



Azienda Casa Emilia-Romagna
Parma



BILANCIO CONSUNTIVO

2010

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

SERGIO BERTANI

PRESIDENTE

MICHELE RAINIERI
LUCIA MIRTI

VICEPRESIDENTE
CONSIGLIERE DELEGATO

IL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI

VITTORIO BENEVELLI

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. 29 |
| NOTA INTEGRATIVA | pag. 37 |
| RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI | pag. 61 |

RELAZIONE SULLA GESTIONE

il Bilancio Consuntivo per l'esercizio 2010 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 2010 e soffermarsi su alcuni aspetti caratteristici di ACER Parma.

CONSIDERAZIONI DI SINTESI

ACER Parma è una realtà che conta oggi su 59 dipendenti, genera un volume d'affari di 11.767.000 euro/anno e gestisce 6.357 alloggi, con un incremento di 36 unità rispetto all'esercizio precedente, e 3.561 unità immobiliari ad uso diverso, per un totale di 9.918 unità immobiliari in gestione (+ 104 rispetto all'anno precedente).

Il Bilancio 2010 rileva un utile netto pari ad Euro 24.486,00. A tale risultato si è pervenuti dopo accantonamenti per € 20.000 e imputando imposte dirette relative all'esercizio per un totale di Euro 170.542.

Il patrimonio netto dell'Ente al 31/12/2010 ammonta a € 9.120.170, in aumento rispetto all'anno precedente per aumento delle riserve nonostante il trasferimento a titolo gratuito ai comuni del patrimonio ERP ai sensi della legge regionale 24/2001.

Rispetto all'anno precedente crescono i ricavi da canoni di locazione (da € 9.166.507 a € 9.423.385), essenzialmente per il passaggio dal regime di convenzione a quello di concessione di ulteriori comuni, per l'assegnazione di alloggi di nuova costruzione e anche per un'ulteriore riduzione delle sfitanze.

Corrispondentemente aumentano però i costi di manutenzione e diminuiscono i corrispettivi e i rimborsi di amministrazione.

Sempre per effetto del maggior numero di rapporti di concessione aumentano gli stanziamenti per il fondo politiche abitative art.36 (da € 2.187.378 a € 2.334.918).

Calano i proventi dell'attività costruttiva, essenzialmente per la diminuzione dell'attività tecnica, nonostante la rilevante attività ancora in essere della società Parmabitare. Cresce altresì visibilmente l'attività tecnica di servizio (misurazione alloggi ed altro).

La dinamica dei costi del personale resta contenuta, con un aumento del 2% circa (da € 3.133.218 a € 3.174.865), prevalentemente a seguito del rientro di una unità precedentemente in comando presso altra pubblica amministrazione e la stabilizzazione di una figura ad indirizzo tecnico per le nuove attività di servizio.

Per il calo generale dei tassi di interesse e per una significativa riduzione di liquidità continua la riduzione, già verificatasi nell'esercizio precedente, dei proventi per interessi sui depositi (da € 16.186 a € 4.107).

La riduzione della liquidità è conseguente agli impegni dell'azienda per l'anticipo di fondi pubblici destinati al recupero degli alloggi (Programmi regionali Naps 1 e Naps 2) e per l'avvio del Piano straordinario del Comune di Parma, nonché per il completamento,

ormai prossimo, dell'acquisto da parte di Acer degli alloggi invenduti costruiti dalla partecipata Parmabitare e destinati nel piano finanziario alla vendita.

Tra i proventi per vendita di beni patrimoniali immobiliari figura l'importo di € 89.020, principalmente determinato dalla plusvalenza derivante dalla vendita di due alloggi nell'edificio Acer sito in Corcagnano.

Continua purtroppo a crescere il fenomeno della morosità (€ 881.525 di competenza 2010 rilevati alla data di chiusura del bilancio), in relazione al quale si è prevista l'attivazione di un accantonamento di ulteriori € 20.000 al fondo rischi su crediti Acer, che ora appare ben consolidato per un totale di € 370.820

Complessivamente si ottiene un utile prima delle imposte di € 195.028, che si riduce ad € 24.486 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 restano pertanto quelli già richiamati nel 2009, vale a dire:

- 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;
- la tendenza all'aumento della morosità.

MODALITA' OPERATIVE DELL'ENTE

Gli alloggi sono per la stragrande maggioranza (n. 6.217) di proprietà di Comuni e Enti diversi e per la restante parte 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 2010 il trasferimento patrimoniale è in piccola parte ancora da completare, rimanendo ancora in attesa di trasferimento circa 90 alloggi, il cui iter è tuttora in via di perfezionamento, o perché ancora fermi in attesa della liberatoria del decreto Urbani, o perché inseriti in edifici concessi in ipoteca per conto dei comuni per gli interventi costruttivi della società Parmabitare.

L'azienda ha dunque prevalentemente operato in qualità di gestore di un patrimonio di proprietà di terzi, prevalentemente attraverso lo strumento giuridico delle concessioni (30 attive al 31.12) e delle convenzioni (9 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 2010 si è sviluppata in questi ambiti:

- interventi per conto della Società "Parmabitare";
- interventi di Manutenzione Straordinaria su edifici ERP di proprietà dei Comuni;
- recupero ERP per conto del Comune di Fidenza;
- recupero di "Palazzo Pizzetti" per conto del Comune di Treccasali;
- ampliamento cimitero e magazzino comunale per conto del Comune di Roccabianca.

PROGETTI APPROVATI:

Le progettazioni giunte al livello esecutivo nel 2010 sono state complessivamente 23, suddivise secondo le tipologie di Nuova Costruzione, Recupero e Manutenzione Straordinaria ed hanno comportato un utilizzo di finanziamenti pubblici che ammontano ad una spesa complessiva presunta pari ad € 11.893.392,00 (A questi si aggiungono fondi privati per € 529.522,23).

Le nuove costruzioni hanno comportato la realizzazione di n. 83 alloggi per conto della Società di scopo ParmAbitare (previsione di

spesa € 6.719.500,00).

Gli interventi di Manutenzione Straordinaria e di recupero sono stati sviluppati in programmi dotati di fonti di finanziamento diverse, quali il programma straordinario per conto del Comune di Parma, l'art. 36 della L.R. n. 24/2001 e le economie del Programma Regionale 2003-2004 di Manutenzione Straordinaria. Tali interventi comportano un importo globale di finanziamento pubblico pari ad € 2.031.330,06 oltre ad € 529.522,23 per finanziamenti privati ed interessano edifici per complessivi 335 alloggi ERP.

