



Azienda Casa Emilia-Romagna  
Parma

# BILANCIO CONSUNTIVO

## 2012

## IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

SERGIO BERTANI

PRESIDENTE

MICHELE RAINIERI  
LUCIA MIRTI

VICEPRESIDENTE  
CONSIGLIERE DELEGATO

## IL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI

ARDUINI ROBERTO

PRESIDENTE

ILARIA MONICA  
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   |
| STATO PATRIMONIALE                            | pag. 24  |
| CONTO ECONOMICO                               | pag. 30  |
| NOTA INTEGRATIVA                              | pag. 38  |
| RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI | Allegato |

# RELAZIONE SULLA GESTIONE

il Bilancio Consuntivo per l'esercizio 2012 viene presentato per la preliminare adozione, per essere poi 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 del 30 giugno.

Prima di entrare nel merito del documento contabile vero e proprio è utile riassumere le risultanze principali del bilancio delle attività 2012 e soffermarsi su 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 11.916.580 euro/anno (quasi identico a quello del 2011) e gestisce 6.446 alloggi di proprietà pubblica, senza significativi incrementi rispetto all'esercizio precedente, e 3.708 unità immobiliari ad uso diverso, per un totale di 10.154 unità immobiliari in gestione (- 2 rispetto all'anno precedente).

Il Bilancio 2012 rileva un utile netto pari ad Euro 1.981. A tale risultato si è pervenuti dopo accantonamenti per € 18.582 a titolo di arretrati CCNL dipendenti e per € 35.000 al fondo rischi su crediti inesigibili e imputando imposte dirette relative all'esercizio per un totale di Euro 223.000.

Il patrimonio netto dell'Ente al 31/12/2012 ammonta a € 8.987.364, in diminuzione di € 148.420 rispetto all'anno precedente per riduzione di alcune riserve create nell'anno 2005 in occasione della cessione del patrimonio immobiliare ai vari Comuni a fronte di mutui già accesi dallo IACP per la costruzione degli immobili stessi, oggi in estinzione.

I ricavi da canoni di locazione sono perfettamente in linea con quelli del 2011 (€ 9.651.572 contro € 9.648.441): il risultato è tuttavia frutto della somma algebrica tra una diminuzione di circa € 15.500 euro dei proventi da canoni ERP e di un aumento di circa € 18.500 dei proventi da canoni per usi diversi o non ERP; i canoni ERP tendono a diminuire perché molte famiglie hanno subito una diminuzione dei redditi. Il fenomeno è di portata limitata ma è indicatore di una tendenza.

Per le attività di manutenzione ordinaria, che resta uno dei compiti più impegnativi e qualificanti affidati ad ACER, sono stati spesi complessivamente € 3.055.595, contro € 3.038.830 del 2011, comprensivi del ripristino e della messa a disposizione dei comuni, per nuove assegnazioni, di 290 alloggi.

Incrementati anche gli stanziamenti per il fondo politiche abitative art.36 (da € 2.329.996,00 a € 2.416.642), per effetto di un maggior utilizzo delle risorse ordinarie nel corso dell'esercizio.

Continuano invece a diminuire i proventi dell'attività costruttiva, sia per la diminuzione dell'attività tecnica, sia, da quest'anno, 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.

In calo significativo anche i corrispettivi e rimborsi di amministrazione (- € 93.425), principalmente per l'esaurirsi delle attività di gestione dei bandi per l'erogazione dei contributi sull'affitto (fondi affitto), causa il venir meno dei fondi nazionali e regionali.

Il saldo della gestione dei servizi condominiali è negativo per circa € 160.000, che restano in carico ad ACER a fronte di circa 400 sfittanze medie annue.

La dinamica dei costi del personale resta contenuta, con una diminuzione del 4,4 5% circa (da € 3.128.343 a 2.988.759), per effetto di alcuni pensionamenti verificatosi nel corso dell'esercizio e dell'esercizio precedente e nonostante la rilevazione tra le spese del personale di un fondo per oneri arretrati CCNL Federcasa di € 18.582 (la vicenda del rinnovo del CCNL 2010 – 2014 non è ancora conclusa).

Stabile la situazione della liquidità presso le banche e conseguentemente stabili i modesti proventi finanziari.( € 6.770); in incremento invece i proventi per interessi da assegnatari (€ 45.362 contro € 18.706 del 2011) anche a seguito delle azioni di recupero della morosità.

Viene faticosamente contenuto sotto il 4% il fenomeno di crescita della morosità (€ 934.393 di competenza 2012 rilevati alla data di chiusura del bilancio, per i soli alloggi, a fronte di € 900.579 dell'esercizio precedente).

Si è quindi previsto un accantonamento di ulteriori € 35.000 al fondo rischi su crediti Acer, fondo che è stato utilizzato in corso di esercizio per un valore di € 276.348 per la chiusura di vecchie poste dichiarate inesigibili. Il valore al 31 dicembre dell'esercizio rimane consolidato per un totale di € 154.472.

Si ritiene opportuno che anche i Comuni diano indicazioni, ciascuno in relazione alla propria situazione, per accantonamenti sistematici a fondi rischi su crediti di parte delle somme destinate all'art.36. A tale in sede di chiusura dell'esercizio è stato loro inviato un prospetto riepilogativo.

Abbastanza pesante l'impatto sul bilancio della nuova IMU, che comporta un onere annuale di € 209.515,68, contro l'importo di € 91.399,00 a bilancio 2011.

In diminuzione del 7,5 % circa le spese generali (da € 642.069 a € 596.040); in incremento del 2 % circa le spese di amministrazione, da € 775.197 a € 790.986, essenzialmente per l'incremento delle spese legali (+ € 41.000 circa).

Complessivamente si ottiene un utile prima delle imposte di € 214.981 che si riduce ad € 1.981 dopo le imposte.

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. 6.247) di proprietà di Comuni e Enti diversi e per la restante parte (199) 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 2012 il trasferimento patrimoniale è in piccola parte ancora da completare, rimanendo ancora in attesa di trasferimento circa 90 alloggi, il cui iter è stato perfezionato proprio nei primi mesi del successivo esercizio 2013.

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 2012 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 del progetto di N.C. per 28 alloggi ERP per conto del Comune di Fidenza (Via Porro-Barabaschi-Ariosto).

## PROGETTI APPROVATI

Le progettazioni giunte al livello esecutivo nel 2012 sono state complessivamente 18, suddivise secondo le tipologie di Nuova Costruzione e Manutenzione Straordinaria ed hanno comportato un utilizzo di finanziamenti pubblici che ammontano ad una spesa complessiva presunta pari ad € 3.710.014,18 (A questi si aggiungono fondi privati per € 270.817,97).

La nuova costruzione comporta la realizzazione di n. 28 alloggi, per conto del Comune di Fidenza (previsione di spesa € 3.259.259,55).

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 € 450.754,63 oltre ad € 270.817,97 per finanziamenti privati ed interessano edifici per complessivi 182 alloggi ERP, oltre a 97 alloggi privati.

### Nuova costruzione per conto del Comune di Fidenza

| N. | Localizzazione  | N. all. | Costo complessivo |
|----|---|---------|-------------------|
| 1  | Fidenza, Via Porro, Barabaschi, Ariosto (aggiornamento) | 28      | 3.259.259,55      |

### Interventi di Manutenzione Straordinaria

| N. | Localizzazione                 | Tipologia dei lavori | N. all. ERP / privati | Fonte di finanziamento (pubblico) | Finanziamento pubblico | Finanziamento privato | Finanziamento complessivo |
|----|--------------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------------------|------------------------|-----------------------|---------------------------|
| 1  | Calestano, Via Verdi 2         | copertura            | 1/3                   | art. 36 L.R. 24/2001 - 2010       | 7.500,00               | 25.500,00             | 33.000,00                 |
| 2  | Calestano, Via S. D'Acquisto 2 | copertura            | 2/3                   | art. 36 L.R. 24/2001 - 2010       | 8.129,40               | 21.870,60             | 30.000,00                 |

|    |  |                            |                   |  |            |           |            |
|----|--|----------------------------|-------------------|--|------------|-----------|------------|
| 3  | Noceto, Via Pelacani 37<br>– Via Matteotti 44<br>– Via Campagnola 13 | serramenti                 | 4/7<br>1/5<br>2/4 | Legge. 457/78<br>Legge 560/93<br>(residui)   | 44.162,85  | --        | 44.162,85  |
| 4  | Fidenza, Via Martiri 1943 15-16                                      | reti gas                   | 12/0              | art. 36 L.R.<br>24/2001 anni<br>2009/2011  | 22.706,44  | --        | 22.706,44  |
| 5  | Fidenza, Via Oberdan 1-3   | canne fumarie –<br>caldaie | 18/0              | fondi AIRES e<br>Procity<br>art. 36 L.R.<br>24/2001 anni<br>2006-07-08<br>Legge 457/78 | 42.646,14  | --        | 42.646,14  |
| 6  | Fidenza, Via Oberdan 5-7   | reti gas                   | 18/0              | art. 36 L.R.<br>24/2001 anni<br>2008/2009  | 27.268,57  | --        | 27.268,57  |
| 7  | Parma, Via Piave 10  | ascensore                  | 28/31             | art. 36 L.R.<br>24/2001  | 107.261,28 | --        | 107.261,28 |
| 8  | Parma, Via Castelgiorgio 1   | ascensore                  | 2/10              | budget<br>condomini  | 19.078,26  | 91.925,74 | 111.004,00 |
| 9  | Fidenza, Via Costa 24-26   | reti gas                   | 18/0              | art. 36 L.R.<br>24/2001 –<br>2011  | 30.000,00  | --        | 30.000,00  |
| 10 | Sissa, P.le dalla Chiesa 1   | reti gas ingressi          | 10/0              | fondi del<br>Comune  | 41.833,00  | --        | 41.833,00  |

|    |                            |           |     |   |           |           |           |
|----|----------------------------|-----------|-----|---|-----------|-----------|-----------|
| 11 | Bardi, Via dei Castagni 5A | copertura | 3/1 | art. 36 L.R.<br>24/2001 anni<br>2010-2011 | 33.000,00 | 12.000,00 | 45.000,00 |
| 12 | Bardi, Via dei Castagni 5B | copertura | 3/1 | art. 36 L.R.<br>24/2001 anni<br>2010-2011 | 33.000,00 | 12.000,00 | 45.000,00 |

|         |                             |                         |        |                                   |            |                     |            |
|---------|-----------------------------|-------------------------|--------|-----------------------------------|------------|---------------------|------------|
| 1<br>3  | Fidenza, Via Tasso 14-16-18 | copertura               | 16/2   | art. 36 L.R.<br>24/2001 –<br>2009 | 6.333,53   | 796,79              | 7.130,32   |
| 1<br>4  | Parma, Via Cagliari 46      | copertura               | 0/12   | alloggi privati                   | --         | 40.000,00           | 40.000,00  |
| 1<br>5  | Parma, Via Emilio Lepido    | centrale termica        | 16/0   | fondi ACER                        | --         | (ACER)<br>28.000,00 | 28.000,00  |
| 1<br>6  | Parma, Via Jenner 60        | copertura               | 0/18   | fondi ACER                        | 4.835,16   | 38.724,84           | 43.560,00  |
| 1<br>7  | Parma, Via Lazio 27-29      | copertura<br>lattoneria | 28/0   | budget<br>manutenz.               | 23.000,00  | --                  | 23.000,00  |
| SOMMANO |                             |                         | 182/97 |                                   | 450.754,63 | 270.817,97          | 721.572,60 |

#### Altre progettazioni

Per conto di ACER-Modena, ai sensi della convenzione stipulata in data 11.05.2011 è stato redatto il progetto esecutivo del c.a. ed i relativi calcoli strutturali di un intervento di nuova costruzione per 19 alloggi ERP posto in Modena, Via dello Zodiaco – importo delle opere strutturali € 600.000,00.

#### Interventi Collaudati

Gli interventi giunti a conclusione ed oggetto di collaudo Tecnico-Amministrativo nel corso del 2012 sono stati complessivamente 26 di cui 1 riguardante la realizzazione di un nuovo edificio per 9 alloggi in Parma, Via Rinaldi, ed uno riguardante il recupero di Via Olivieri 5-7 in Parma, per un ammontare complessivo di spesa pari ad € 2.703.973,43. I rimanenti interventi riguardano opere varie di Manutenzione Straordinaria in edifici E.R.P. e in condomini misti (E.R.P. e Privati) in ambito provinciale per una spesa complessiva per la quota pubblica pari ad € 1.795.917,64.

