€ 89.079,00
Illuminazione	€ 247.360,00	€ 378.410,00
Pulizia parti comuni	€ 110.878,00	€ 118.593,00
Riscaldamento	€ 144.697,00	€ 179.824,00
Pulizia spazi verde	€ 52.302,00	€ 47.459,00
Ascensori	€ 110.881,00	€ 81.802,00
Servizi a rimborso alloggi in condominio	€ 363.363,00	€ 275.739,00
Altri servizi	€ 245.212,00	€ 275.216,00
TOTALE	€ 1.346.045,00	€ 1.446.122,00

Per quanto attiene alle spese di gestione dei servizi valgono le considerazioni già fatte per le corrispondenti voci di ricavo che compaiono nel valore della produzione. Le spese risultano fortemente in aumento per vari motivi: la gestione di nuovi edifici con maggiori costi per riscaldamento, luce, acqua, ascensore e utenze varie; per un aumento in generale dei costi delle utenze varie e per un maggiore anticipo delle quote di morosità degli inquilini in ritardo nelle quote condominiali.

SPESE DELL'ATTIVITÀ COSTRUTTIVA

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
€ 19.393,00	€ 11.907,00	€ 7.486,00

Spese dell'attività costruttiva - dettaglio	31.12.2013	31.12.2012
Consulenze tecniche	€ 1.903,00	€ 2.000,00
Procedimenti legali	€ 8.557,00	
Altre spese tecniche	€ 8.933,00	€ 9.907,00
TOTALE	€ 19.393,00	€ 11.907,00

GODIMENTO BENI DI TERZI

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
€ 23.916,00	€ 17.377,00	€ 6.539,00

Ricomprende i costi di noleggio di macchine fotocopiatrici.

COSTI PER IL PERSONALE

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
€ 3.009.173,00	€ 2.988.759,00	€ 20.414,00

Costi per il personale	31.12.2013	31.12.2012
Retribuzione e indennità al personale	€ 1.947.781,00	€ 1.930.470,00
Lavoro straordinario	€ 33.351,00	€ 43.501,00
Diarie e trasferte	€ 21.549,00	€ 23.378,00
Contributi assicurativi e previdenziali	€ 538.468,00	€ 548.854,00
altri oneri(mensa, cral, vestiario)	€ 68.786,00	€ 73.499,00
costo per incentivi	€ 27.000,00	€ 31.275,00
costi per formazione	€ 980,00	€ 2.131,00
costo dell'anno per TFR	€ 194.329,00	€ 214.417,00
Accantonamento al fondo ferie residue	€ 20.381,00	
accantonamento al fondo retribuzione di risultato	€ 59.434,00	€ 62.789,00
personale in quiescenza	€ 1.645,00	€ 2.469,00
TOTALE SENZA ACCANTONAMENTO PER RINNOVO CONTRATTUALE	€ 2.938.889,00	€ 2.970.177,00
Accantonamento per rinnovo contrattuale	€ 70.284,00	€ 18.582,00
TOTALE	€ 3.009.173,00	€ 2.988.759,00

I costi del personale, compresi gli accantonamenti di varia natura ammontano a complessivi € 3.009.173,00.

Nel 2014 è stato firmato l'accordo per il rinnovo del contratto Federcasa per i trienni 2010-2012 e 2013-2015, l'accordo prevede di applicare con decorrenza 1° gennaio 2013 i nuovi tabellari economici.

La dotazione organica è invariata rispetto al 2012 e il costo del personale, non considerando gli accantonamenti per arretrati del 2013 pari a 70284,00, si è ridotto da € 2.988.759,00 a € 2.938.889,00 La riduzione è avvenuta principalmente per effetto dei minori costi per lavoro straordinario, tfr, e incentivi 109.

Categorie	Situazione al 31.12.13	Situazione al 31.12.12
DIRIGENTI	3	3
QUADRI	7	7
IMPIEGATI	46	46
OPERAI	1	1
TOTALE	57	57

AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI

Aliquote	
Fabbricati	3%
Impianti e macchinari	12,50%
Mobili e arredi	12%
Macchine d'ufficio elettromeccaniche ed elettroniche, computer	20%
Automezzi	25%
Attrezzature	15%

AMMORTAMENTO DELLE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
€ 17.723,00	€ 27.978,00	€ 10.255,00

Riguarda l'ammortamento del software informatico

AMMORTAMENTO DELLE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
€ 37.033,00	€ 59.354,00	-€ 22.321,00

SVALUTAZIONE DEI CREDITI

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
€ 110.000,00	€ 35.000,00	€ 75.000,00

E' stato previsto un accantonamento per fronteggiare le situazioni di morosità dell'inquilinato.

ALTRI ACCANTONAMENTI

Non sono stati previsti accantonamenti per il 2013.

ONERI DIVERSI DI GESTIONE

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
€ 3.325.587,00	€ 3.118.109,00	€ 207.478,00

RIENTRI FINANZIARI DA CANONI DI LOCAZIONE

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
€ 2.575.975,00	€ 2.416.642,00	€ 159.333,00

Rappresentano l'accantonamento della differenza tra i proventi dei canoni dei comuni in concessione e le relative spese di gestione dell'anno 2012 a norma dell'art. 36 della L.R. 8 agosto 2001 n. 24.