PARMABITARE:

| N. | Localizzazione | N. all. | Costo complessivo |
|----|--------------------------|-----------|---------------------|
| 1 | Parma – Vicofertile nord | 39 | 3.191.500,00 |
| 2 | Parma, ex Althea | 44 | 3.528.000,00 |
| | SOMMANO | 83 | 6.719.500,00 |

Recupero ERP per conto del Comune di Fidenza:

| N. | Localizzazione | N. all. | Costo complessivo |
|----|---|---------|-------------------|
| 3 | Fidenza, P.za Verdi (ex convento S. Giovanni) 2° stralcio | 6 | 652.562,00 |

Interventi di Manutenzione Straordinaria:

| N. | Localizzazione | Tipologia dei lavori | N. all. ERP / privati | Fonte di finanziamento | Finanziamento pubblico | Finanziamento privato | Finanziamento complessivo |
|----|--|-----------------------------|-----------------------|--------------------------|------------------------|-----------------------|---------------------------|
| 4 | Parma, Via Pelicelli 20-22-24-26 | rifacimento balconi | 6/26 | budget ufficio condomini | 22.502,93 | 92.619,25 | 115.122,18 |
| 5 | Parma, Via Olimpia 15-17 | canne fumarie | 29/1 | art. 36 anno 2010 | 200.000,00 | 1.000,00 | 201.000,00 |
| 6 | Parma, Via Savani 13-15 | rifacimento reti gas | 22/2 | residui RER M.S. 2003-04 | 45.000,00 | -- | 45.000,00 |
| 7 | Parma, Via Ruggero 18-20 | ripristino facciate | 22/10 | art. 36 anno 2010 | 177.519,55 | 75.717,07 | 253.236,62 |
| 8 | Parma, S.Ilo Violette 1-3 - Via Sidoli 21-22 | ripristino copertura garage | 10 | art. 36 anno 2010 | 60.000,00 | -- | 60.000,00 |

| | | | | | | | |
|---------|--|---------------------------------|--------|-----------------------------------|--------------|------------|--------------|
| 9 | Parma, S.da Commenda 39-41 | fognatura area cortilizia | 10/2 | art. 36 anno 2010 | 50.000,00 | 37.000,00 | 87.000,00 |
| 10 | Parma, Via Colla 2-4-6 | ripristino facciate e ascensori | 20/10 | residui RER M.S. 2003-04 | 461.590,25 | 171.781,42 | 633.371,67 |
| 11 | Parma, Via Colla 8-10-12 | ascensori | 24/6 | residui RER M.S. 2003-04 | 247.500,00 | 22.500,00 | 270.000,00 |
| 12 | Parma, Via Jenner 81-83-85 | ripristino balconi | 15/15 | residui RER M.S. 2003-04 | 65.000,00 | 70.000,00 | 135.000,00 |
| 13 | Parma, Via Navetta 27-29 | ripristino copertura | 14/6 | residui RER M.S. 2003-04 | 84.625,00 | 40.375,00 | 125.000,00 |
| 14 | Parma, Via Navetta 31-33 | ripristino copertura | 10/10 | residui RER M.S. 2003-04 | 59.750,00 | 65.250,00 | 125.000,00 |
| 15 | Parma, Via Sidoli 21-23-25-27-29 | canne fumarie | 48 | residui RER M.S. 2003-04 | 154.000,00 | -- | 154.000,00 |
| 16 | Parma, Via Calabria 5 - Via Lombardia 8 | risanamento umidità | 8 | programma straordinario 2010-2011 | 28.000,00 | -- | 28.000,00 |
| 17 | Fidenza, Via Giotto 10-12 - Via Don Sturzo 12-14 | ripristino copertura | 41 | art. 36 anni 2005-07-10 | 256.595,26 | 5.648,74 | 262.244,00 |
| 18 | Montechiarugolo, Via Verdi 15 | ripristino copertura | 5 | art. 36 anni 2006-07-08-09 | 46.000,00 | -- | 46.000,00 |
| 19 | Parma, Via Malvisi 6 | copertura passerelle | 32 | art. 36 anno 2010 | 14.000,00 | -- | 14.000,00 |
| 20 | Parma, V.lo Grossardi 8-10-12 | cortile parcheggio | 13 | programma straordinario Parma | 30.000,00 | -- | 30.000,00 |
| SOMMANO | | | 329/88 | | 2.031.330,06 | 529.522,23 | 2.560.852,29 |

Interventi diversi per conto dei Comuni:

| N. | Localizzazione | Tipologia dei lavori | Fonte di finanziamento | Importo di finanziamento |
|----|----------------|---|------------------------|--------------------------|
| 21 | Trecasali | recupero Palazzo Pizzetti (sede municipale) | bilancio comunale | 2.000.000,00 |
| 22 | Roccabianca | ampliamento magazzino | bilancio comunale | 140.000,00 |
| 23 | Roccabianca | ampliamento cimiteri | bilancio comunale | 350.000,00 |

Interventi Collaudati:

Gli interventi giunti a conclusione ed oggetto di collaudo Tecnico-Amministrativo nel corso del 2010 sono stati complessivamente 30 di cui 6 riguardanti la realizzazione di nuovi edifici per 62 alloggi nell'ambito dei programmi di ParmAbitare, per un ammontare complessivo di spesa pari ad € 7.473.890,80. 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 pari ad € 2.838.935,30 di cui € 2.472.499,18, riferiti a finanziamenti pubblici ed € 366.436,23 riferiti a finanziamenti in capo ai privati proprietari.

| N. | Localizzazione | N. all. ERP / Privati | Tipo Intervento | Legge di Finanziamento | Costo complessivo | | Delibere / Determina approvazione collaudo |
|----|---------------------------------|-----------------------|-------------------------------------|------------------------------|-------------------|------------|--|
| | | | | | ERP | privati | |
| 1 | Noceto, Via Grandi 7 | 3/7 | M.S. ripristino balconi | Legge 457/78 Legge 560/93 | ERP | 13.634,17 | Det. 3/2010 |
| | | | | | privati | 34.373,47 | |
| 2 | Fidenza, Via Pascoli 9 | 9/1 | ascensore | contratto di quartiere 2° | ERP | 98.401,59 | Det. 4/2010 |
| | | | | | privati | 5.000,00 | |
| 3 | Fidenza, Via Pascoli 5 | 10 | ascensore | contratto di quartiere 2° | ERP | 102.520,60 | Det. 5/2010 |
| 4 | Parma, P.za Novella 1-3 | 21 | canne fumarie caldaie | art. 36 anno 2009 | ERP | 58.895,00 | Det. 6/2010 |
| 5 | Parma, Via Tassoni Bonfiglio 13 | 5 | ripristino copertura | art. 36 anno 2009 | ERP | 42.377,80 | Det. 7/2010 |
| 6 | Parma, Via Solari 20 | 12 | ripristino copertura e fotovoltaico | art. 36 anno 2009 | ERP | 74.360,05 | Det. 27/2010 |

| | | | | | | | |
|----|--|-------|--------------------------------------|------------------------------|---------|------------|--------------|
| 7 | Fidenza, Via Pascoli 7 | 9/1 | ascensore | contratto di quartiere 2° | ERP | 97.685,54 | Det. 9/2010 |
| | | | | | privati | 1.000,00 | |
| 8 | Parma, Via Olimpia 13 | 40/2 | canne fumarie e sostituzione caldaie | art. 36 anno 2009 | ERP | 46.845,07 | Det. 10/2010 |
| | | | | | privati | 2.240,27 | |
| 9 | Parma, Sidoli 21-23 | 20 | canne fumarie e sostituzione caldaie | art. 36 anno 2009 | ERP | 59.691,14 | Det. 11/2010 |
| 10 | Parma, Via Navetta 27-29 | 14/6 | canne fumarie e sostituzione caldaie | art. 36 anno 2009 | ERP | 54.037,44 | Det. 12/2010 |
| | | | | | privati | 11.572,94 | |
| 11 | Parma, Via Tibullo 3 | 4/6 | ascensore e sist. area cortilizia | reinvestimento piano vendite | ERP | 57.418,10 | Det. 15/2010 |
| | | | | | privati | 42.949,31 | |
| 12 | Parma, Via Tibullo 5 | 5/5 | ascensore e sist. area cortilizia | reinvestimento piano vendite | ERP | 58.479,14 | Det. 16/2010 |
| | | | | | privati | 39.240,28 | |
| 13 | Parma, Via Buffolara 13 – Via Guizzetti 20 | 22/18 | ripristino facciate e balconi | art. 36 anno 2008 | ERP | 234.384,89 | Det. 17/2010 |
| | | | | | privati | 201.607,01 | |
| 14 | Fidenza, Via Pascoli 1-3 | 19/1 | ascensore | art. 36 anni 2006-2008 | ERP | 183.055,33 | Det. 20/2010 |
| 15 | Fidenza, Via Pascoli 11 | 9/1 | ascensore | contratto di quartiere 2° | ERP | 87.195,73 | Det. 23/2010 |
| | | | | | privati | 5.000,00 | |
| 16 | Fidenza, Via Pascoli 13 | 8/2 | ascensore | contratto di quartiere 2° | ERP | 84.183,63 | Det. 24/2010 |
| | | | | | privati | 1.000,00 | |
| 17 | Fidenza, Via Pascoli 15 | 8/2 | ascensore | contratto di quartiere 2° | ERP | 91.302,90 | Det. 25/2010 |
| | | | | | privati | 3.000,00 | |
| 18 | Fidenza, Via Vittoria 4 | 8 | recupero globale | Legge 457/78 | ERP | 709.391,72 | Det. 26/2010 |