#### Nuova costruzione

| N. | Localizzazione        | N. all.<br>ERP /<br>Privati | Tipo Intervento   | Legge<br>di<br>Finanziamento | Costo<br>complessivo<br>quota<br>pubblica | Delibere<br>/<br>Determina<br>approvazione<br>collaudo |
|----|-----------------------|-----------------------------|-------------------|------------------------------|---|--|
| 1  | Parma, Via Rinaldi 44 | 9/0                         | nuova costruzione | Progr. straord.<br>2010-2011 | 930.612,42                                | Det. 60/2012   |

**Manutenzione straordinaria**

| N. | Localizzazione                                   | N. all. ERP / Privati | Tipo Intervento                   | Legge di Finanziamento                                 | Costo complessivo quota pubblica | Delibere / Determina approvazione collaudo |
|----|--|-----------------------|-----------------------------------|--|----------------------------------|--|
| 1  | Parma, Via Sidoli 21-23-25-27-29                 | 48/0                  | M.S. impianti termici             | P.Reg. M.S. R.E.R. 2003-2004                           | 103.713,44                       | Det. 1/2012                                |
| 2  | Fidenza, Via Vittoria 4                          | 8/0                   | M.S. pensiline ingressi           | art. 36 anno 2009                                      | 6.600,00                         | Det. 2/2012                                |
| 3  | Noceto, Via XXV Aprile 8                         | 5/4                   | M.S. copertura                    | Legge 457/78<br>Legge 560/93                           | 18.840,59                        | Det. 3/2012                                |
| 4  | Parma, Via Ruggero 18-20                         | 22/10                 | M.S. copertura                    | art. 36 anni 2009-2010                                 | 144.162,22                       | Det. 4/2012                                |
| 5  | Parma, Via Olivieri 5-7                          | 20/0                  | Recupero globale 1° e 2° stralcio | Legge 457/78<br>Legge 560/93<br>D.L. 159<br>Fondi ACER | 1.773.361,01                     | Det. 5/2012                                |
| 6  | Fidenza, Via Giotto 12-14 – Via Don Sturzo 10-12 | 41/1                  | M.S. copertura                    | art. 36 anni 2005-2007-2010                            | 239.217,37                       | Det. 6/2012                                |
| 7  | Parma, Via Montanara 34                          | 4/4                   | M.S. ascensore                    | Progr. straord. 2010-2011                              | 23.334,86                        | Det. 11/2012                               |
| 8  | Fidenza, Via Tasso 14-16-18                      | 16/2                  | M.S. copertura (completamento)    | art. 36 anno 2009                                      | 6.333,53                         | Det. 12/2012                               |
| 9  | Parma, Via Montanara 24                          | 5/3                   | ascensore                         | Progr. straord. 2010-2011                              | 32.204,28                        | Det. 21/2012                               |
| 10 | Fidenza, Via Giotto 12-14 – Via Don Sturzo 10-12 | --                    | facciate                          | art. 36 anno 2010                                      | 16.274,25                        | Det. 22/2012                               |
| 11 | Fidenza, Via Oberdan 1-3                         | 18/0                  | impianti termici                  | art. 36 anno 2006-2007-2008<br>Legge 457/78            | 40.399,58                        | Det. 31/2012                               |
| 12 | Fidenza, Via Oberdan 5-7                         | 18/0                  | impianti termici                  | art. 36 anni 2008-                                     | 26.320,25                        | Det. 32/2012                               |

|         |  |                   |  |                                     |              |              |
|---------|--|-------------------|--|-------------------------------------|--------------|--------------|
|         |  |                   |  | 2009                                |              |              |
| 13      | Parma, P.le Chaplin 29-31-33   | 33/9              | impianti termici   | Progr. straord. 2010-2011           | 215.000,00   | Det. 35/2012 |
| 14      | Fontanellato, Via Picelli 22   | 12/0              | impianto fotovoltaico  | art. 36 anni vari – Progr. straord. | 47.495,35    | Det. 36/2012 |
| 15      | Fontanellato, Via Vaccari 19   | 12/0              | serramenti   | art. 36 anni vari – Progr. straord. | 35.430,64    | Det. 37/2012 |
| 16      | Parma, Via Colla 8-10-12   | 24/6              | ascensori  | M.S. R.E.R. 2003-2004               | 233.769,36   | Det. 38/2012 |
| 17      | Fidenza, Via Martiri '45 15-16                                       | 12/0              | reti gas   | art. 36 2009-2011                   | 22.706,44    | Det. 41/2012 |
| 18      | Sissa, P.le dalla Chiesa 1   | 10/0              | reti gas e ingressi  | Fondi ERP comunali                  | 41.833,00    | Det. 42/2012 |
| 19      | Fidenza, Via Costa 24-26   | 18/0              | reti gas   | art. 36 anno 2011                   | 30.000,00    | Det. 45/2012 |
| 20      | Parma, Via Jenner 81-83-85   | 15/15             | ripristino balconi   | Progr. straord. 2010-2011           | 65.000,00    | Det. 47/2012 |
| 21      | Parma, Via Po 76-82  | 3/1               | copertura  | Progr. straord. 2010-2011           | 23.265,93    | Det. 49/2012 |
| 22      | Noceto, Via Matteotti 24<br>– Via Pelacani 37<br>– Via Campagnola 13 | 4/7<br>1/5<br>2/4 | serramenti   | Legge 457/78<br>Legge 560/93        | 44.162,85    | Det. 50/2012 |
| 23      | Parma, Via Isola 4   | 7/7               | facciate – copertura   | Progr. straord. 2010-2011           | 124.439,23   | Det. 51/2012 |
| 24      | Fidenza, Via Pascoli (comparto)                                      | 144/22            | completamento impianti ascensori – opere di miglioramento funzionale | Contr. di quartiere – Legge 457/78  | 59.457,80    | Det. 56/2012 |
| 25      | Parma, Via Isola 24-26-28  | 14/10             | copertura – facciate   | Progr. straord. 2010-2011           | 195.956,67   | Det. 59/2012 |
| SOMMANO |  | 516/110           |  |                                     | 3.569.278,65 |              |

Nell'ambito della Società di scopo "ParmAbitare" è stato collaudato l'intervento di nuova costruzione di **9 alloggi in Traversetolo, Via Monzato**, il cui costo complessivo ammonta ad € 1.216.624,42.

Due interventi per la Società di scopo "ParmAbitare", hanno interrotto nel mese di febbraio 2011 le lavorazioni in cantiere a causa dei mancati trasferimenti dei fondi da parte del Comune di Parma, che è impossibilitato a procedere alle liquidazioni dei lavori svolti a causa della limitazione finanziaria derivante dal patto di stabilità. Per tutto il 2012 entrambi i cantieri sono rimasti inattivi.

| Localizzazione                    | n. all. | Finanziamento | Percentuale di avanzamento lavori |
|-----------------------------------|---------|---------------|-----------------------------------|
| Parma, Vicofertile sud            | 24      | 2.309.000,00  | 26,84%                            |
| Parma, ex Pezziol – Via Ferrarini | 20      | 1.950.000,00  | 30,34%                            |

#### ATTIVITA' DI MANUTENZIONE

Anche nel corso del 2012 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 sfitto".

Nel corso dell'anno 2012 sono stati resi disponibili ai Comuni per nuove assegnazioni:

- N. 290 alloggi rispetto ai n. 254 dell'anno precedente da ripristini dovuti al turn – over, di cui n. 148 al Comune di Parma, n. 39 al Comune di Fidenza, n.103 a diversi Comuni della provincia.
- Ulteriori 35 alloggi utilizzati per mobilità degli assegnatari, di cui 23 nel Comune di Parma, 3 nel Comune di Fidenza e 9 nei restanti Comuni della Provincia.
- Nel Comune di Parma sono stati consegnati inoltre ulteriori n. 8 alloggi derivanti da nuova costruzione.

In totale gli alloggi ripristinati e riammessi nel circuito delle nuove assegnazioni dall'anno 2003 all'anno 2012 (10 anni) ammontano complessivamente a 2.660; detto dato rappresenta circa il 41% del totale del patrimonio affidato in gestione.

Molto significativa è risultata altresì l'attività di pronto intervento manutentivo su chiamata degli assegnatari, gli interventi complessivamente realizzati nel corso dell'anno ammontano a circa 2.000.

#### 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 2012 sono state effettuate su 890 rapporti contrattuali e hanno portato a 243 omissioni complessive, così suddivise: 212 per omissioni reddituali, 19 per omissioni patrimoniali (terreni e fabbricati) e 12 sia per omissioni reddituali che patrimoniali.

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 di cui alla delibera della Giunta della RER n. 817/2012;
- Per conto di n° 11 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 51 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 2012 si sono avviati n. 52 contratti, arrivando così al numero complessivo di n. 607 contratti aperti.

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 2011 per cui al 31.12 Acer amministrava 61 condomini con presenza di privati proprietari.

## **AUTOGESTIONI**

Nel 2012 le autogestioni in essere in edifici posti in Parma e in provincia sono risultate complessivamente 117 con un incremento di 7 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 2012 si è ripetuta con successo la settima 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 2012 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;
- Il foglio notizie Acer informa, che esce mensilmente, in concomitanza con le bollette;

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 | MEDIA TRIENNALE |
|------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------------|
| Qualità alloggi        | 7,91      | 8,01      | 8,33      | 8,08            |
| Cortesia del personale | 8,60      | 8,31      | 8,96      | 8,62            |

|   |             |             |             |             |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Competenza e affidabilità                     | 8,28        | 7,73        | 8,91        | 8,31        |
| Trasparenza e chiarezza nelle rendicontazioni | 8,27        | 8,05        | 8,47        | 8,26        |
| Efficacia interventi di manutenzione          | 7,51        | 6,92        | 7,72        | 7,38        |
| Tempestività negli interventi                 | 7,11        | 6,67        | 7,68        | 7,15        |
| Sicurezza spazi comuni fabbricati             | 8,15        | 7,58        | 7,78        | 7,84        |
| <b>Giudizio generale Acer</b>                 | <b>7,92</b> | <b>7,61</b> | <b>8,54</b> | <b>8,02</b> |

## 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 2012 è risultato pari ad Euro 121,00 così come l'anno precedente.

Grazie alla 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 2012 ammonta a:

- canoni e servizi alloggi Euro 932.031 ( Euro 900.579 nell'anno precedente );
- canoni e servizi extra abitativi Euro 122.703 ( Euro 93.910 nell'anno precedente );
- totale anno 2012 Euro 1.054.734.

L'incidenza della morosità corrente sul totale del monte canoni e servizi dell'anno 2012 si attesta poco al di sotto all'11%, risalendo di oltre un punto rispetto al precedente esercizio 2011.

La morosità consolidata al 31 dicembre 2012, 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 3.137.252.

L'attività dei competenti uffici, che anche nel corso dell'anno 2012 hanno intensificato la propria azione nel settore del recupero dei crediti, ha prodotto nel solo anno 2012 l'invio di n. 2.484 solleciti per canoni scaduti, n. 1.808 lettere di diffida e messa in mora, n. 316 pratiche sono state avviate al legale e sono stati recuperati n. 24 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 al 31/12/2012 | recupero al 31/12/2012 (valore assoluto) | recupero al 31/12/2012 (percentuale) |
|------------|----------------------------------|--------------------------------|--|--------------------------------------|
| 2012       | € 1.054.734                      | € 1.054.734                    | € 0                                      | 0,00                                 |
| 2011       | € 994.489                        | € 752.250                      | € 242.239                                | 24,36                                |
| 2010       | € 990.173                        | € 565.772                      | € 424.401                                | 42,86                                |
| 2009       | € 843.574                        | € 422.169                      | € 421.405                                | 49,95                                |
| 2008       | € 784.911                        | € 342.326                      | € 442.585                                | 56,39                                |
|            |                                  |                                |  |                                      |
| 5 esercizi | € 4.667.881                      | € 3.137.251                    | € 1.530.630                              | 32,70                                |

Si vede dalla tabella che nel tempo si sono recuperati importi significativi: per esempio della morosità di competenza degli anni dal 2008 al 2011, che ammontava a € 3.613.047, sono stati recuperati, al 31/12/2012, € 1.530.630, vale a dire circa il 42%.