SPESE SOCIALI PER L'UTENZA

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
€ 9.363,00	€ 11.498,00	-€ 2.135,00

Le spese sociali per l'utenza sono rappresentate da attività in favore e per il coinvolgimento dell'utenza nel miglioramento della gestione dei fabbricati in diminuzione rispetto al 2012 in quanto si è utilizzato in parte apposito fondo accantonato nel 2011.

CONTRIBUTI ASSOCIATIVI DIVERSI

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
€ 24.109,00	€ 23.495,00	€ 614,00

I contributi associativi diversi riguardano le iscrizioni ACER a Federcasa, Confservizi.

IMPOSTE INDIRETTE, TASSE E CONTRIBUTI

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
€ 716.140,00	€ 666.474,00	€ 49.666,00

Le imposte indirette pari a € 716.140,00 sono composte prevalentemente da imposta di bollo su ricevute di affitto e da imposta di registro su contratti di locazione. L'imposta IMU su patrimonio di proprietà ACER ammonta a € 177.789,00.

C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
€ 35.364,00	€ 50.706,00	-€ 15.342,00

PROVENTI FINANZIARI

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
€ 39.004,00	€ 52.869,00	-€ 13.865,00

ONERI FINANZIARI

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
€ 3.640,00	€ 2.163,00	€ 1.477,00

D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE

Non sono state effettuate né rivalutazioni, né svalutazioni.

E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI

PROVENTI STRAORDINARI

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
€ 400.852,00	€ 771.260,00	-€ 370.408,00

I proventi straordinari si riferiscono a partite debitorie senza corrispondenza sono principalmente relative a sopravvenienze attive legate al recupero di anticipi per servizi vari nei diversi edifici. L'importo delle vendite immobiliari di beni di € 53.708,00 si riferisce alla vendita di tre autorimesse e l'importo di € 2006,00 si riferisce alla vendita di un automezzo. L'importo è fortemente ridotto in quanto l'anno 2012 aveva poste particolarmente straordinarie per rilevazione rimborso irap anni precedenti e chiusura fondo imposte.

Proventi straordinari	31.12.2013	31.12.2012
Sopravvenienze diverse	€ 330.646,00	€ 374.402,00
Diritti di prelazione legge 560/93	€ 14.492,00	€ 11.380,00
Sopravvenienza per rimborso imposta Irap anni 2007-2011	€ -	€ 61.609,00
Sopravvenienza per chiusura fondo imposte	€ -	€ 234.303,00
Plusvalenza da vendite immobili	€ 53.708,00	€ 84.566,00
Plusvalenza da vendita altri beni	€ 2.006,00	€ 5.000,00
Totale	€ 400.852,00	€ 771.260,00

ONERI STRAORDINARI

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
€ 186.798,00	€ 375.922,00	-€ 189.124,00

Oneri straordinari	31.12.2013	31.12.2012
Sopravvenienze per diritti di prelazione legge 560/93	€ 14.492,00	€ 11.380,00
Sopravvenienze diverse non deducibili	€ 172.306,00	€ 110.823,00
Sopravvenienza per eliminazione erario c/interessi pregressi ormai considerati non più recuperabili	€ 0,00	€ 253.719,00
	€ 186.798,00	€ 375.922,00

L'importo di € 186.798,00 accoglie principalmente le sopravvenienze passive originate dalla sistemazione di diverse partite creditorie ancora aperte ma prive di corrispondenza. L'importo è ridotto in quanto l'anno 2012 aveva una posta eccezionale relativa all'eliminazione erario c/interessi pregressi ormai considerati non più recuperabili.

RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
€ 168.483,00	€ 214.981,00	-€ 46.498,00

IMPOSTE SUL REDDITO

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
€ 159.763,00	€ 213.000,00	-€ 53.237,00

UTILE D'ESERCIZIO

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012
€ 8.720,00	€ 1.981,00

ALTRE INFORMAZIONI

COMPENSI REVISORI

Ai sensi dell'art. 2427, n. 16-bis, del Codice Civile in vigore dal 7 aprile 2011 (in seguito all'entrata in vigore del D.Lgs. 27/1/2011 n. 39) si comunica che i corrispettivi spettanti al Collegio Sindacale per il 2013 sono complessivamente di € 20.916,49.

COMPENSI AMMINISTRATORI

Il compenso spettante agli amministratori per l'anno 2013 è pari a € 100.881,71.