| | | | edificio | Legge 560/93 art. 36 2005-07 | | | |
|---------|---|--------|------------------------|---------------------------------|-----------------|--------------|--------------|
| 19 | Montechiarugolo, Via Verdi 15 | 5 | ripristino copertura | art. 36 anni 2006-07-08-09 | ERP | 46.242,62 | Det. 32/2010 |
| 20 | Parma, Via Savani 13-15 | 22/2 | rifacimento reti gas | art. 36 anno 2010 | ERP | 45.000,00 | Det. 37/2010 |
| | | | | | privati | 5.000,00 | |
| 21 | Fidenza, Via Pascoli 9/A | 7/1 | ascensore | art. 36 anno 2009 | ERP | 74.502,30 | Det. 39/2010 |
| | | | | | privati | 1.000,00 | |
| 22 | Parma, V.lo Grossardi 8-10-12 | 13 | ampliamento parcheggio | piano straordinario ERP | ERP | 18.359,00 | Det. 41/2010 |
| 23 | Fidenza, P.za Verdi ex convento S. Giovanni – 1° stralcio | 6 | M.S. globale edificio | art. 36 anno 2007 | ERP | 22.788,05 | Det. 43/2010 |
| 24 | Fidenza, Via Tasso 14-16-18 | 16/2 | ripristino copertura | art. 36 anno 2009 | ERP | 111.747,37 | Det. 45/2010 |
| | | | | | privati | 13.452,84 | |
| SOMMANO | | 295/57 | | | Totale pubblico | 2.472.499,18 | |
| | | | | | Totale privati | 366.436,12 | |

Nell'ambito della Società di scopo "ParmAbitare" gli interventi conclusi e collaudati nel 2010 sono stati i seguenti:

| N. | Localizzazione | N. all. | Costo complessivo |
|----|---|---------|-------------------|
| 1 | Noceto – Pontetaro, Via Manfredi | 10 | 1.309.482,38 |
| 2 | Medesano, P.U.A. Tosoni | 16 | 1.998.000,00 |
| 3 | Traversetolo, Via Majano | 8 | 950.052,71 |
| 4 | Calestano – Marzolarà, Via Battilocchi | 10 | 1.181.525,83 |
| 5 | Felino – S. Michele Tiorre, edificio A – 10 alloggi | 10 | 1.046.824,29 |

| | | | |
|--------|--|----|--------------|
| 6 | Felino – S. Michele Tiorre, edificio B – 8 alloggi | 8 | 988.005,59 |
| TOTALE | | 62 | 7.473.890,80 |

I seguenti interventi (ParmAbitare) hanno proseguito l'attività nel corso del 2010. Alcuni sono giunti ad ultimazione e sono attualmente in fase di collaudo. Altri proseguono l'attività anche nel 2011. Nel 2010 è proseguita l'attività di cantiere per il recupero dell'edificio posto in Via Olivieri 5-7 (n. 20 alloggi) la cui ultimazione è prevista per il mese di maggio p.v.

| N. | Localizzazione | N. all. | Note |
|----|-----------------------------------|---------|--|
| 1 | Trecasali | 8 | ultimazione: settembre 2010 collaudo: marzo 2011 |
| 2 | Vicomero | 22 | fine lavori prevista: aprile 2011 |
| 3 | Traversetolo, Via Monzato | 9 | fine lavori prevista: aprile 2011 |
| 4 | Parma, Via Ferrarini (ex Pezziol) | 20 | in corso |
| 5 | Parma, Vicofertile sud | 24 | in corso |

Nel 2010 è stato consegnato all'Impresa appaltatrice il cantiere per la realizzazione di un nuovo edificio per 9 alloggi in Parma, Via Guastalla. I lavori si svilupperanno per tutto il prossimo anno con una previsione di ultimazione nel mese di maggio 2012.

INTERVENTI DEL PROGRAMMA REGIONALE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA 2003-2004

Nel corso del 2010 sono stati rendicontati alla Regione Emilia Romagna gli ultimi programmi dei Comuni che nel corso del 2010 hanno proceduto al collaudo degli ultimi interventi che usufruivano delle economie del programma stesso.

La somma complessivamente spesa ammonta ad € 4.475.079,20 ricompresa nel finanziamento globale attribuito che originariamente prevedeva l'erogazione in ambito provinciale (escluso il Comune di Parma che ha gestito autonomamente il proprio finanziamento) della somma di € 4.481.899,34

ATTIVITA' DI MANUTENZIONE

Anche nel corso del 2010 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.

In particolare per quanto attiene il recupero degli alloggi vuoti, l'impegno intrapreso con le concessioni, di arrivare all'azzeramento entro un anno dalla loro entrata in vigore e garantire il mantenimento è stato sostanzialmente rispettato.

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

Nel corso dell'anno 2010 sono stati resi disponibili ai Comuni per nuove assegnazioni complessivamente:

- N. 247 alloggi rispetto ai n. 295 dell'anno precedente, di cui n. 134 al Comune di Parma, n. 36 al Comune di Fidenza, n. 77 a diversi Comuni della provincia.
- Ulteriori 57 alloggi utilizzati per mobilità degli assegnatari, di cui 31 nel Comune di Parma, 7 nel Comune di Fidenza e 19 nei restanti Comuni della Provincia.
- Nel Comune di Fidenza sono stati assegnati inoltre n. 8 alloggi derivanti da un recupero edilizio.

In totale gli alloggi ripristinati e riammessi nel circuito delle nuove assegnazioni nell'ultimo quinquennio ammontano complessivamente a 1.394; detto dato rappresenta oltre il 20% del totale del patrimonio affidato in gestione.

Alla data del 31 dicembre rimanevano in attesa di manutenzione ordinaria un numero esiguo di alloggi (circa 50) effetto del turn over degli ultimi mesi dell'esercizio. A questi si assommano circa 80 alloggi in corso di lavorazione, che già resi disponibili ai Comuni nel corso dei primi mesi del corrente anno 2011.

Molto significativa è risultata altresì l'attività di pronto intervento manutentivo su chiamata degli assegnatari, gli interventi complessivamente realizzati nel corso dell'anno ammontano ad oltre 900.

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 verificano 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).