E' utile anche mettere in evidenza che su un totale di 6.061 contratti aperti al 31/12 per alloggi, quelli con contenzioso consolidato sono 300 (4,9%), mentre altri 293 hanno oltre 6 bollette insolte e ulteriori 263 hanno da 3 a 5 bollette insolte; per 5.205 contratti (poco meno dell'86%) non sussistono problemi significativi di morosità.

I consistenti livelli raggiunti dalla morosità corrente e consolidata hanno comunque indotto a prevedere un ulteriore accantonamento di € 35.000 al fondo rischi per svalutazione crediti.

Si ritiene opportuno che ogni Comune, ciascuno in relazione alla propria situazione, provveda ad un sistematico accantonamento ad un fondo rischio crediti di parte delle somme dell'art. 36.

#### CONTO ECONOMICO

Il valore dei ricavi ordinari d'esercizio (valore della produzione) ammonta complessivamente a € 11.916.580 praticamente lo stesso dell'anno precedente (€ 11.916.358). I costi correlati ammontano ad € 12.147.643. La differenza tra valore e costi della produzione è negativa per - € 231.063. Ciò avviene però perché una parte dei ricavi dalla gestione dei servizi, di importo all'incirca equivalente alla negatività evidenziata, viene, per ragioni tecniche, compresa tra le sopravvenienze attive della sezione E): sostanzialmente valori e costi della produzione si equivalgono.

La gestione finanziaria è positiva per € 52.869, prevalentemente grazie agli interessi attivi su canoni scaduti.

Anche la gestione straordinaria è positiva per € 395.338, principalmente per proventi straordinari da vendite di beni patrimoniali, per € 84.565 e per un saldo delle sopravvenienze attive e passive positivo per € 285.772.

Il risultato economico prima delle imposte è positivo per € 214.981.

Le imposte dirette sono contabilizzate per € 223.000: dunque la chiusura dell'esercizio presenta un utile di € 1.981.

Il proseguimento del trasferimento gratuito del patrimonio ai comuni non ha inciso negativamente sul risultato del conto economico in quanto anche nel corrente anno si fa uso delle riserve contributi conto capitale e i rispettivi fondi di ammortamento.

Il valore della produzione è rappresentato principalmente da 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 € 267.322, in diminuzione rispetto all'anno 2011, in particolare per effetto dell'esaurimento delle attività di gestione dei fondi affitto.

I corrispettivi e i rimborsi manutentivi (in particolare per conto terzi) ammontano complessivamente a € 233.438 in aumento rispetto all'esercizio precedente.

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 € 399.617, in diminuzione di circa € 60.000,00 rispetto all'esercizio precedente, a sua volta già in calo di € 90.000 rispetto al 2010.

A queste si aggiungono competenze tecniche per attività di servizio per circa € 89.424 e competenze per attività di manutenzione per € 13.537.

Il costo economico del personale registra una riduzione di € 139.584 rispetto all'esercizio precedente ed ammonta complessivamente ad € 2.988.759, principalmente del pieno dispiegarsi degli effetti di pensionamenti avvenuti nel corso del 2012 e del 2011, alla cessazione del ricorso all'assunzione di personale a tempo determinato per lo svolgimento delle attività per conto terzi di tipo stagionale, alla riduzione dei trattamenti accessori della L.109/94, a seguito della diminuzione dell'attività tecnica e al contenimento degli altri trattamenti incentivanti del personale dipendente e in particolare dei dirigenti per effetto dell'autorizzazione al Direttore del rinnovo del contratto di lavoro a tempo parziale e determinato con Acer Reggio Emilia.

Le spese del personale contengono anche l'accantonamento di € 18.582 per il pagamento di eventuali oneri arretrati relativi al CCNL Federcasa tuttora non definito, nonché del CCNL del personale dirigente.

In generale il costo del personale rappresenta meno del 25% del totale dei costi della produzione (in ribasso 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 € 3.055.595 (valore in crescita 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 € 2.416.642 in crescita di circa € 86.000 rispetto all'esercizio precedente (circa il 20% 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 56% 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 2012 rimane a livelli elevati riguardo agli immobili di proprietà.

Le imposte indirette ammontano ad € 666.474, in crescita di oltre € 110.000 rispetto all'esercizio precedente, essenzialmente per la maggior onerosità dell'IMU rispetto alla precedente ICI.

L'imposizione fiscale complessiva, quindi considerando anche le imposte dirette, ammonta per l'anno 2012 a € 879.473.

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 :

|                             | 2010                   | 2011                   | 2012                   |
|-----------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>ATTIVO CIRCOLANTE</b>    | <b>€ 8.598.391,00</b>  | <b>€ 8.346.567,00</b>  | <b>€ 9.624.892,00</b>  |
| liquidità immediata         | € .879.627,00          | € 1.154.421,00         | € 1.136.355,00         |
| liquidità differita         | € 7.718.764,00         | € 7.192.146,00         | € 8.488.537,00         |
| rimanenze                   | €                      | €                      |                        |
| <b>ATTIVO IMMOBILIZZATO</b> | <b>€ 13.830.003,00</b> | <b>€ 14.338.507,00</b> | <b>€ 14.952.039,00</b> |
| immateriali                 | € 65.004,00            | € 45.873,00            | € 37.051,00            |
| materiali                   | € 12.808.976,00        | € 13.777.211,00        | € 14.454.330,00        |
| finanziarie                 | € 956.023,00           | € 515.423,00           | € 460.658,00           |
| <b>CAPITALE INVESTITO</b>   | <b>€ 22.428.394,00</b> | <b>€ 22.685.074,00</b> | <b>€ 24.576.931,00</b> |
|                             |                        |                        |                        |
| passività correnti          | € 2.834.299,00         | € 1.886.963,00         | € 1.760.686,00         |
| passività consolidate       | € 10.473.925,00        | € 11.662.327,00        | € 13.828.908,00        |
| patrimonio netto            | € 9.120.170,00         | € 9.135.784,00         | € 8.987.364,00         |
| <b>CAPITALE ACQUISITO</b>   | <b>€ 22.428.394,00</b> | <b>€ 22.685.074,00</b> | <b>€ 24.576.958,00</b> |

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

|   | 2010                   | 2011                   | 2012                   |
|---|------------------------|------------------------|------------------------|
| Ricavi delle vendite e delle prestazioni                              | € 11.342.160,00        | € 11.543.226,00        | € 11.488.560,00        |
| + Variazione rimanenze prodotti in lavorazione, semilavorati e finiti |                        |                        |                        |
| Variazione lavori incorso su ordinazione                              |                        |                        |                        |
| incrementi immobilizzazioni per lavori interni                        |                        |                        |                        |
| <b>VALORE DELLA PRODUZIONE</b>  | <b>€ 11.342.160,00</b> | <b>€ 11.543.226,00</b> | <b>€ 11.488.560,00</b> |
| - Acquisti materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci          |                        |                        |                        |
| + Variazione rimanenze materie prime, sussidiarie, di consumo e merci |                        |                        |                        |
| costi servizi +beni di terzi  | -€ 5.566.624,00        | -€ 5.618.829,00        | -€ 5.918.443,00        |
| <b>VALORE AGGIUNTO</b>  |                        |                        |                        |
| costo per il personale  | -€ 3.174.865,00        | -€ 3.128.343,00        | -€ 2.988.759,00        |
| <b>MARGINE OPERATIVO LORDO</b>  | <b>€ 2.600.671,00</b>  | <b>€ 2.796.054,00</b>  | <b>€ 2.581.358,00</b>  |
| ammortamento e svalutazioni   | -€ 96.167,00           | -€ 91.334,00           | -€ 87.332,00           |
| accantonamento altri rischi   | -€ 20.000,00           | -€ 25.000,00           | -€ 35.000,00           |
| <b>REDDITO OPERATIVO</b>  | <b>€ 2.484.504,00</b>  | <b>€ 2.679.720,00</b>  | <b>€ 2.887.046,00</b>  |
| altri ricavi e proventi   | € 424.979,00           | € 373.132,00           | € 428.020,00           |
| oneri diversi di gestione   | -€ 3.109.491,00        | -€ 2.930.147,00        | -€ 3.118.109,00        |
| proventi finanziari   | € 15.082,00            | € 25.667,00            | € 52.869,00            |
| saldo tra oneri finanziari e utile e perdite su cambi                 | -€ 4.252,00            | -€ 3.591,00            | -€ 2.163,00            |
| <b>REDDITO CORRENTE</b>   |                        |                        |                        |

|                       |               |               |               |
|-----------------------|---------------|---------------|---------------|
| proventi straordinari | € 457.902,00  | € 400.320,00  | € 771.260,00  |
| oneri straordinari    | -€ 73.696,00  | -€ 306.301,00 | -€ 375.922,00 |
| REDDITO ANTE IMPOSTE  |               |               |               |
| imposte sul reddito   | -€ 170.542,00 | -€ 234.210,00 | -€ 213.000,00 |
| REDDITO NETTO         | € 24.486,00   | € 4.590,00    | € 1.981,00    |

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 ( % )

|           | 2010  | 2011  | 2012  |
|-----------|-------|-------|-------|
| RISULTATO | 0,268 | 0,050 | 0,022 |

Dimostra sempre una sempre più elevata capitalizzazione aziendale rispetto al risultato d'esercizio.

2) ROI - return on investment

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

|           |       |       |       |
|-----------|-------|-------|-------|
| RISULTATO | 11,07 | 11,81 | 11,75 |
|-----------|-------|-------|-------|

E' costante 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 | -1,76 | 1,06 | -2,01 |
|-----------|-------|------|-------|

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.

## B) INDICATORI PATRIMONIALI

### 1) Margine di struttura primario

Patrimonio netto - immobilizzazioni

|           |                  |                  |                  |
|-----------|------------------|------------------|------------------|
| RISULTATO | - € 4.709.833,00 | - € 5.202.723,00 | - € 5.964.675,00 |
|-----------|------------------|------------------|------------------|

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

### 2) Margine di struttura secondario

Patrimonio netto + passività consolidate - immobilizzazioni

|           |                |                |                |
|-----------|----------------|----------------|----------------|
| RISULTATO | € 5.764.092,00 | € 6.459.604,00 | € 7.864.233,00 |
|-----------|----------------|----------------|----------------|

E' ampiamente positivo 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.

Il risultato è fortemente influenzato dalle riserve contributi conto capitale accantonate negli anni precedenti.

### 3) Mezzi propri/ capitale investito

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

|           |       |       |       |
|-----------|-------|-------|-------|
| RISULTATO | 40,66 | 40,27 | 36,56 |
|-----------|-------|-------|-------|

L'indice dimostra una discreta autonomia finanziaria, sintomo di solidità strutturale.

## C) INDICATORI DI LIQUIDITA'

### 1) Margine di liquidità primario

Liquidità immediate - passività correnti

|           |                  |                |               |
|-----------|------------------|----------------|---------------|
| RISULTATO | € - 1.954.672,00 | - € 732.542,00 | € -624.331,00 |
|-----------|------------------|----------------|---------------|

Risulta sensibilmente migliorata la liquidità immediata dell'azienda, anche se non è ancora in grado di consentire una piena onorabilità di tutti gli impegni e le scadenze a breve.

La liquidità a breve è negativamente influenzata dall'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. In particolare è stato avviato il piano straordinario di sviluppo del patrimonio erp del Comune di Parma.