RENDICONTO FINANZIARIO DEI FLUSSI DI CASSA

Come previsto dalle disposizioni della Legge Regionale 24/01 si presenta il sotto riportato prospetto contenente i flussi di cassa:

RENDICONTO FINANZIARIO	2013
EBIT (risultato ante oneri finanziari)	-80.935
Imposte dell'esercizio	-159.763
Ammortamenti	54.756
Flusso di circolante	-185.942
Variazioni CCC	-1.052.243
Flusso di cassa G.C.	-1.238.185
Flusso di Investimenti / Disinvestimenti	1.786.373
Flusso di cassa operativo	548.188
Proventi (oneri) finanziari	35.364
Variazioni altre riserve	-1.935.999
Proventi accessori	214.054
Variazioni delle attività non operative	-
Flusso di cassa dell'area remunerazioni finanziarie e att. Acc.	-1.686.581
Variazioni passività finanziarie	2.773.938
Variazioni PN	-
Flusso dell'area finanziamenti e rimborsi	2.773.938
Saldo monetario di esercizio	1.635.545

RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI AL BILANCIO DELL'ESERCIZIO 2013

Signor Presidente, Signori componenti della Conferenza degli Enti, ricevuto in data 26 marzo 2014 la bozza di bilancio approvata dal Consiglio di Amministrazione nella stessa data, e quindi nei termini di cui all'art. 20 dello statuto e del art. 19 del Regolamento, a conclusione delle verifiche periodiche e conseguenti di legge effettuate, sottoponiamo alle vostre attenzioni le seguenti considerazioni, in ordine all'attività svolta e al contenuto al bilancio chiuso al 31/12/2013, in ossequio alle disposizioni di cui all'art. 2429 del codice civile e alla L. Regionale n. 24/2001.

Il Collegio ha preso in esame il Bilancio di esercizio 2013 dell'Acer di Parma predisposto in ossequio agli artt. 2423 e seguenti del codice civile come previsto all'art. 14 del regolamento e sottolinea come la responsabilità della redazione del bilancio in conformità a quanto previsto dalle norme di legge compete agli Amministratori di Acer mentre è di competenza del Collegio l'espressione del giudizio professionale sul bilancio d'esercizio.

In particolare il bilancio si riassume nelle seguenti risultanze:

• Stato Patrimoniale		
Attività	Euro	25.648.178,00
Passività	Euro	18.588.093,00
Patrimonio Netto	Euro	7.060.085,00
Conti d'ordine	Euro	25.129.475,00

• Conto Economico		
Valore della produzione	Euro	12.164.997,00
Costi della produzione	Euro	12.245.932,00
Proventi e oneri finanziari	Euro	35.364,00
Proventi e oneri straordinari	Euro	214.054,00
Imposte sul reddito	Euro	159.763,00
Utile dell'esercizio	Euro	8.720,00

Il Collegio dei revisori ritiene, dopo aver acquisito verbalmente il parere favorevole della società di revisione Demetra Srl, che il bilancio d'esercizio sia conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione, e che risulti redatto con chiarezza e rappresenti in modo veritiero e corretto la

situazione patrimoniale e finanziaria ed il risultato economico dell'ACER per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013.

Il Collegio, inoltre, ha verificato, sulla base di quanto indicato dal principio di revisione n. PR 001 emanato dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti ed esperti contabili, la coerenza della relazione sulla gestione della società, come richiesto dall'art. 14 comma 2 lettera e) del decreto legislativo 27 gennaio 2010 n.39. A giudizio del Collegio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio dell'ACER chiuso al 31 dicembre 2013.

Il Collegio, in ottemperanza all'art. 16 dello Statuto dell'Azienda nel corso dell'anno 2013 ha:

- 1) verificato la regolare tenuta della contabilità e la corrispondenza del Bilancio di esercizio con le scritture contabili;
- 2) accertato periodicamente, con cadenza almeno trimestrale, la consistenza di cassa durante le proprie verifiche;
- 3) vigilato sull'osservanza delle Leggi, dello Statuto e del Regolamento di amministrazione e di contabilità.

Il Collegio, inoltre, nel corso dell'esercizio 2013 è intervenuto alle riunioni, aventi periodicità mensile, del C.d.A. ed ha potuto seguire con attenzione i fatti di gestione al loro manifestarsi, dedicando particolare attenzione all'adeguatezza e al funzionamento del sistema amministrativo-contabile. Tali presenze risultano dai verbali agli atti dell'Ente.

Il Collegio invita il Consiglio di Amministrazione a monitorare costantemente l'equilibrio finanziario dell'Ente e la copertura degli investimenti effettuati ed in corso, nonostante la tempistica delle concessioni ne permetta il rientro.

Il Collegio sollecita infine, nonostante le difficoltà della crisi economica, un controllo costante delle morosità, il cui incremento può seriamente compromettere l'attività dell'Ente con particolare riferimento alla manutenzione straordinaria degli alloggi locati.

In conclusione, in base alle informazioni ricevute, nonché alla luce degli adempimenti e delle verifiche effettuate inerenti l'attività di vigilanza non sono emersi fatti di rilievo tali da richiederne la menzione nella presente relazione.

Il Collegio, infine, a conclusione dell'attività svolta per l'esercizio 2013, ringrazia il Presidente, il Consiglio di Amministrazione, il Direttore e il personale tutto per collaborazione prestata.

Parma, lì 5/5/2014

IL COLLEGIO DEI REVISORI

f.to Roberto Arduini (Presidente)

f.to Pierluigi Boldrocchi (Componente)

f.to Elisa Venturini (Componente)