A ciò si aggiungono le attività complementari esercitate su richieste dei Comuni e della Provincia, dalla gestione dei fondi affitto, 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:

- Per conto di n° 31 Comuni della provincia, gestione del contributo economico sull'affitto (Fondo Affitto), per il quale sono state raccolte n. 1.979 (21 domande in più rispetto all'anno precedente) domande oltre alla compilazione della dichiarazione Ise, raccolte dai funzionari dell'azienda, presso le sedi Comunali e gli uffici di Parma e Fidenza;
- Per conto del Comune di Parma, gestione del contributo economico sull'affitto (Fondo Affitto), per il quale sono state raccolte n. 2.587 domande (63 domande in più rispetto all'anno precedente), dai funzionari dell'azienda, comportando uno sforzo organizzativo di grande rilievo.

- 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 superficiali 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 74 contratti, in quanto n. 88 contratti sono arrivati a scadenza.

- 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 2010 si sono avviati n. 201 (+ 35 rispetto 2009) contratti, arrivando così al numero complessivo di n. 516 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 è continuata la gestione del progetto "Due generazioni un solo tetto", che ha visto al momento la collocazione di n. 12 coabitazioni studenti presso altrettante famiglie di anziani.
- 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 è conclusa l'attività di predisposizione del nuovo sistema di bollettazione, si è siglata la convenzione per l'utilizzo delle diverse professionalità tecniche presenti nelle singole aziende e si è perfezionata 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 2010 per cui al 31.12 Acer amministrava 55 condomini con presenza di privati proprietari.

AUTOGESTIONI

Nel 2010 le autogestioni in essere in edifici posti in Parma e in provincia sono risultate complessivamente 104 con un incremento di 11 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 2010 si è ripetuta con successo la quinta 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, Fidenza e provincia, a cui si è aggiunta la festa cittadina al Parco Bizzozero.

ATTIVITA' DI COMUNICAZIONE

Anche nel corso del 2010 le attività di comunicazione ed informazione sono state perseguite con impegno, sia dando continuità alle iniziative in corso sia dando vita a nuove forme e modalità comunicative, che consentissero una più chiara e ampia eco dei servizi che l'Azienda offre agli utenti ed ai committenti.

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 nuovo sito internet aziendale è stato sviluppato e riempito con i nuovi contenuti ed è stato pubblicato nei primi giorni dell'anno 2010.
- Il notiziario Casa e Territorio è uscito in concomitanza con l'evento Festa dei Vicini. La sua impostazione è stata modificata seguendo criteri di maggiore informazione e funzionalità;
- L'avvio della nuova bollettazione, in accordo con le Acer di Piacenza, Reggio Emilia e Modena, che permette di allegare più contenuti di informazione;

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 2009 |
|---|-------------|-------------|
| Qualità alloggi | 7,91 | 8,50 |
| Cortesia del personale | 8,60 | 8,05 |
| Competenza e affidabilità | 8,28 | 7,90 |
| Trasparenza e chiarezza nelle rendicontazioni | 8,27 | 7,50 |
| Efficacia interventi di manutenzione | 7,51 | 7,65 |
| Tempestività negli interventi | 7,11 | 7,70 |
| Sicurezza spazi comuni fabbricati | 8,15 | 7,40 |
| Giudizio generale Acer | 7,92 | 7,81 |

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 2010 è risultato pari ad Euro 121,00 rispetto ai 118,00 dell'anno precedente.

Nonostante la moderata entità dei canoni e il costante impegno per il perseguimento dell'azione amministrativa rivolta al controllo dei pagamenti, non si è purtroppo invertita la tendenza all'aumento della morosità, già in atto da qualche anno e probabilmente aggravata, nel corso del 2010, dagli effetti della crisi finanziaria che ha pesato sull'economia e quindi sui redditi delle famiglie.

La morosità riferita al solo esercizio 2010 ammonta a:

- canoni e servizi alloggi Euro 881.525;
- canoni e servizi extra abitativi Euro 108.648;
- totale anno 2010 Euro 990.173.

L'incidenza della morosità corrente sul totale del monte canoni e servizi dell'anno 2010 risulta pari a circa il 10%, avvicinandosi così a valori preoccupanti.

La morosità consolidata al 31 dicembre 2010, 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 2.727.752,00.

Ciò nonostante il continuo sforzo messo in atto dai competenti uffici, che in particolare nel corso dell'anno 2010 hanno intensificato la propria azione nel settore del recupero dei crediti. Si pensi che nel solo anno 2010 sono state inviati n. 606 solleciti per canoni scaduti, n. 264 lettere di diffida e messa in mora, n. 111 pratiche sono state avviate al legale e sono stati recuperati n. 17 alloggi mediante azioni di sfratto o esecuzioni di decadenze.

La morosità consolidata riferita ai soli crediti di Acer (canoni propri e servizi di Acer e Demanio) ammonta complessivamente a circa Euro 682.553.

Si osserva, a parziale ristoro delle preoccupazioni, che l'ammontare della morosità in termini di valore assoluto è influenzato dai canoni sanzionatori per effetto delle emanazioni dei provvedimenti di decadenza degli enti titolari.

I consistenti livelli raggiunti dalla morosità corrente e consolidata hanno indotto a prevedere un ulteriore accantonamento al fondo rischi per svalutazione crediti e ad attivare ulteriori energie, anche in stretta collaborazione con i Comuni, per cercare di contenere il fenomeno.

CONTO ECONOMICO

Il valore dei ricavi ordinari d'esercizio (valore della produzione) ammonta complessivamente a € 11.767.139,00, in aumento di € 163.651,00 rispetto all'anno precedente. I costi correlati ammontano ad € 11.967.147,00. La differenza tra valore e costi della produzione è negativa per € 200.008,00. Tale differenza è principalmente originata dall'ampio accantonamento al fondo art. 36 e all'aumento dell'imposta di registro sui contratti di locazione, in quanto coincidente l'anno 2010 con la scadenza triennale dei contratti di locazione introdotta dalla Legge 24/2001.

La gestione finanziaria è positiva per € 10.830,00, ciò è dovuto prevalentemente ai tassi attivi sulle giacenze bancarie, agli interessi attivi su canoni scaduti e allo scarso indebitamento di Acer. Anche la gestione straordinaria è positiva per € 384.206,00.

Il risultato economico prima delle imposte è positivo per € 195.028,00.

Le imposte dirette sono contabilizzate per € 170.542,00: dunque la chiusura dell'esercizio presenta un utile di € 24.486,00.

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 € 489.426,00 in diminuzione rispetto all'anno 2009, in particolare per effetto del passaggio di gestioni in concessione.

Si ricorda infatti che non è prevista la contabilizzazione dei proventi dei comuni in concessione tra i ricavi del conto economico di Acer.

I corrispettivi e i rimborsi manutentivi (in particolare per conto terzi) ammontano complessivamente a € 217.319,00 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 € 547.740,00, in diminuzione di oltre € 100.000,00 rispetto all'esercizio precedente.

A queste si aggiungono competenze tecniche per attività di servizio per circa € 136.000,00.

Anche nel corso dell'anno 2010 si è dunque sviluppata una discreta attività tecnica dell'Acer, nonostante la flessione dei contributi statali all'edilizia pubblica, svolta in particolare nei confronti della società partecipata Parmabitare e per conto del Comune di Parma.

Il costo economico del personale è rimasto contenuto rispetto alle dotazioni della pianta organica ed ammonta complessivamente ad € 3.174.865 in lieve aumento rispetto all'anno precedente, dovuto principalmente al rientro di una figura precedentemente in comando.