## 2) Margine di liquidità secondario

Liquidità immediate + liquidità differite - passività correnti

|           |                |                |                |
|-----------|----------------|----------------|----------------|
| RISULTATO | € 5.764.092,00 | € 6.459.604,00 | € 7.864.206,00 |
|-----------|----------------|----------------|----------------|

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

f.to Il Presidente (Sergio Bertani)

f.to Il Vicepresidente (Michele Rainieri)

f.to Il Consigliere delegato (Lucia Mirti)

| STATO PATRIMONIALE<br>ACERPARMA - ATTIVO |      |    |   |               |               |
|--|------|----|---|---------------|---------------|
|  |      |    | DESCRIZIONE DEL CONTO                           | 2012          | 2011          |
| 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   | 37.051,00     | 45.873,00     |
|  |      | 5) | Avviamento                                      |               |               |
|  |      | 6) | Immobilizzazioni in corso e acconti             |               |               |
|  |      | 7) | Altri beni                                      |               |               |
|  | II.  |    | Materiali                                       |               |               |
|  |      | 1) | Terreni e fabbricati                            | 14.173.545,00 | 13.450.572,00 |
|  |      | 2) | Impianti e macchinario                          |               |               |
|  |      | 3) | Attrezzature industriali                        |               |               |
|  |      | 4) | Altri beni                                      | 280.785,00    | 326.639,00    |
|  |      | 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                       | 121.797,00    | 78.843,00     |
|  |      |    | entro 12 mesi                                   | 121.797,00    | 78.843,00     |
|  |      |    | 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                                     | 275.861,00           | 373.580,00           |
|  |           |    | entro 12 mesi                                   | 30.653,00            | 45.223,00            |
|  |           |    | oltre 12 mesi                                   | 245.208,00           | 328.357,00           |
|  |           | 3) | Altri titoli                                    |                      |                      |
|  |           | 4) | Azioni proprie                                  |                      |                      |
|  |           |    | <b>Totale immobilizzazioni</b>                  | <b>14.952.039,00</b> | <b>14.338.507,00</b> |
|  |           |    |   |                      |                      |
|  | <b>C)</b> |    | <b>Attivo circolante</b>                        |                      |                      |
|  |           |    |   |                      |                      |
|  | 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                                   | 5.410.513,00         | 5.077.673,00         |
|  |           |    | entro 12 mesi                                   | 5.410.513,00         | 5.077.673,00         |
|  |           |    | oltre 12 mesi                                   |                      |                      |
|  |           | 2) | Verso imprese controllate                       | 52.715,00            | 4.865,00             |
|  |           |    | entro 12 mesi                                   | 52.715,00            | 4.865,00             |
|  |           |    | 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   | 80.820,00            | 22.358,00            |
|  |           |    | entro 12 mesi   | 80.820,00            | 22.358,00            |
|  |           |    | oltre 12 mesi   |                      |                      |
|  |           | 5) | Verso altri   | 2.944.489,00         | 2.087.250,00         |
|  |           |    | entro 12 mesi   | 2.944.489,00         | 2.087.250,00         |
|  |           |    | 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                                  | 1.136.355,00         | 1.154.421,00         |
|  |           | 2) | Assegni   |                      |                      |
|  |           | 3) | Denaro e valori in cassa                                    |                      |                      |
|  |           |    |   |                      |                      |
|  |           |    | <b>Totale attivo circolante</b>                             | <b>9.624.892,00</b>  | <b>8.346.567,00</b>  |
|  |           |    |   |                      |                      |
|  | <b>D)</b> |    | <b>Ratei e risconti</b>                                     | <b>27,00</b>         | <b>0,00</b>          |
|  |           |    |   |                      |                      |
|  |           |    | disaggio su prestiti  |                      |                      |
|  |           |    | vari  |                      |                      |
|  |           |    |   |                      |                      |
|  |           |    | <b>Totale attivo</b>  | <b>24.576.958,00</b> | <b>22.685.074,00</b> |
|  |           |    |   |                      |                      |
|  |           |    |   |                      |                      |

| STATO PATRIMONIALE<br>- PATRIMONIO NETTO E<br>PASSIVO |       |    |  |   |                     |                     |
|---|-------|----|--|---|---------------------|---------------------|
|   |       |    |  | DESCRIZIONE DEL CONTO                                     | 2012                | 2011                |
| <b>A)</b>   |       |    |  | <b>Patrimonio netto</b>                                   |                     |                     |
|   | 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   | 7.029.156,00        | 7.174.967,00        |
|   |       |    |  | ...   |                     |                     |
|   |       |    |  | ...   |                     |                     |
|   | VIII. |    |  | Utili (perdite) portati a nuovo                           |                     |                     |
|   | IX.   |    |  | Utile (perdita) d'esercizio                               | 1.981,00            | 4.590,00            |
|   |       |    |  | <b>Totale</b>   | <b>8.987.364,00</b> | <b>9.135.784,00</b> |
| <b>B)</b>   |       |    |  | <b>Fondi per rischi ed oneri</b>                          |                     |                     |
|   |       | 1) |  | Fondi di trattamento di quiescenza e obblighi simili      |                     |                     |
|   |       | 2) |  | Fondi per imposte, anche differite                        | 0,00                | 0,00                |
|   |       | 3) |  | Altri al fondo spse sociali                               | 33.950,00           | 50.000,00           |
|   |       |    |  | <b>Totale</b>   | <b>33.950,00</b>    | <b>50.000,00</b>    |
| <b>C)</b>   |       |    |  | <b>Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b> | <b>1.153.013,00</b> | <b>1.172.263,00</b> |
| <b>D)</b>   |       |    |  | <b>Debiti</b>   |                     |                     |
|   |       | 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  | 3.529.584,00 | 1.760.345,00 |
|  |  |     | entro 12 mesi  | 31.710,00    | 73.340,00    |
|  |  |     | oltre 12 mesi  | 3.497.874,00 | 1.687.005,00 |
|  |  | 5)  | Debiti verso altri finanziatori                            |              |              |
|  |  |     | entro 12 mesi  |              |              |
|  |  |     | oltre 12 mesi  |              |              |
|  |  | 6)  | Acconti  |              |              |
|  |  |     | entro 12 mesi  |              |              |
|  |  |     | oltre 12 mesi  |              |              |
|  |  | 7)  | Debiti verso fornitori                                     | 1.728.976,00 | 1.813.623,00 |
|  |  |     | entro 12 mesi  | 1.728.976,00 | 1.813.623,00 |
|  |  |     | oltre 12 mesi  |              |              |
|  |  | 8)  | Debiti rappresentati da titoli di credito                  |              |              |
|  |  |     | entro 12 mesi  |              |              |
|  |  |     | oltre 12 mesi  |              |              |
|  |  | 9)  | Debiti verso imprese controllate                           | 259.872,00   | 286.452,00   |
|  |  |     | entro 12 mesi  | 259.872,00   | 286.452,00   |
|  |  |     | 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   | 111.697,00   | 93.178,00    |
|  |  |     | entro 12 mesi  | 111.697,00   | 93.178,00    |
|  |  |     | oltre 12 mesi  |              |              |
|  |  | 13) | Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale | 145.332,00   | 60.056,00    |
|  |  |     | entro 12 mesi  | 145.332,00   | 60.056,00    |
|  |  |     | oltre 12 mesi  |              |              |
|  |  | 14) | Altri debiti   | 8.625.669,00 | 8.313.373,00 |
|  |  |     | entro 12 mesi  | 5.378.576,00 | 5.229.631,00 |
|  |  |     | oltre 12 mesi  | 3.247.093,00 | 3.083.742,00 |
|  |  |     |  |              |              |

|           |  |   |   |                      |                      |
|-----------|--|---|---|----------------------|----------------------|
|           |  |   | <b>Totale</b>                                   | <b>14.401.130,00</b> | <b>12.327.027,00</b> |
|           |  |   |   |                      |                      |
| <b>E)</b> |  |   | <b>Ratei e risconti</b>                         | 1.501,00             |                      |
|           |  |   |   |                      |                      |
|           |  |   | <b>Totale passivo</b>                           | <b>15.589.594,00</b> | <b>13.549.290,00</b> |
|           |  |   |   |                      |                      |
|           |  |   | <b>Totale patrimonio netto e passivo</b>        | <b>24.576.958,00</b> | <b>22.685.074,00</b> |
|           |  |   |   |                      |                      |
|           |  |   | <b>CONTI D'ORDINE</b>                           |                      |                      |
|           |  |   |   |                      |                      |
|           |  | 1 | Sistema improprio dei beni altrui presso di noi | 1.091.626,00         | 789.117,00           |
|           |  |   | Cauzioni inquilini                              | 181.642,00           | 185.507,00           |
|           |  |   | Lavori c/terzi                                  |                      |                      |
|           |  |   | Cauzioni imprese                                | 909.984,00           | 603.610,00           |
|           |  |   |   |                      |                      |
|           |  | 2 | Sistema improprio degli impegni                 | 21.086.000,00        | 20.962.366,00        |
|           |  |   |   |                      |                      |
|           |  | 3 | Sistema improprio dei rischi                    |                      |                      |
|           |  |   |   |                      |                      |
|           |  | 4 | Raccordo tra norme civili e fiscali             |                      |                      |
|           |  |   |   |                      |                      |
|           |  |   |   |                      |                      |

|               |  |  |                                |                      |                                |                      |
|---------------|--|--|--------------------------------|----------------------|--------------------------------|----------------------|
|               | <b>CONTO ECONOMICO 2012 ACER PARMA</b> |  |                                |                      |                                |                      |
|               |  |  |                                |                      |                                |                      |
|               |  |  |                                |                      |                                |                      |
| <b>CODICE</b> |  | <b>DESCRIZIONE DEL CONTO</b>   | <b>VALORI DI BILANCIO 2012</b> |                      | <b>VALORI DI BILANCIO 2011</b> |                      |
|               |  |  | <b>CONTO</b>                   | <b>MASTRO</b>        | <b>CONTO</b>                   | <b>MASTRO</b>        |
| <b>A)</b>     |  | <b>VALORE DELLA PRODUZIONE</b>   |                                |                      |                                |                      |
|               | <b>1</b>                               | <b>RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI</b>                                      |                                | <b>11.488.560,00</b> |                                | <b>11.543.226,00</b> |
|               | <b>1.01</b>                            | <b>RICAVI DELLE VENDITE</b>  |                                |                      |                                |                      |
|               | 1.01.01                                | Di edilizia agevolata e/o convenzionata  |                                |                      |                                |                      |
|               | 1.01.02                                | Di altro tipo  |                                |                      |                                |                      |
|               | 1.01.03                                | Di materiali e scorte  |                                |                      |                                |                      |
|               | <b>1.02</b>                            | <b>RICAVI DELLE PRESTAZIONI DELLA GESTIONE IMMOBILIARE</b>                           |                                | <b>10.985.982,00</b> |                                | <b>10.938.280,00</b> |
|               | 1.02.01                                | Canoni di locazione  | 9.651.572,00                   |                      | 9.648.441,00                   |                      |
|               | 1.02.02                                | Corrispettivi e rimborsi di Amministrazione  | 267.322,00                     |                      | 360.747,00                     |                      |
|               | 1.02.03                                | Corrispettivi e rimborsi di Manutenzione   | 233.438,00                     |                      | 175.554,00                     |                      |
|               | 1.02.04                                | Rimborsi per la gestione dei servizi   | 833.650,00                     |                      | 753.538,00                     |                      |
|               | <b>1.03</b>                            | <b>RICAVI DELLE PRESTAZIONI TECNICHE</b>   |                                | <b>502.578,00</b>    |                                | <b>604.946,00</b>    |
|               | 1.03.01                                | Attività costruttiva   | 399.617,00                     |                      | 458.234,00                     |                      |
|               | 1.03.02                                | Attività manutentiva   | 13.537,00                      |                      | 23.481,00                      |                      |
|               | 1.03.03                                | attività tecnica di di servizio  | 89.424,00                      |                      | 123.231,00                     |                      |
|               | <b>2</b>                               | <b>VARIAZIONI DELLE RIMANENZE DI PRODOTTI IN CORSO DI LAVORAZIONE, SEMILAVORATI,</b> |                                |                      |                                |                      |

|    |         |   |            |               |            |               |
|----|---------|---|------------|---------------|------------|---------------|
|    |         | 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                           |            | 428.020,00    |            | 373.132,00    |
|    | 5.01    | CONTRIBUTI IN C/ESERCIZIO                         |            |               |            |               |
|    | 5.01.01 | Contributi dello Stato                            |            |               |            |               |
|    | 5.01.02 | Contributi di altri Enti                          |            |               |            |               |
|    | 5.02    | RIMBORSI DELLA GESTIONE SPECIALE                  |            |               |            |               |
|    | 5.03    | PROVENTI E RICAVI DIVERSI                         | 428.020,00 |               | 373.132,00 |               |
|    |         | TOTALE A)   |            | 11.916.580,00 |            | 11.916.358,00 |
| B) |         | COSTI DELLA PRODUZIONE                            |            |               |            |               |
|    | 6       | MATERIE PRIME SUSSIDIARIE DI CONSUMO E MERCI      |            |               |            |               |
|    | 6.01    | MATERIALI E SCORTE                                |            |               |            |               |
|    | 6.01.01 | Costi di acquisto di materiali edili              |            |               |            |               |