In particolare nonostante l'assunzione di nuove e più variegata attività si è fatto meno ricorso all'assunzione di personale a tempo determinato, mentre si sono ampliati i trattamenti accessori della L.109/94, e ridotti gli altri trattamenti incentivanti del personale dipendente e in particolare dei dirigenti per effetto dell'autorizzazione al Direttore della stipula di un contratto di lavoro a tempo parziale e determinato con Acer Reggio Emilia.

Detto costo, nonostante l'aumento, rappresenta ancora il 27% del totale dei costi della produzione (come nell'esercizio precedente) , mentre rispetto al valore della produzione il costo del personale incide anche in questo caso per circa il 27%, ciò significa che poco più di un quarto dei ricavi dell'azienda è impiegato in costi del personale.

Le spese per interventi manutentivi sul patrimonio ancora di proprietà e in concessione, sia per quanto attiene il ripristino degli alloggi resi liberi in corso d'anno che per quanto attiene il pronto intervento, ammontano a complessive € 2.951.680,00 (valore in crescita rispetto all'anno precedente) rappresentando ancora 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 € 2.334.918 in incremento rispetto all'esercizio precedente.

Ciò significa 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 2010 rimane a livelli elevati riguardo agli immobili di proprietà.

Le imposte indirette ammontano ad € 709.740,00 in deciso aumento rispetto all'esercizio precedente, per effetto dell'applicazione dell'imposta di registro sui contratti a scadenza naturale (triennio settembre 2010).

Si ricorda che dalla data di trasferimento del patrimonio vengono a cessare sia l'Ici, che le imposte dirette sul reddito fondiario degli immobili.

Restano di competenza di Acer le imposte sul patrimonio, prevalentemente extra abitativo, rimasto in proprietà alla medesima.

L'imposizione fiscale complessiva, quindi considerando anche le imposte dirette, ammonta per l'anno 2010 a € 880.282 (valore in aumento rispetto all'esercizio precedente, nonostante il calo delle imposte dirette).

In riferimento, quindi, all'attività ordinaria dell'azienda si ritiene dunque che si siano raggiunti in corso d'esercizio ulteriori miglioramenti qualitativi e quantitativi, volti alla manutenzione e alla gestione del patrimonio, mantenendo tuttavia un risultato economico-finanziario soddisfacente.

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 :

| | 2008 | 2009 | 2010 |
|--------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| ATTIVO CIRCOLANTE | € 8.383.739,00 | € 7.987.250,00 | € 8.598.391,00 |

| | | | |
|-----------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| liquidità immediata | € 2.233.003,00 | € 1.371.884,00 | € .879.627,00 |
| liquidità differita | € 6.150.736,00 | € 6.615.366,00 | € 7.718.764,00 |
| rimanenze | | | € |
| ATTIVO IMMOBILIZZATO | € 18.000.580,00 | € 13.788.342,00 | € 13.830.003,00 |
| immateriali | € 27.386,00 | € 65.363,00 | € 65.004,00 |
| materiali | € 15.369.717,00 | € 12.200.468,00 | € 12.808.976,00 |
| finanziarie | € 2.603.477,00 | € 1.522.511,00 | € 956.023,00 |
| CAPITALE INVESTITO | € 26.384.319,00 | € 21.775.592,00 | € 22.428.394,00 |
| | | | |
| passività correnti | € 868.074,00 | € 1.666.660,00 | € 2.834.299,00 |
| passività consolidate | € 12.381.342,00 | € 11.023.717,00 | € 10.473.925,00 |
| patrimonio netto | € 13.134.903,00 | € 9.085.215,00 | € 9.120.170,00 |
| CAPITALE ACQUISITO | € 26.384.319,00 | € 21.775.592,00 | € 22.428.394,00 |

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

| | 2008 | 2009 | 2010 |
|---|------------------------|------------------------|------------------------|
| Ricavi delle vendite e delle prestazioni | € 10.598.786,00 | € 11.236.861,00 | € 11.342.160,00 |
| + Variazione rimanenze prodotti in lavorazione, semilavorati e finiti | | | |
| Variazione lavori incorso su ordinazione | | | |
| incrementi immobilizzazioni per lavori interni | | | |
| VALORE DELLA PRODUZIONE | € 10.598.786,00 | € 11.236.861,00 | € 11.342.160,00 |
| - Acquisti materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci | | | |

| | | | |
|---|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| + Variazione rimanenze materie prime, sussidiarie, di consumo e merci | | | |
| costi servizi +beni di terzi | -€ 5.100.581,00 | -€ 5.346.397,00 | -€ 5.566.624,00 |
| VALORE AGGIUNTO | | | |
| costo per il personale | -€ 3.095.944,00 | -€ 3.133.218,00 | -€ 3.174.865,00 |
| MARGINE OPERATIVO LORDO | € 2.402.261,00 | € 2.757.246,00 | € 2.600.671,00 |
| ammortamento e svalutazioni | -€ 98.018,00 | -€ 122.368,00 | -€ 96.167,00 |
| accantonamento altri rischi | -€ 12.000,00 | -€ 250.000,00 | -€ 20.000,00 |
| REDDITO OPERATIVO | € 2.292.243,00 | € 2.384.878,00 | € 2.484.504,00 |
| altri ricavi e proventi | € 494.454,00 | € 366.627,00 | € 424.979,00 |
| oneri diversi di gestione | -€ 2.641.790,00 | -€ 2.755.429,00 | -€ 3.109.491,00 |
| proventi finanziari | € 137.339,00 | € 27.905,00 | € 15.082,00 |
| saldo tra oneri finanziari e utile e perdite su cambi | -€ 24.266,00 | -€ 12.473,00 | -€ 4.252,00 |
| REDDITO CORRENTE | | | |
| proventi straordinari | € 237.962,00 | € 504.120,00 | € 457.902,00 |
| oneri straordinari | -€ 69.915,00 | -€ 64.279,00 | -€ 73.696,00 |
| REDDITO ANTE IMPOSTE | | | |
| imposte sul reddito | -€ 401.297,00 | -€ 340.771,00 | -€ 170.542,00 |
| REDDITO NETTO | € 24.730,00 | € 73.051,00 | € 24.486,00 |

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 (%)

| | 2008 | 2009 | 2010 |
|-----------|-------|-------|-------|
| RISULTATO | 0,188 | 0,804 | 0,268 |

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

2) ROI - return on investment

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

| | | | |
|-----------|------|-------|-------|
| RISULTATO | 8,69 | 10,95 | 11,07 |
|-----------|------|-------|-------|

E' in costante crescita, dimostrando 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 | 1,37 | -0,51 | -1,76 |
|-----------|------|-------|-------|

L'azienda non produce un elevato 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.

B) INDICATORI PATRIMONIALI

1) Margine di struttura primario

Patrimonio netto - immobilizzazioni

| | | | | | |
|-----------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| RISULTATO | - € 4.865.677,00 | - € 4.703.127,00 | - € 4.709.833,00 | - € 4.865.677,00 | - € 4.703.127,00 |
|-----------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|

Dimostra una forte immobilizzazione dell'azienda rispetto al patrimonio netto, l'azienda nel tempo ha beneficiato di capitale di terzi a fondo perduto per incrementare le proprie attività immobilizzate (contributi stato, regione, etc...)

2) Margine di struttura secondario

Patrimonio netto + passività consolidate - immobilizzazioni

| | | | | | | |
|-----------|---|--------------|---|--------------|---|--------------|
| RISULTATO | € | 7.515.665,00 | € | 6.320.590,00 | € | 5.764.092,00 |
|-----------|---|--------------|---|--------------|---|--------------|

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 | 49,78 | 41,72 | 40,66 |
|-----------|-------|-------|-------|

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 | € | 1.364.929,00 | € | - 294.776,00 | - € | 1.954.672,00 |
|-----------|---|--------------|---|--------------|-----|--------------|

La liquidità immediata dell'azienda continua a subire riduzioni tali da non 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, che ha permesso il rinnovo della convenzione per ulteriori venti anni, a fronte del quale si stanno concludendo proprio in questi giorni le pratiche per l'attivazione del finanziamento.

2) Margine di liquidità secondario

Liquidità immediate + liquidità differite - passività correnti

| | | | | | | |
|-----------|---|--------------|---|--------------|---|--------------|
| RISULTATO | € | 7.515.665,00 | € | 6.320.590,00 | € | 5.764.092,00 |
|-----------|---|--------------|---|--------------|---|--------------|

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 ACER PARMA- ATTIVO | | | | | |
|--|------|----|---|---------------|---------------|
| | | | DESCRIZIONE DEL CONTO | 2010 | 2009 |
| 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 | 65.004,00 | 65.363,00 |
| | | 5) | Avviamento | | |
| | | 6) | Immobilizzazioni in corso e acconti | | |
| | | 7) | Altri beni | | |
| | II. | | Materiali | | |
| | | 1) | Terreni e fabbricati | 12.419.194,00 | 10.596.464,00 |
| | | 2) | Impianti e macchinario | | |
| | | 3) | Attrezzature industriali | | |
| | | 4) | Altri beni | 389.782,00 | 433.795,00 |
| | | 5) | Immobilizzazioni in corso e acconti | | 1.170.209,00 |
| | 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 | 162.222,00 | 125.700,00 |
| | | | entro 12 mesi | 162.222,00 | 125.700,00 |
| | | | 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 | 730.801,00 | 1.333.811,00 |
| | | | entro 12 mesi | 31.317,00 | 31.317,00 |
| | | | oltre 12 mesi | 699.484,00 | 1.302.494,00 |
| | 3) | | Altri titoli | | |
| | 4) | | Azioni proprie | | |
| | | | Totale immobilizzazioni | 13.830.003,00 | 13.788.342,00 |
| C) | | | Attivo circolante | | |
| | I. | | Rimanenze | | |
| | | 1) | Materie prime, sussidiarie e di consumo | | |
| | | 2) | Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati | | |
| | | 3) | Lavori in corso su ordinazione | | |
| | | 4) | Prodotti finiti e merci | | |
| | | 5) | Acconti | | |
| | II. | | Crediti | | |
| | | 1) | Verso clienti | 4.710.032,00 | 4.101.906,00 |
| | | | entro 12 mesi | 4.710.032,00 | 4.101.906,00 |
| | | | oltre 12 mesi | | |
| | | 2) | Verso imprese controllate | 4.865,00 | 4.865,00 |
| | | | entro 12 mesi | 4.865,00 | 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 | 328.510,00 | 264.658,00 |
| | | | entro 12 mesi | 328.510,00 | |
| | | | oltre 12 mesi | | 264.658,00 |
| | | 5) | Verso altri | 2.675.357,00 | 2.243.937,00 |
| | | | entro 12 mesi | 2.675.357,00 | 2.243.937,00 |
| | | | 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 | 879.627,00 | 1.371.884,00 |
| | | 2) | Assegni | | |
| | | 3) | Denaro e valori in cassa | | |
| | | | Totale attivo circolante | 8.598.391,00 | 7.987.250,00 |
| D) | | | Ratei e risconti | 0,00 | 0,00 |
| | | | disaggio su prestiti | | |
| | | | vari | | |
| | | | Totale attivo | 22.428.394,00 | 21.775.592,00 |
| STATO PATRIMONIALE - PATRIMONIO NETTO E PASSIVO | | | | | |
| | | | DESCRIZIONE DEL CONTO | 2010 | 2009 |
| A) | | | Patrimonio netto | | |

| | | | | | |
|-----------|-------|----|---|---------------------|---------------------|
| | I. | | Capitale | 1.578.442,00 | 1.578.442,00 |
| | II. | | Riserva da sovrapprezzo delle azioni | | |
| | III. | | Riserva di rivalutazione | | |
| | IV. | | Riserva legale | | |
| | V. | | Riserva per azioni proprie in portafoglio | | |
| | VI. | | Riserve statutarie | 377.785,00 | 377.785,00 |
| | VII. | | Altre riserve | 7.139.457,00 | 7.055.937,00 |
| | | | ... | | |
| | | | ... | | |
| | VIII. | | Utili (perdite) portati a nuovo | | |
| | IX. | | Utile (perdita) d'esercizio | 24.486,00 | 73.051,00 |
| | | | | | |
| | | | Totale | 9.120.170,00 | 9.085.215,00 |
| | | | | | |
| B) | | | Fondi per rischi ed oneri | | |
| | | | | | |
| | | 1) | Fondi di trattamento di quiescenza e obblighi simili | | |
| | | 2) | Fondi per imposte, anche differite | 790,00 | 277.151,00 |
| | | 3) | Altri al fondo spse sociali | 50.000,00 | 50.000,00 |
| | | | | | |
| | | | Totale | 50.790,00 | 327.151,00 |
| | | | | | |
| C) | | | Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato | 1.243.753,00 | 1.316.274,00 |
| | | | | | |
| D) | | | Debiti | | |
| | | | | | |
| | | 1) | Obbligazioni | | |
| | | | entro 12 mesi | | |
| | | | oltre 12 mesi | | |
| | | 2) | Obbligazioni convertibili | | |
| | | | entro 12 mesi | | |
| | | | oltre 12 mesi | | |
| | | 3) | Debiti verso soci per finanziamenti | | |
| | | | entro 12 mesi | | |
| | | | oltre 12 mesi | | |
| | | 4) | Debiti verso banche | 694.443,00 | 805.657,00 |
| | | | entro 12 mesi | 144.207,00 | 144.869,00 |

| | | | | | |
|-----------|-----|--|--|----------------------|----------------------|
| | | | oltre 12 mesi | 550.236,00 | 660.788,00 |
| | 5) | | Debiti verso altri finanziatori | | |
| | | | entro 12 mesi | | |
| | | | oltre 12 mesi | | |
| | 6) | | Acconti | | |
| | | | entro 12 mesi | | |
| | | | oltre 12 mesi | | |
| | 7) | | Debiti verso fornitori | 2.690.092,00 | 1.521.791,00 |
| | | | entro 12 mesi | 2.690.092,00 | 1.521.791,00 |
| | | | oltre 12 mesi | | |
| | 8) | | Debiti rappresentati da titoli di credito | | |
| | | | entro 12 mesi | | |
| | | | oltre 12 mesi | | |
| | 9) | | Debiti verso imprese controllate | 284.258,00 | 260.617,00 |
| | | | entro 12 mesi | 284.258,00 | 260.617,00 |
| | | | 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 | 41.990,00 | 64.443,00 |
| | | | entro 12 mesi | 41.990,00 | 64.443,00 |
| | | | oltre 12 mesi | | |
| | 13) | | Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale | 56.005,00 | 43.237,00 |
| | | | entro 12 mesi | 56.005,00 | 43.237,00 |
| | | | oltre 12 mesi | | |
| | 14) | | Altri debiti | 8.246.893,00 | 8.351.207,00 |
| | | | entro 12 mesi | 5.286.353,00 | 5.137.929,00 |
| | | | oltre 12 mesi | 2.960.540,00 | 3.213.278,00 |
| | | | | | |
| | | | Totale | 12.013.681,00 | 11.046.952,00 |
| | | | | | |
| E) | | | Ratei e risconti | | |
| | | | | | |
| | | | Totale passivo | 13.308.224,00 | 12.690.377,00 |
| | | | | | |