|  |          |   |              |                     |              |                     |
|--|----------|---|--------------|---------------------|--------------|---------------------|
|  | <b>7</b> | <b>COSTI PER SERVIZI</b>                    |              | <b>5.901.066,00</b> |              | <b>5.601.609,00</b> |
|  |          |   |              |                     |              |                     |
|  | 7.01     | SPESE GENERALI                              | 596.456,00   |                     | 642.070,00   |                     |
|  |          |   |              |                     |              |                     |
|  | 7.02     | SPESE DI AMMINISTRAZIONE                    | 790.986,00   |                     | 775.197,00   |                     |
|  |          |   |              |                     |              |                     |
|  | 7.03     | SPESE DI MANUTENZIONE                       | 3.055.595,00 |                     | 3.038.830,00 |                     |
|  |          |   |              |                     |              |                     |
|  | 7.04     | SPESE DI GESTIONE DEI SERVIZI               | 1.446.122,00 |                     | 1.112.028,00 |                     |
|  |          |   |              |                     |              |                     |
|  | 7.05     | SPESE DELL'ATTIVITA' COSTRUTTIVA            | 11.907,00    |                     | 33.484,00    |                     |
|  |          |   |              |                     |              |                     |
|  | <b>8</b> | <b>GODIMENTO BENI DI TERZI</b>              |              | <b>17.377,00</b>    |              | <b>17.220,00</b>    |
|  |          |   |              |                     |              |                     |
|  | 8.01     | NOLEGGIO MACCHINE ELETTRICHE E INFORMATICHE | 17377,00     |                     | 17220,00     |                     |
|  |          |   |              |                     |              |                     |
|  | 8.02     | NOLEGGIO AUTOMEZZI                          |              |                     |              |                     |
|  |          |   |              |                     |              |                     |
|  | <b>9</b> | <b>COSTI PER IL PERSONALE</b>               |              | <b>2.988.759,00</b> |              | <b>3.128.343,00</b> |
|  |          |   |              |                     |              |                     |
|  | <b>a</b> | <b>SALARI E STIPENDI</b>                    |              | <b>1.930.470,00</b> |              | <b>1.957.073,00</b> |
|  |          |   |              |                     |              |                     |
|  | 9.01     | Retribuzioni ed indennità al personale      | 1.930.470,00 |                     | 1.957.073,00 |                     |
|  |          |   |              |                     |              |                     |
|  | <b>b</b> | <b>ONERI SOCIALI</b>                        |              | <b>548.854,00</b>   |              | <b>563.813,00</b>   |
|  |          |   |              |                     |              |                     |
|  | 9.02     | Contributi assicurativi e previdenziali     | 548.854,00   |                     | 563.813,00   |                     |
|  |          |   |              |                     |              |                     |
|  | <b>c</b> | <b>TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO</b>         |              | <b>214.417,00</b>   |              | <b>222.730,00</b>   |
|  |          |   |              |                     |              |                     |
|  | 9.03     | Al Fondo T.F.R.                             | 214.417,00   |                     | 222.730,00   |                     |
|  |          |   |              |                     |              |                     |
|  | <b>d</b> | <b>TRATTAMENTO DI QUIESCENZA E SIMILI</b>   |              | <b>2.469,00</b>     |              | <b>823,00</b>       |
|  |          |   |              |                     |              |                     |

|  |       |  |            |                   |            |                   |
|--|-------|--|------------|-------------------|------------|-------------------|
|  | 9.04  | Pensioni a carico dell'Ente  | 2.469,00   |                   | 823,00     |                   |
|  |       |  |            |                   |            |                   |
|  | e     | ALTRI COSTI  |            | <b>292.549,00</b> |            | <b>383.904,00</b> |
|  |       |  |            |                   |            |                   |
|  | 9.05  | Altri costi del personale  | 173.784,00 |                   | 172.047,00 |                   |
|  |       |  |            |                   |            |                   |
|  | 9.06  | Accantonamenti   | 118.765,00 |                   | 211.857,00 |                   |
|  |       |  |            |                   |            |                   |
|  | 10    | AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI  |            | <b>122.332,00</b> |            | <b>116.334,00</b> |
|  |       |  |            |                   |            |                   |
|  | a     | AMMORTAMENTO DELLE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI                            | 27.978,00  |                   | 26.553,00  |                   |
|  |       |  |            |                   |            |                   |
|  | 10.01 | Costi pluriennali  |            |                   |            |                   |
|  |       |  |            |                   |            |                   |
|  | b     | AMMORTAMENTO DELLE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI                              |            | <b>59.354,00</b>  |            | <b>64.781,00</b>  |
|  |       |  |            |                   |            |                   |
|  | 10.02 | Quote di ammortamento di alloggi locali e servizi residenziali             | 10.865,00  |                   | 3.203,00   |                   |
|  |       |  |            |                   |            |                   |
|  | 10.03 | Quote di ammortamento finanziario di alloggi locali e servizi residenziali |            |                   |            |                   |
|  |       |  |            |                   |            |                   |
|  | 10.04 | Quote di ammortamento macchine, mobili attrezzature e automezzi            | 48.489,00  |                   | 61.578,00  |                   |
|  |       |  |            |                   |            |                   |
|  | d     | SVALUTAZIONE DEI CREDITI COMPRESI NELL'ATTIVO C IRCOLANTE                  |            | <b>35.000,00</b>  |            | <b>25.000,00</b>  |
|  |       |  |            |                   |            |                   |

|  |       |  |              |                     |              |                     |
|--|-------|--|--------------|---------------------|--------------|---------------------|
|  | 10.05 | Accantonamento al fondo rischi su crediti verso assegnatari e altri        | 35.000,00    |                     | 25.000,00    |                     |
|  |       |  |              |                     |              |                     |
|  | 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  |              | <b>3.118.109,00</b> |              | <b>2.930.147,00</b> |
|  |       |  |              |                     |              |                     |
|  | 14.01 | SOMME RICAIVATE DALL'ALIENAZIONE DI ALLOGGI                                |              |                     |              |                     |
|  |       |  |              |                     |              |                     |
|  | 14.02 | RIENTRI FINANZIARI DA CANONI DI LOCAZIONE                                  | 2.416.642,00 |                     | 2.329.996,00 |                     |
|  |       |  |              |                     |              |                     |
|  | 14.03 | SPESE SOCIALI PER L'UTENZA   | 11.498,00    |                     | 24.826,00    |                     |
|  |       |  |              |                     |              |                     |
|  | 14.04 | CONTRIBUTI ASSOCIATIVI DIVERSI   | 23.495,00    |                     | 22.792,00    |                     |
|  |       |  |              |                     |              |                     |
|  | 14.05 | SPESE E PERDITE DIVERSE  |              |                     |              |                     |
|  |       |  |              |                     |              |                     |
|  | 14.06 | IMPOSTE INDIRETTE, TASSE E CONTRIBUTI                                      | 666.474,00   |                     | 552.533,00   |                     |
|  |       |  |              |                     |              |                     |

|  |           |  |           |                      |           |                      |
|--|-----------|--|-----------|----------------------|-----------|----------------------|
|  | 14.07     | IMPOSTE E TASSE<br>ESERCIZI<br>PRECEDENTI  |           |                      |           |                      |
|  | 14.07.01  | Altre imposte e tasse  |           |                      |           |                      |
|  |           | TOTALE B)  |           | <b>12.147.643,00</b> |           | <b>11.793.653,00</b> |
|  |           | <b>DIFFERENZA<br/>TRA VALORE<br/>E COSTI<br/>DELLA<br/>PRODUZIONE<br/>(A - B)</b>                              |           | <b>-231.063,00</b>   |           | <b>122.705,00</b>    |
|  | <b>C)</b> | <b>PROVENTI E ONERI<br/>FINANZIARI</b>   |           |                      |           |                      |
|  | 15        | PROVENTI DA<br>PARTECIPAZIONI  |           |                      |           |                      |
|  | 15.01     | PROVENTI DELLE<br>PARTECIPAZIONI   |           |                      |           |                      |
|  | 15.01.01  | Partecipazioni in<br>Società   |           |                      |           |                      |
|  | 16        | ALTRI PROVENTI<br>FINANZIARI   |           | <b>52.869,00</b>     |           | <b>25.667,00</b>     |
|  | <b>c</b>  | <b>DA TITOLI ISCRITTI<br/>NELL'ATTIVO<br/>CIRCOLANTE<br/><br/>CHE NON<br/>COSTITUISCONO<br/>PARTECIPAZIONI</b> |           |                      |           |                      |
|  | 16.01     | Interessi su titoli a<br>reddito fisso   |           |                      |           |                      |
|  | <b>d</b>  | <b>PROVENTI DIVERSI<br/>DAI PRECEDENTI</b>   |           |                      |           |                      |
|  | 16.02     | Interessi su depositi  | 6.770,00  |                      | 6.875,00  |                      |
|  | 16.03     | Interessi da<br>assegnatari  | 45.362,00 |                      | 18.706,00 |                      |
|  | 16.04     | Interessi da<br>cessionari   |           |                      |           |                      |
|  | 16.05     | Interessi attivi diversi   | 737,00    |                      | 86,00     |                      |

|           |              |  |                 |                   |                   |
|-----------|--------------|--|-----------------|-------------------|-------------------|
|           |              |  |                 |                   |                   |
|           | <b>17</b>    | <b>ONERI FINANZIARI</b>                                  |                 | <b>2.163,00</b>   | <b>3.591,00</b>   |
|           | <b>17.01</b> | <b>Interessi e altri oneri verso Imprese controllate</b> |                 |                   |                   |
|           | <b>17.02</b> | <b>Interessi e altri oneri verso Imprese collegate</b>   |                 |                   |                   |
|           | <b>17.03</b> | <b>Interessi e altri oneri verso altri</b>               |                 |                   |                   |
|           | 17.03.01     | Interessi bancari  |                 |                   |                   |
|           | 17.03.02     | Interessi su mutui                                       | 1.453,00        |                   | 3.305,00          |
|           | 17.03.03     | Interessi su altri debiti                                | 710,00          |                   | 286,00            |
|           |              | <b>TOTALE C)</b>   |                 | <b>50.706,00</b>  | <b>22.076,00</b>  |
| <b>D)</b> |              | <b>RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE</b>     |                 |                   |                   |
|           | <b>18</b>    | <b>RIVALUTAZIONI</b>                                     |                 |                   |                   |
|           | <b>19</b>    | <b>SVALUTAZIONI</b>                                      |                 |                   |                   |
| <b>E)</b> |              | <b>PROVENTI E ONERI STRAORDINARI</b>                     |                 |                   |                   |
|           | <b>20</b>    | <b>PROVENTI STRAORDINARI</b>                             |                 | <b>771.260,00</b> | <b>400.320,00</b> |
|           | <b>20.01</b> | <b>Vendita di beni patrimoniali immobiliari</b>          | <b>84566,00</b> |                   |                   |
|           | <b>20.02</b> | <b>Vendita di altri beni</b>                             | <b>5000,00</b>  |                   |                   |
|           | <b>20.03</b> | <b>Sopravvenienze attive</b>                             | 681.694,00      |                   | 400.320,00        |
|           | <b>21</b>    | <b>ONERI STRAORDINARI</b>                                |                 | <b>375.922,00</b> | <b>306.301,00</b> |
|           | <b>21.01</b> | <b>Minusvalenze patrimoniali da alienazione immobili</b> |                 |                   |                   |

|  |          |  |            |                   |                   |
|--|----------|--|------------|-------------------|-------------------|
|  | 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   | 375.922,00 | 306.301,00        |                   |
|  |          | <b>TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE (20 - 21)</b>            |            | <b>395.338,00</b> | <b>94.019,00</b>  |
|  |          | <b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A - B +/- C +/- D +/- E)</b> |            | <b>214.981,00</b> | <b>238.800,00</b> |
|  | 22       | <b>IMPOSTE SUL REDDITO DI ESERCIZIO</b>                        |            | <b>213.000,00</b> | <b>234.210,00</b> |
|  | 22.01    | IRES   | 100.000,00 | 115.000,00        |                   |
|  | 22.02    | IRAP   | 113.000,00 | 120.000,00        |                   |
|  | 22.03    | IMPOSTE SUL REDDITO ESERCIZI PRECEDENTI                        |            |                   |                   |
|  | 22.04    | IMPOSTE DIFFERITE  |            | -790,00           |                   |
|  | 26       | <b>UTILE O PERDITA DI ESERCIZIO A- B+C+D+E-IMPOSTE REDDITO</b> |            | <b>1.981,00</b>   | <b>4.590,00</b>   |
|  | 26.01.00 | UTILE D'ESERCIZIO  | 1.981,00   | 4.590,00          |                   |
|  | 26.02.00 | PERDITA D'ESERCIZIO  |            |                   |                   |

# NOTA INTEGRATIVA

## 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 31.12.2012.

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 2012 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 31/12/2011.