| | | | | | |
|--|--|---|---|----------------------|----------------------|
| | | | Totale patrimonio netto e passivo | 22.428.394,00 | 21.775.592,00 |
| | | | | | |
| | | | CONTI D'ORDINE | | |
| | | | | | |
| | | 1 | Sistema improprio dei beni altrui presso di noi | 591.635,00 | 28.252.438,00 |
| | | | Cauzioni inquilini | 187.699,00 | 191.149,00 |
| | | | Lavori c/terzi | 0,00 | 27.695.930,00 |
| | | | Cauzioni imprese | 403.936,00 | 365.359,00 |
| | | | | | |
| | | 2 | Sistema improprio degli impegni | 20.322.366,00 | |
| | | | | | |
| | | 3 | Sistema improprio dei rischi | | |
| | | | | | |
| | | 4 | Raccordo tra norme civili e fiscali | | |
| | | | | | |

| CONTO ECONOMICO 2010 ACER PARMA | | | | | | |
|--|-------------|--|--------------------------------|----------------------|--------------------------------|----------------------|
| CODICE | | DESCRIZIONE DEL CONTO | VALORI DI BILANCIO 2010 | | VALORI DI BILANCIO 2009 | |
| | | | CONTO | MASTRO | CONTO | MASTRO |
| A) | | VALORE DELLA PRODUZIONE | | | | |
| | 1 | RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI | | 11.342.160,00 | | 11.236.861,00 |
| | 1.01 | RICAVI DELLE VENDITE | | | | |
| | 1.01.01 | Di edilizia agevolata e/o convenzionata | | | | |
| | 1.01.02 | Di altro tipo | | | | |
| | 1.01.03 | Di materiali e scorte | | | | |
| | 1.02 | RICAVI DELLE PRESTAZIONI DELLA GESTIONE IMMOBILIARE | | 10.654.605,00 | | 10.503.007,00 |
| | 1.02.01 | Canoni di locazione | 9.423.385,00 | | 9.166.507,00 | |

| | | | | | | |
|--|-------------|---|------------|------------|------------|------------|
| | 1.02.02 | Corrispettivi e rimborsi di Amministrazione | 489.426,00 | | 561.009,00 | |
| | 1.02.03 | Corrispettivi e rimborsi di Manutenzione | 217.319,00 | | 151.073,00 | |
| | 1.02.04 | Rimborsi per la gestione dei servizi | 524.475,00 | | 624.418,00 | |
| | 1.03 | RICAVI DELLE PRESTAZIONI TECNICHE | | 687.555,00 | | 733.854,00 |
| | 1.03.01 | Attività costruttiva | 547.740,00 | | 655.888,00 | |
| | 1.03.02 | Attività manutentiva | 3.397,00 | | 3.168,00 | |
| | 1.03.03 | attività tecnica di di servizio | 136.418,00 | | 74.798,00 | |
| | 2 | VARIAZIONI DELLE RIMANENZE DI PRODOTTI IN CORSO DI LAVORAZIONE, SEMILAVORATI, FINITI | | | | |
| | 3 | VARIAZIONI DI LAVORI IN CORSO SU ORDINAZIONE | | | | |
| | 4 | INCREMENTI DI IMMOBILIZZAZIONI PER LAVORI INTERNI | | | | |
| | 4.01 | CAPITALIZZAZIONE COSTI ATTIVITA' COSTRUTTIVA | | | | |
| | 4.02 | CAPITALIZZAZIONE COSTI ATTIVITA' MANUTENTIVA | | | | |
| | 5 | ALTRI RICAVI E PROVENTI | | 424.979,00 | | 366.627,00 |
| | 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 | 424.979,00 | | 366.627,00 | |

| | | | | | |
|-----------|-------------|---|--------------|----------------------|----------------------|
| | | | | | |
| | | TOTALE A) | | 11.767.139,00 | 11.603.488,00 |
| 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 | | | |
| | 7 | COSTI PER SERVIZI | | 5.556.355,00 | 5.339.103,00 |
| | 7.01 | SPESE GENERALI | 678.061,00 | 710.327,00 | |
| | 7.02 | SPESE DI AMMINISTRAZIONE | 692.566,00 | 639.636,00 | |
| | 7.03 | SPESE DI MANUTENZIONE | 2.951.680,00 | 2.866.021,00 | |
| | 7.04 | SPESE DI GESTIONE DEI SERVIZI | 1.199.166,00 | 1.076.521,00 | |
| | 7.05 | SPESE DELL'ATTIVITA' COSTRUTTIVA | 34.882,00 | 46.598,00 | |
| | 8 | GODIMENTO BENI DI TERZI | | 10.269,00 | 7.294,00 |
| | 8.01 | NOLEGGIO MACCHINE ELETTRICHE E INFORMATICHE | 10.269,00 | 7.294,00 | |
| | 8.02 | NOLEGGIO AUTOMEZZI | | | |
| | 9 | COSTI PER IL PERSONALE | | 3.174.865,00 | 3.133.218,00 |
| | a | SALARI E STIPENDI | | 2.004.081,00 | 1.954.089,00 |
| | 9.01 | Retribuzioni ed indennità al personale | 2.004.081,00 | 1.954.089,00 | |
| | b | ONERI SOCIALI | | 584.888,00 | 566.351,00 |

| | | | | | | |
|--|-------|--|------------|------------|------------|------------|
| | 9.02 | Contributi assicurativi e previdenziali | 584.888,00 | | 566.351,00 | |
| | | | | | | |
| | c | TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO | | 202.898,00 | | 200.898,00 |
| | | | | | | |
| | 9.03 | Al Fondo T.F.R. | 202.898,00 | | 200.898,00 | |
| | | | | | | |
| | d | TRATTAMENTO DI QUIESCENZA E SIMILI | | 0,00 | | 0,00 |
| | | | | | | |
| | 9.04 | Pensioni a carico dell'Ente | | | | |
| | | | | | | |
| | e | ALTRI COSTI | | 382.998,00 | | 411.880,00 |
| | | | | | | |
| | 9.05 | Altri costi del personale | 225.359,00 | | 248.105,00 | |
| | | | | | | |
| | 9.06 | Accantonamenti | 157.639,00 | | 163.775,00 | |
| | | | | | | |
| | 10 | AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI | | 116.167,00 | | 372.368,00 |
| | | | | | | |
| | a | AMMORTAMENTO DELLE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI | 24.346,00 | | 27.994,00 | |
| | | | | | | |
| | 10.01 | Costi pluriennali | | | | |
| | | | | | | |
| | b | AMMORTAMENTO DELLE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI | | 71.821,00 | | 94.374,00 |
| | | | | | | |
| | 10.02 | Quote di ammortamento di alloggi locali e servizi residenziali | 2.688,00 | | 2.046,00 | |
| | | | | | | |
| | 10.03 | Quote di ammortamento finanziario di alloggi locali e servizi residenziali | | | | |
| | | | | | | |
| | 10.04 | Quote di ammortamento macchine, mobili attrezzature e automezzi | 69.133,00 | | 92.328,00 | |
| | | | | | | |