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 31/12/2012 | Saldo al 31/12/2011 | Variazioni  |
|---------------------|---------------------|-------------|
| € 37.051,00         | € 45.873,00         | -€ 8.822,00 |

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

##### TERRENI E FABBRICATI

| Saldo al 31/12/2011 | Saldo al 31/12/2011 | Variazioni   |
|---------------------|---------------------|--------------|
| € 14.173.545,00     | € 13.450.572,00     | € 722.973,00 |

Il valore al netto degli ammortamenti si è incrementato grazie ad acquisti di alcuni alloggi in Medesano. Nel valore complessivo di € 14.173.545,00 compaiono ancora unità immobiliari in attesa di trasferimento Immobili tra cui parte di via Olivieri,6-8., v.le Vittoria,31 e alcuni altri ai sensi della legge 24/2001.

| Terreni e fabbricati        | valore          | amm.to         | netto           |
|-----------------------------|-----------------|----------------|-----------------|
| Saldo al 31/12/2011         | € 14.817.116,00 | € 1.366.544,00 | € 13.450.572,00 |
| Acquisizioni ed incrementi  | € 733.838,00    |                |                 |
| Alienazioni e trasferimenti | € -             |                |                 |
| Saldo al 31/12/2012         | € 15.550.954,00 | € 1.377.409,00 | € 14.173.545,00 |

### 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 31/12/2011 | Saldo al 31/12/2011 | Variazioni   |
|---------------------|---------------------|--------------|
| € 280.785,00        | € 326.639,00        | -€ 45.854,00 |

| Dettaglio altri beni                 |                | Fondo ammortamento | Saldo al 31/12/2012 |
|--------------------------------------|----------------|--------------------|---------------------|
| Mobili                               | € 282.150,00   | € 210.462,00       | € 71.688,00         |
| Macchine per ufficio                 | € 57.643,00    | € 32.498,00        | € 25.145,00         |
| Macchine elettroniche                | € 919.071,00   | € 906.318,00       | € 12.753,00         |
| Attrezzature varie                   | € 256.655,00   | € 124.870,00       | € 131.785,00        |
| Autovetture, autofurgoni e motocicli | € 246.971,00   | € 207.557,00       | € 39.414,00         |
| Totale                               | € 1.762.490,00 | € 1.481.705,00     | € 280.785,00        |

| Dettaglio altri beni                 | Saldo al 31/12/2012 | Saldo al 31/12/2011 | Variazioni per acquisizioni |
|--------------------------------------|---------------------|---------------------|-----------------------------|
| Mobili                               | € 282.150,00        | € 281.760,00        | € 390,00                    |
| Macchine per ufficio                 | € 57.643,00         | € 57.148,00         | € 495,00                    |
| Macchine elettroniche                | € 919.071,00        | € 919.071,00        | € 0,00                      |
| Attrezzature varie                   | € 256.655,00        | € 254.907,00        | € 1.748,00                  |
| Autovetture, autofurgoni e motocicli | € 246.971,00        | € 246.971,00        | € 0,00                      |
| Totale                               | € 1.762.490,00      | € 1.759.857,00      | € 2.633,00                  |

### Immobilizzazioni finanziarie

### PARTECIPAZIONI

| Saldo al 31/12/2012 | Saldo al 31/12/2011 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|------------|
| € 63.000,00         | € 63.000,00         | € 0,00     |

| <i>Valore partecipazione</i> | <i>Società</i>  | <i>Tipo di partecipazione</i> | <i>Sede</i>  | <i>Capitale sociale</i> | <i>Patrimonio netto al 31/12/2012</i> |
|------------------------------|---|-------------------------------|--|-------------------------|---------------------------------------|
| € 51.000,00                  | Società Parmabitare soc. cons. a responsabilità limitata    | Partecipata al 51%            | v.lo Grossardi,8<br>Parma                          | € 100.000,00            | € 106.756,00                          |
| € 2.000,00                   | Società Quasco società consortile a responsabilità limitata | Partecipata al 0,57%          | Via Morgagni,6<br>Bologna                          | € 344.538,00            | € 367.932,00                          |
| € 10.000,00                  | Fondazione Mario Tommasini ONLUS                            | Altre partecipazioni          | Viale Villeta,21<br>Parma c/o<br>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 31/12/2012 | Saldo al 31/12/2011 | Variazioni  |
|---------------------|---------------------|-------------|
| € 121.797,00        | € 78.843,00         | € 42.954,00 |

Verso altri

La voce comprende i crediti verso la tesoreria provinciale dello Stato per fondi Cer, i crediti verso lo Stato Cer per le gestioni speciali e i crediti verso gli enti mutuanti.

| Saldo al 31/12/2012 | Saldo al 31/12/2011 | Variazioni   |
|---------------------|---------------------|--------------|
| € 275.861,00        | € 373.580,00        | -€ 97.719,00 |

La voce al 31.12.2012 ammonta complessivamente a € 275.861,00 in diminuzione per effetto dei prelevamenti dai conti correnti di contabilità speciale per effettuare i 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 31/12/2012 | Saldo al 31/12/2011 | Variazioni   |
|---------------------|---------------------|--------------|
| € 5.410.513,00      | € 5.077.673,00      | € 332.840,00 |

Al 31.12.2012 presenta un valore a saldo di € 5.410.513,00 comprende in particolare i crediti verso inquilini e assegnatari per canoni di locazione e servizi vari.

La voce viene contabilizzata al netto del Fondo rischi su crediti, incrementato nell'esercizio e rilevato nella misura di € 154.472,00: infatti, per il 2012, è stato effettuato un'ulteriore accantonamento per € 35.000,00 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 31/12/2012 | Saldo al 31/12/2011 | Variazioni  |
|---------------------|---------------------|-------------|
| € 52.715,00         | € 4.865,00          | € 47.850,00 |

## TRIBUTARI

La voce al 31.12.2012 ammonta complessivamente a € 80.820,00 e comprende il credito rilevato nel 2012 grazie alla richiesta di rimborso irap relativa agli anni 2007 - 2011.

| Saldo al 31/12/2012 | Saldo al 31/12/2011 | Variazioni  |
|---------------------|---------------------|-------------|
| € 80.820,00         | € 22.358,00         | € 58.462,00 |

### VERSO ALTRI

| Saldo al 31/12/2011 | Saldo al 31/12/2010 | Variazioni   |
|---------------------|---------------------|--------------|
| € 2.944.489,00      | € 2.087.250,00      | € 857.239,00 |

Il valore dei crediti è aumentato principalmente per gli anticipi fatti per i vari piani straordinari per vari comuni.

La voce crediti verso altri comprende i seguenti crediti:

|  | Saldo al 31/12/2012 | Saldo al 31/12/2011 |
|--|---------------------|---------------------|
| Crediti vs enti diversi (anticipi per comuni per decreti legge vari e piani straordinari del comune di Parma e comune di Fontanellato, Torrile, Bardi) | € 2.311.720,00      | € 1.203.343,08      |
| Crediti diversi, crediti vari per anticipi per manutenzione vs i vari comuni   | € 626.826,00        | € 877.963,92        |

|                                 |                |                |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Crediti vs piano vendita 560/93 | € 5.943,00     | € 5.943,00     |
| Totale                          | € 2.944.489,00 | € 2.087.250,00 |

## DISPONIBILITÀ LIQUIDE E CREDITI BANCARI

### DEPOSITI BANCARI E POSTALI

| Saldo al 31/12/2012 | Saldo al 31/12/2011 | Variazioni   |
|---------------------|---------------------|--------------|
| € 1.136.355,00      | € 1.154.421,00      | -€ 18.066,00 |

### RATEI E RISCONTI

| Saldo al 31/12/2012 | Saldo al 31/12/2011 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|------------|
| € 27,00             | € 0,00              | € 27,00    |

## PASSIVITA'

## PATRIMONIO NETTO

### CAPITALE E RISERVE

| Saldo al 31/12/2012 | Saldo al 31/12/2011 | Variazioni    |
|---------------------|---------------------|---------------|
| € 8.987.364,00      | € 9.135.784,00      | -€ 148.420,00 |

Il valore del capitale al 31.12.2012 pari a € 1.578.442,00 è rimasto invariato nel corso dell'esercizio 2012.

Le riserve non distribuibili al 31.12.2012 risultano complessivamente di € 7.406.941,00 così suddivise:

- o Riserva statutaria € 377.785,00
- o Altre riserve per € 7.029.156,00

L'utile dell'esercizio da portare a riserva per € 1.981,00.

| <i>Dettaglio debiti tributari</i>         | 31/12/2012     | 31/12/2011     | 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                             | € 7.029.156,00 | € 7.174.967,00 | -€ 145.811,00 |

|                                 |   |              |    |              |
|---------------------------------|---|--------------|----|--------------|
| ...                             |   |              | €  | -            |
| ...                             |   |              | €  | -            |
| Utili (perdite) portati a nuovo |   |              | €  | -            |
| Utile (perdita) d'esercizio     | € | 1.981,00     | €  | 4.590,00     |
|                                 |   |              | -€ | 2.609,00     |
|                                 |   |              | €  | -            |
| Totale                          | € | 8.987.364,00 | €  | 9.135.784,00 |
|                                 |   |              | -€ | 148.420,00   |

Le riserve accantonate sono vincolate finchè non sarà completato il trasferimento degli immobili ai Comuni ai sensi della legge 24/2001.

## FONDO RISCHI E ONERI

### ALTRI ACCANTONAMENTI

| Saldo al 31/12/2012 | Saldo al 31/12/2011 | Variazioni   |
|---------------------|---------------------|--------------|
| € 33.950,00         | € 50.000,00         | -€ 16.050,00 |

E' ancora disponibile il fondo per oneri futuri per € 33.950,00 per azioni a beneficio dell'ente, accantonato originariamente nel 2011.

### TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO

| Saldo al 31/12/2012 | Saldo al 31/12/2011 | Variazioni   |
|---------------------|---------------------|--------------|
| € 1.153.013,00      | € 1.172.263,00      | -€ 19.250,00 |

Il fondo è sempre rilevato al netto della anticipazioni concesse ai dipendenti, risulta in diminuzione nell'arco del 2012 a causa di un pensionamento.

Il fondo in linea con le normative vigente 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 31/12/2012 | Saldo al 31/12/2011 | Variazioni     |
|---------------------|---------------------|----------------|
| € 3.529.584,00      | € 1.760.345,00      | € 1.769.239,00 |

Si riferiscono ai mutui, il valore è fortemente aumentato nel 2012 per il mutuo di 15 anni attivato nel 2011 per il piano straordinario con il Comune di Parma (integrazione alla concessione) completamente erogato.

**DEBITI VERSO FORNITORI:**

| Saldo al 31/12/2012 | Saldo al 31/12/2011 | Variazioni   |
|---------------------|---------------------|--------------|
| € 1.728.976,00      | € 1.813.623,00      | -€ 84.647,00 |

I fornitori sono distribuiti sull'intero territorio nazionale.

**DEBITI VERSO IMPRESE CONTROLLATE:**

Si riferiscono principalmente ai canoni 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 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 VENTURA LINO,23               | CORCAGNANO          |

| Saldo al 31/12/2012 | Saldo al 31/12/2011 | Variazioni   |
|---------------------|---------------------|--------------|
| € 259.872,00        | € 286.452,00        | -€ 26.580,00 |

**DEBITI TRIBUTARI:**

| Saldo al 31/12/2012 | Saldo al 31/12/2011 | Variazioni  |
|---------------------|---------------------|-------------|
| € 111.697,00        | € 93.178,00         | € 18.519,00 |

| Dettaglio debiti tributari | 31/12/2012   | 31/12/2011  |
|----------------------------|--------------|-------------|
| Ritenute terzi             | € 3.492,00   | € 1.831,00  |
| Iva a debito               | € 19.755,00  | € 28.347,00 |
| Debito verso erario        | € 6.565,00   | € 63.000,00 |
| Ritenute dipendenti        | € 81.885,00  | € -         |
| Totale                     | € 111.697,00 | € 93.178,00 |

Nel 2011 le ritenute dei dipendenti erano riclassificate alla voce altri debiti.

#### DEBITI VERSO ISTITUTI DI PREVIDENZA E SICUREZZA SOCIALE:

| Saldo al 31/12/2012 | Saldo al 31/12/2011 | Variazioni  |
|---------------------|---------------------|-------------|
| € 145.332,00        | € 60.056,00         | € 85.276,00 |

| Dettaglio debiti verso istituti previdenziali | 31/12/2012   | 31/12/2011  |
|---|--------------|-------------|
| Debiti verso Inpdap/Inps                      | € 145.332,00 | € 56.533,00 |
| Debito verso altri fondi pensionistici        | € 0,00       | € 3.523,00  |
| Totale  | € 145.332,00 | € 60.056,00 |

#### ALTRI DEBITI:

| Saldo al 31/12/2012 | Saldo al 31/12/2011 | Variazioni   |
|---------------------|---------------------|--------------|
| € 8.625.669,00      | € 8.313.373,00      | € 312.296,00 |

Gli altri debiti raccolgono le seguenti voci passive

|  | 31/12/2012     | 31/12/2011     |
|--|----------------|----------------|
| Debiti v/stato per gestioni speciali                                 | € 1.505.127,00 | € 1.623.445,00 |
| Fondi personale  | € 255.137,00   | € 269.037,00   |
| Fondo politiche abitative e altri debiti per finanziamenti regionali | € 4.209.451,00 | € 3.826.899,00 |
| Altri debiti diversi   | € 79.921,00    | € 216.260,00   |
| Debiti vs sindacati inquilini  | € 57.233,00    | € 40.657,00    |
| Debiti vs comuni in convenzione                                      | € 848.884,00   | € 724.600,00   |
| Cauzioni da assegnatari  | € 1.479.691,00 | € 1.424.855,00 |
| Debiti diversi   | € 190.225,00   | € 187.620,00   |
| Totale   | € 8.625.669,00 | € 8.313.373,00 |

| Altri debiti-dettaglio entro i 12 mesi                               | 31/12/2012     | 31/12/2011     |
|--|----------------|----------------|
| Fondo politiche abitative e altri debiti per finanziamenti regionali | € 4.209.451,00 | € 3.826.899,00 |
| Altri debiti diversi   | € 79.921,00    | € 216.260,00   |
| Debiti vs sindacati inquilini  | € 57.233,00    | € 40.657,00    |
| FONDI DEL PERSONALE  | € 255.137,00   | € 269.037,00   |
| DEBITI VS GESTIONE SPECIALE  | € 776.834,00   | € 876.778,00   |
| Totale   | € 5.378.576,00 | € 5.229.631,00 |

| <i>Altri debiti-dettaglio oltre i 12 mesi</i> | 31/12/2012     | 31/12/2011     |
|---|----------------|----------------|
| Debiti vs comuni in convenzione               | € 848.884,14   | € 724.600,00   |
| Cauzioni da assegnatari                       | € 1.479.690,81 | € 1.424.855,00 |
| Debiti diversi                                | € 190.224,85   | € 187.620,00   |
| Debiti vs stato gestioni speciali             | € 728.293,21   | € 746.667,00   |
| Totale debiti diversi                         | € 3.247.093,01 | € 3.083.742,00 |

| <i>Fondi personale- dettaglio</i> | 31/12/2012   | 31/12/2011   |
|-----------------------------------|--------------|--------------|
| Fondo ferie residue               | € 97.893,00  | € 97.893,00  |
| Fondo Accantonamento L,109        | € 65.479,00  | € 65.881,00  |
| Fondo incentivazione              | € 6.376,00   | € 6.376,00   |
| Fondo retribuzione risultato      | € 49.162,00  | € 57.983,00  |
| Fondo diritti di segreteria       | € 10.027,00  | € 7.062,00   |
| Fondo arretrati di contratto      | € 17.618,00  | € 33.842,00  |
| Totale                            | € 246.555,00 | € 269.037,00 |

## RATEI E RISCOINTI

| Saldo al 31/12/2012 | Saldo al 31/12/2011 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|------------|
| € 1.501,00          | € 0,00              | € 1.501,00 |

## CONTI D'ORDINE

| Saldo al 31/12/2012 | Saldo al 31/12/2011 | Variazioni   |
|---------------------|---------------------|--------------|
| € 22.179.992,00     | € 21.751.483,00     | € 428.509,00 |

| Conti d'ordine - dettaglio            | Saldo al 31/12/2012 | Saldo al 31/12/2011 |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Garanzie fideiussorie e ipotecarie    | € 21.086.000,00     | € 20.962.366,00     |
| Fideiussioni dei contratti di appalto | € 909.984,00        | € 603.610,00        |
| Libretti al portatore per cauzioni    | € 181.642,00        | € 187.699,00        |
| Totale                                | € 22.177.626,00     | € 21.753.675,00     |

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.

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 2012.

Questo valore è da leggersi ad integrazione del valore esposto per € 1.479.691,00 alla voce altri debiti riferito alle cauzioni degli assegnatari.

# 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 31/12/2012 | Saldo al 31/12/2011 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|------------|
| € 9.651.572,00      | € 9.648.441,00      | € 3.131,00 |

Al 31.12.2012 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 31/12/2012 | Saldo al 31/12/2011 | Variazioni   |
|---------------------|---------------------|--------------|
| € 267.322,00        | € 360.747,00        | -€ 93.425,00 |

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 31/12/2012 | Saldo al 31/12/2011 | Variazioni  |
|---------------------|---------------------|-------------|
| € 233.438,00        | € 175.554,00        | € 57.884,00 |

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

#### RIMBORSI PER LA GESTIONE DEI SERVIZI

| Saldo al 31/12/2012 | Saldo al 31/12/2011 | Variazioni  |
|---------------------|---------------------|-------------|
| € 833.650,00        | € 753.538,00        | € 80.112,00 |

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 € € 833.650,00 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 2011 per una minore attività svolta.

| Saldo al 31/12/2012 | Saldo al 31/12/2011 | Variazioni    |
|---------------------|---------------------|---------------|
| € 502.578,00        | € 604.946,00        | -€ 102.368,00 |

| <i>Ricavi per prestazioni tecniche - dettaglio</i> | 31.12.2012          | 31.12.2011          |
|--|---------------------|---------------------|
| Per attività costruttiva                           | € 399.617,00        | € 458.234,00        |
| Per attività manutentiva                           | € 13.537,00         | € 23.481,00         |
| Per attività tecnica di servizio                   | € 89.424,00         | € 123.231,00        |
| <b>Totale</b>                                      | <b>€ 502.578,00</b> | <b>€ 604.946,00</b> |

## ALTRI RICAVI E PROVENTI:

| Saldo al 31/12/2012 | Saldo al 31/12/2011 | Variazioni  |
|---------------------|---------------------|-------------|
| € 428.020,00        | € 373.132,00        | € 54.888,00 |

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 31/12/2012 | Saldo al 31/12/2011 | Variazioni        |
|---------------------|---------------------|-------------------|
| <b>€596456,00</b>   | <b>€642070,00</b>   | <b>€ 45614,00</b> |

| <i>Spese generali - dettaglio</i>                        | 31.12.2012   | 31.12.2011   |
|--|--------------|--------------|
| Indennità, compensi e rimborsi amministratori e revisori | € 143.221,00 | € 144.191,00 |
| Spese di rappresentanza                                  | € 1.021,00   | € 2.029,00   |
| Affitti e spese per servizi e manutenzione uffici        | € 150.614,00 | € 131.939,00 |
| Postali e telefoniche                                    | € 88.136,00  | € 114.294,00 |
| Cancelleria, stampati e pubblicazioni                    | € 38.573,00  | € 46.614,00  |
| Gestioni automezzi                                       | € 26.748,00  | € 20.644,00  |
| Manutenzione macchine da scrivere e da calcolo           | € 415,00     | € 344,00     |
| Gestione sistema informativo                             | € 72.713,00  | € 75.574,00  |

|  |              |              |
|--|--------------|--------------|
| Partecipazione a seminari              | € 2.158,00   | € 4.479,00   |
| Consulenze e prestazioni professionali | € 67.026,00  | € 93.723,00  |
| Spese su depositi bancari e postali    | € 2.278,00   | € 1.565,00   |
| Spese di pubblicità                    | € 3.553,00   | € 6.674,00   |
| TOTALI                                 | € 596.456,00 | € 642.070,00 |

### SPESE DI AMMINISTRAZIONE

| Saldo al 31/12/2012 | Saldo al 31/12/2011 | Variazioni  |
|---------------------|---------------------|-------------|
| € 790.986,00        | € 775.197,00        | € 15.789,00 |

| <i>Spese di amministrazione - dettaglio</i>        | 31.12.2012   | 31.12.2011   |
|--|--------------|--------------|
| Assicurazione degli stabili                        | € 39.448,00  | € 39.448,00  |
| Bollettazione e riscossione canoni                 | € 81.421,00  | € 97.137,00  |
| Procedimenti legali                                | € 132.047,00 | € 90.914,00  |
| Quote amministrazione per alloggi in condominio    | € 453.732,00 | € 484.858,00 |
| Rimborsi Quote amministrazione stabili autogestiti | € 42.476,00  | € 40.029,00  |
| Istruttoria pratiche diverse                       | € 19.841,00  | € 13.979,00  |
| Spese traslochi e custodia mobilio                 | € 7.001,00   | € 1.626,00   |
| fondo di garanzia                                  | € 15.020,00  | € 7.206,00   |
| TOTALE   | € 790.986,00 | € 775.197,00 |

### SPESE DI MANUTENZIONE

| Saldo al 31/12/2012 | Saldo al 31/12/2011 | Variazioni  |
|---------------------|---------------------|-------------|
| € 3.055.595,00      | € 3.038.830,00      | € 16.765,00 |

| <i>Spese di manutenzione - dettaglio</i>        | 31.12.2012     | 31.12.2011     |
|---|----------------|----------------|
| Materiali utilizzati per manutenzione stabili   | € 11.296,00    | € 9.045,00     |
| Quote manutenzione per alloggi in condominio    | € 137.299,00   | € 230.133,00   |
| Rimborso quote manutenzione stabili autogestiti | € 104.090,00   | € 101.910,00   |
| Appalti per manutenzione stabili                | € 2.802.910,00 | € 2.697.742,00 |
| Totali  | € 3.055.595,00 | € 3.038.830,00 |

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

### SPESE DI GESTIONE DEI SERVIZI

| Saldo al 31/12/2012 | Saldo al 31/12/2011 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|------------|
|---------------------|---------------------|------------|

€ 1.446.122,00

€ 1.112.028,00

€ 334.094,00

| <i>Spese di gestione dei servizi- dettaglio</i> | 31.12.2012            | 31.12.2011            |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Acqua   | € 89.079,00           | € 62.967,00           |
| Illuminazione                                   | € 378.410,00          | € 312.049,00          |
| Pulizia parti comuni                            | € 118.593,00          | € 94.719,00           |
| Riscaldamento                                   | € 179.824,00          | € 105.542,00          |
| Ascensori                                       | € 81.802,00           | € 99.072,00           |
| Servizi a rimborso alloggi in condominio        | € 275.739,00          | € 166.456,00          |
| Altri servizi                                   | € 322.675,00          | € 271.223,00          |
| <b>TOTALE</b>                                   | <b>€ 1.446.122,00</b> | <b>€ 1.112.028,00</b> |

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 31/12/2012 | Saldo al 31/12/2011 | Variazioni   |
|---------------------|---------------------|--------------|
| € 11.907,00         | € 33.484,00         | -€ 21.577,00 |

| <i>Spese dell'attività costruttiva - dettaglio</i> | 31.12.2012         | 31.12.2011         |
|--|--------------------|--------------------|
| Consulenze tecniche                                | € 2.000,00         | € 7.974,00         |
| Altre spese tecniche                               | € 9.907,00         | € 25.510,00        |
| <b>TOTALE</b>                                      | <b>€ 11.907,00</b> | <b>€ 33.484,00</b> |

#### GODIMENTO BENI DI TERZI

| Saldo al 31/12/2012 | Saldo al 31/12/2011 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|------------|
| € 17.377,00         | € 17.220,00         | € 157,00   |

Ricomprende i costi di noleggio di macchine fotocopiatrici.

#### COSTI PER IL PERSONALE

| Saldo al 31/12/2012 | Saldo al 31/12/2011 | Variazioni    |
|---------------------|---------------------|---------------|
| € 2.988.759,00      | € 3.128.343,00      | -€ 139.854,00 |

| <i>Costi per il personale</i>                     | 31.12.2012     | 31.12.2011     |
|---|----------------|----------------|
| Retribuzione e indennità al personale             | € 1.930.470,00 | € 1.957.073,00 |
| Lavoro straordinario                              | € 43.501,00    | € 56.547,00    |
| Diarie e trasferte                                | € 23.378,00    | € 23.139,00    |
| Contributi assicurativi e previdenziali           | € 548.854,00   | € 563.813,00   |
| altri oneri(mensa, cral, vestiario)               | € 73.499,00    | € 91.213,00    |
| costo per incentivi                               | € 31.275,00    | € 42.609,00    |
| costi per formazione                              | € 2.131,00     | € 1.148,00     |
| costo dell'anno per TFR                           | € 214.417,00   | € 222.730,00   |
| Accantonamento al fondo ferie residue             |                | € 16.667,00    |
| accantonamento al fondo retribuzione di risultato | € 62.789,00    | € 68.908,00    |
| Accantonamento al fondo incentivi L. 109          | € 37.394,00    | € 49.831,00    |
| Accantonamento per arretrati                      | € 18.582,00    | € 33.842,00    |
| personale in quiescenza                           | € 2.469,00     | € 823,00       |
|   | € 2.988.759,00 | € 3.128.343,00 |

I costi del personale, compresi gli accantonamenti di varia natura ammontano a complessivi € 2.988.759,00 e riguardano l'attuale dotazione organica in servizio al 31/12/2012 variata in diminuzione per il pensionamento di un operaio.

| <i>Categorie</i> | <i>Situazione al 31.12.12</i> | <i>Situazione al 31.12.11</i> |
|------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| DIRIGENTI        | 3                             | 3                             |
| QUADRI           | 7                             | 7                             |
| IMPIEGATI        | 46                            | 46                            |
| OPERAI           | 1                             | 2                             |
| TOTALE           | 57                            | 58                            |

## AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI

### AMMORTAMENTO DELLE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

| Saldo al 31/12/2012 | Saldo al 31/12/2011 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|------------|
| € 27.978,00         | € 26.553,00         | € 1.425,00 |

Riguarda l'ammortamento del software informatico

#### AMMORTAMENTO DELLE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

| Saldo al 31/12/2012 | Saldo al 31/12/2011 | Variazioni  |
|---------------------|---------------------|-------------|
| € 59.354,00         | € 64.781,00         | -€ 5.427,00 |

E' così suddiviso: per immobili strumentali € 10.865,00 e per macchine, mobili attrezzature e automezzi € 48.489,00.

#### SVALUTAZIONE DEI CREDITI

| Saldo al 31/12/2012 | Saldo al 31/12/2011 | Variazioni  |
|---------------------|---------------------|-------------|
| € 35.000,00         | € 25.000,00         | € 10.000,00 |

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

#### ALTRI ACCANTONAMENTI

Non sono stati previsti accantonamenti per il 2012.

#### ONERI DIVERSI DI GESTIONE

| Saldo al 31/12/2012 | Saldo al 31/12/2011 | Variazioni   |
|---------------------|---------------------|--------------|
| € 3.118.109,00      | € 2.930.147,00      | € 187.962,00 |

#### RIENTRI FINANZIARI DA CANONI DI LOCAZIONE

| Saldo al 31/12/2012 | Saldo al 31/12/2011 | Variazioni  |
|---------------------|---------------------|-------------|
| € 2.416.642,00      | € 2.329.996,00      | € 86.646,00 |

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 31/12/2012 | Saldo al 31/12/2011 | Variazioni   |
|---------------------|---------------------|--------------|
| € 11.498,00         | € 24.826,00         | -€ 13.328,00 |

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 31/12/2012 | Saldo al 31/12/2011 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|------------|
| € 23.495,00         | € 22.792,00         | € 703,00   |

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

### IMPOSTE INDIRECTE, TASSE E CONTRIBUTI

| Saldo al 31/12/2012 | Saldo al 31/12/2011 | Variazioni   |
|---------------------|---------------------|--------------|
| € 666.474,00        | € 552.533,00        | € 113.941,00 |

Le imposte indirette pari a € 666.474,00 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 € 209.516,00.

### C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI

| Saldo al 31/12/2012 | Saldo al 31/12/2011 | Variazioni  |
|---------------------|---------------------|-------------|
| € 50.706,00         | € 22.076,00         | € 28.630,00 |

#### PROVENTI FINANZIARI

| Saldo al 31/12/2012 | Saldo al 31/12/2011 | Variazioni  |
|---------------------|---------------------|-------------|
| € 52.869,00         | € 25.667,00         | € 27.202,00 |

#### ONERI FINANZIARI

| Saldo al 31/12/2012 | Saldo al 31/12/2011 | Variazioni  |
|---------------------|---------------------|-------------|
| € 2.163,00          | € 3.591,00          | -€ 1.428,00 |

La gestione finanziaria dell'Azienda chiude in positivo e il risultato è aumentato grazie ai maggiori interessi da assegnatari che passano da € 19.706,00 a € 45.362,00. Gli interessi risultano incrementati più del doppio per effetto dell'aumento del tasso legale di interesse dal 2012 che passa a punti 2.50%.

## D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE

Non sono state effettuate né rivalutazioni, né svalutazioni.

## E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI

### PROVENTI STRAORDINARI

| Saldo al 31/12/2012 | Saldo al 31/12/2011 | Variazioni   |
|---------------------|---------------------|--------------|
| € 771.260,00        | € 400.320,00        | € 370.940,00 |

I proventi straordinari si riferiscono a partite debitorie senza corrispondenza sono relative a sopravvenienze attive legate al recupero di anticipi per servizi vari nei diversi edifici.

| <i>Proventi straordinari</i>                            | 31.12.2012          | 31.12.2011          |
|---|---------------------|---------------------|
| Sopravvenienze diverse                                  | € 374.402,00        | € 382.520,00        |
| Diritti di prelazione legge 560/93                      | € 11.380,00         | € 14.006,00         |
| Sopravvenienza per rimborso imposta Irap anni 2007-2011 | € 61.609,00         |                     |
| Sopravvenienza per chiusura fondo imposte               | € 234.303,00        |                     |
| Plusvalenza da vendite immobili                         | € 84.566,00         |                     |
| Plusvalenza da vendita altri beni                       | € 5.000,00          |                     |
| Altre sopravvenienze non tassabili                      |                     | € 3.794,00          |
| <b>Totale</b>   | <b>€ 771.260,00</b> | <b>€ 400.320,00</b> |

Tra le sopravvenienze attive troviamo anche € 61609,00 derivanti dall'apertura di un credito verso l'erario per l'istanza di rimborso irap (riferimento anni 2007 al 2011) per l'eliminazione di un fondo imposte sul reddito accantonato in anni precedenti per € 234303,00. L'importo delle vendite immobiliari di beni di € 84566,00 si riferisce alla vendita di 5 autorimesse in via Pelicelli e l'importo di € 5000,00 si riferisce alla vendita di un automezzo.

### ONERI STRAORDINARI

| Saldo al 31/12/2012 | Saldo al 31/12/2011 | Variazioni  |
|---------------------|---------------------|-------------|
| € 375.922,00        | € 306.301,00        | € 69.621,00 |

| <i>Oneri straordinari</i>                             | 31.12.2012  | 31.12.2011  |
|---|-------------|-------------|
| Sopravvenienze per diritti di prelazione legge 560/93 | € 11.380,00 | € 14.006,00 |

|   |              |              |
|---|--------------|--------------|
| Sopravvenienze diverse non deducibili   | € 110.823,00 | € 292.295,00 |
| Sopravvenienza per eliminazione erario c/interessi pregressi ormai considerati non più recuperabili | € 253.719,00 |              |
|   | € 375.922,00 | € 306.301,00 |

L'importo di € 375.922,00 accoglie le sopravvenienze passive originate dalla sistemazione di diverse partite creditorie ancora aperte ma prive di corrispondenza e una sopravvenienza passiva relativa a un credito per interessi pregressi ormai considerato non più recuperabile.

### RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE

| Saldo al 31/12/2012 | Saldo al 31/12/2011 | Variazioni   |
|---------------------|---------------------|--------------|
| € 214.981,00        | € 238.800,00        | -€ 23.819,00 |

### IMPOSTE SUL REDDITO

| Saldo al 31/12/2012 | Saldo al 31/12/2011 | Variazioni   |
|---------------------|---------------------|--------------|
| € 213.000,00        | € 234.210,00        | -€ 21.210,00 |

Le imposte sul reddito sono contabilizzate nella seguente misura: Ires per € 100.000,00 e Irap per € 113.000,00.

### UTILE D'ESERCIZIO

| Saldo al 31/12/2012 | Saldo al 31/12/2011 |
|---------------------|---------------------|
| € 1.981,00          | € 4.590,00          |

### 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 2012 (membri effettivi e supplenti) sono complessivamente di € 22.558,83.

#### COMPENSI AMMINISTRATORI

Il compenso spettante agli amministratori per l'anno 2012 è pari a € 105.938,00 ma per scelta volontaria come da delibera numero 49 del 31/08/2011, per una riduzione del 5%, ammonta complessivamente a € 102.818,91

### 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:

| <b>RENDICONTO FINANZIARIO</b>                                   | <b>2012</b> |
|---|-------------|
| EBIT (risultato ante oneri finanziari)                          | -231063     |
| Imposte dell'esercizio  | -213000     |
| Ammortamenti  | 87332       |
| Flusso di circolante  | -356731     |
| Variazione CCC  | -1460382    |
| Flusso di cassa G.C.  | -1817113    |
| Flusso di Investimenti / Disinvestimenti                        | -700864     |
| Flusso di cassa operativo                                       | -2517977    |
| Proventi (oneri) finanziari                                     | 50706       |
| Variazione altre riserve  | -150401     |
| Proventi accessori  | 395338      |
| Variazioni delle attività non operative                         | -           |
| Flusso di cassa dell'area remunerazioni finanziarie e att. Acc. | 295643      |
| Variazione passività finanziarie                                | 2204268     |
| Variazione PN   |             |
| Flusso dell'area finanziamenti e rimborsi                       | 2204268     |
| Saldo monetario di esercizio                                    | -18066      |
|   |             |

**RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI AL BILANCIO  
DELL'ESERCIZIO 2012**

Signor Presidente, Signori componenti della Conferenza degli Enti, ricevuto in data 29 aprile 2013 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 attenzione le seguenti considerazioni, in ordine all'attività svolta e al contenuto al bilancio chiuso al 31/12/2012, 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 2012 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 | 24.576.958,00 |
| Passività          | Euro | 15.589.594,00 |
| Patrimonio Netto   | Euro | 8.987.364,00  |
| Conti d'ordine     | Euro | 22.177.626,00 |

| Conto Economico               |      |               |
|-------------------------------|------|---------------|
| Valore della produzione       | Euro | 11.916.580,00 |
| Costi della produzione        | Euro | 12.147.643,00 |
| Proventi e oneri finanziari   | Euro | 50.706,00     |
| Proventi e oneri straordinari | Euro | 395.338,00    |
| Imposte sul reddito           | Euro | 213.000,00    |
| Utile dell'esercizio          | Euro | 1.981,00      |

Il Collegio dei revisori ritiene, dopo aver visto il parere favorevole della società di revisione Demetra Srl, rilasciato in data 6 maggio 2013, che il bilancio d'esercizio è conforme alle norme

che ne disciplinano i criteri di redazione, e che risulta redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria ed il risultato economico dell'ACER per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012.

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 2 lettera e) del decreto legislativo 27 gennaio 2010 n.39. A giudizio del Collegio sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio dell'ACER chiuso al 31 dicembre 2012.

Il Collegio, in ottemperanza all'art. 16 dello Statuto dell'Azienda nel corso dell'anno 2012 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 2012 è sempre 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 anche dai verbali agli atti dell'Ente.

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 2012, ringrazia il Presidente, il Consiglio di Amministrazione, il Direttore e il personale tutto per collaborazione prestata.

Parma, lì 23 maggio 2013

**IL COLLEGIO DEI REVISORI**

f.to Roberto Arduini (Presidente)

f.to Ilaria Monica (Componente)

f.to Elisa Venturini (Componente)