| | | | | | | |
|--|-------|--|--------------|--|--------------|--------------|
| | d | SVALUTAZIONE DEI CREDITI COMPRESI NELL'ATTIVO CIRCOLANTE | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | 20.000,00 | 250.000,00 |
| | | | | | | |
| | 10.05 | Accantonamento al fondo rischi su crediti verso assegnatari e altri | 20.000,00 | | 250.000,00 | |
| | | | | | | |
| | 11 | VARIAZIONI DELLE RIMANENZE DI MATERIE PRIME SUSSIDIARIE DI CONSUMO E MERCI | | | | |
| | | | | | | |
| | 12 | ACCANTONAMENTO PER RISCHI | | | | |
| | | | | | | |
| | 12.01 | AL FONDO PLUSVALENZE | | | | |
| | | | | | | |
| | 13 | ALTRI ACCANTONAMENTI | | | 0,00 | 50.000,00 |
| | | Al Fondo spese sociali utenza | | | 50.000,00 | |
| | 13.01 | AL FONDO MANUTENZIONE STABILI | | | | |
| | | | | | | |
| | 13.02 | AL FONDO IMPOSTE SUL REDDITO | | | | |
| | | | | | | |
| | 14 | ONERI DIVERSI DI GESTIONE | | | 3.109.491,00 | 2.755.429,00 |
| | | | | | | |
| | 14.01 | SOMME RICAIVATE DALL'ALIENAZIONE DI ALLOGGI | | | | |
| | | | | | | |
| | 14.02 | RIENTRI FINANZIARI DA CANONI DI LOCAZIONE | 2.334.918,00 | | 2.187.378,00 | |
| | | | | | | |
| | 14.03 | SPESE SOCIALI PER L'UTENZA | 42.404,00 | | 32.704,00 | |
| | | | | | | |
| | 14.04 | CONTRIBUTI ASSOCIATIVI DIVERSI | 22.429,00 | | 24.950,00 | |
| | | | | | | |
| | 14.05 | SPESE E PERDITE DIVERSE | | | | |

| | | | | | | |
|---|----------|---|------------|----------------------|------------|----------------------|
| | 14.06 | IMPOSTE INDIRETTE, TASSE E CONTRIBUTI | 709.740,00 | | 510.397,00 | |
| | 14.07 | IMPOSTE E TASSE ESERCIZI PRECEDENTI | | | | |
| | 14.07.01 | Altre imposte e tasse | | | | |
| | | TOTALE B) | | 11.967.147,00 | | 11.657.412,00 |
| DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A - B) | | | | -200.008,00 | | -53.924,00 |
| c) | | PROVENTI E ONERI FINANZIARI | | | | |
| | 15 | PROVENTI DA PARTECIPAZIONI | | | | |
| | 15.01 | PROVENTI DELLE PARTECIPAZIONI | | | | |
| | 15.01.01 | Partecipazioni in Società | | | | |
| | 16 | ALTRI PROVENTI FINANZIARI | | 15.082,00 | | 40.378,00 |
| | c | DA TITOLI ISCRITTI NELL'ATTIVO CIRCOLANTE CHE NON COSTITUISCONO PARTECIPAZIONI | | | | |
| | 16.01 | Interessi su titoli a reddito fisso | | | | |
| | d | PROVENTI DIVERSI DAI PRECEDENTI | | | | |
| | 16.02 | Interessi su depositi | 4.107,00 | | 16.186,00 | |
| | 16.03 | Interessi da assegnatari | 10.868,00 | | 23.828,00 | |
| | 16.04 | Interessi da cessionari | | | | |
| | 16.05 | Interessi attivi diversi | 107,00 | | 364,00 | |
| | | | | | | |

| | | | | | | |
|-----------|--------------|--|------------|-------------------|------------|-------------------|
| | 17 | ONERI FINANZIARI | | 4.252,00 | | 12.473,00 |
| | | | | | | |
| | 17.01 | Interessi e altri oneri verso Imprese controllate | | | | |
| | | | | | | |
| | 17.02 | Interessi e altri oneri verso Imprese collegate | | | | |
| | | | | | | |
| | 17.03 | Interessi e altri oneri verso altri | | | | |
| | | | | | | |
| | 17.03.01 | Interessi bancari | | | | |
| | | | | | | |
| | 17.03.02 | Interessi su mutui | 4.252,00 | | 12.473,00 | |
| | | | | | | |
| | 17.03.03 | Interessi su altri debiti | | | | |
| | | | | | | |
| | | TOTALE C) | | 10.830,00 | | 27.905,00 |
| | | | | | | |
| D) | | RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE | | | | |
| | | | | | | |
| | 18 | RIVALUTAZIONI | | | | |
| | | | | | | |
| | 19 | SVALUTAZIONI | | | | |
| | | | | | | |
| E) | | PROVENTI E ONERI STRAORDINARI | | | | |
| | | | | | | |
| | 20 | PROVENTI STRAORDINARI | | 457.902,00 | | 504.120,00 |
| | | | | | | |
| | 20.01 | Vendita di beni patrimoniali immobiliari | 89.020,00 | | 284.903,00 | |
| | | | | | | |
| | 20.02 | Vendita di altri beni | 1.000,00 | | 1.000,00 | |
| | | | | | | |
| | 20.03 | Sopravvenienze attive | 367.882,00 | | 218.217,00 | |
| | | | | | | |
| | 21 | ONERI STRAORDINARI | | 73.696,00 | | 64.279,00 |
| | | | | | | |
| | 21.01 | Minusvalenze patrimoniali da alienazione immobili | | | | |
| | | | | | | |
| | 21.02 | Minusvalenze patrimoniali da alienazione altri beni | | | | |

| | | | | | |
|--|---|--|------------|-------------------|-------------------|
| | | | | | |
| | 21.03 | Spese, perdite diverse e sopravvenienze passive | | | |
| | | | | | |
| | 21.04 | Condono Tributario | | | |
| | | | | | |
| | 21.03.01 | Spese e perdite diverse | | | |
| | | | | | |
| | 21.03.02 | Sopravvenienze passive | 73.696,00 | 64.279,00 | |
| | | | | | |
| | TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE (20 - 21) | | | 384.206,00 | 439.841,00 |
| | | | | | |
| | | RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A - B +/- C +/- D +/- E) | | 195.028,00 | 413.822,00 |
| | | | | | |
| | 22 | IMPOSTE SUL REDDITO DI ESERCIZIO | | 170.542,00 | 340.771,00 |
| | | | | | |
| | 22.01 | IRES | 65.000,00 | 193.169,00 | |
| | | | | | |
| | 22.02 | IRAP | 110.000,00 | 147.602,00 | |
| | | | | | |
| | 22.03 | IMPOSTE SUL REDDITO ESERCIZI PRECEDENTI | | | |
| | | | | | |
| | 22.04 | IMPOSTE DIFFERITE | -4.458,00 | | |
| | | | | | |
| | 26 | UTILE O PERDITA DI ESERCIZIO A-B+C+D+E- IMPOSTE REDDITO | | 24.486,00 | 73.051,00 |
| | | | | | |
| | 26.01.00 | UTILE D'ESERCIZIO | 24.486,00 | 73.051,00 | |
| | | | | | |
| | 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 31.12.2010.

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 2010 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 31/12/2009.

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.

PRIVACY

L'ente ha assolto con l'approvazione del documento programmatico sulla sicurezza (DPS), gli obblighi del Decreto legislativo 196/2003.

Analisi e commento delle voci più significative:

STATO PATRIMONIALE

ATTIVITA'

IMMOBILIZZAZIONI

Immobilizzazioni immateriali

SOFTWARE

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|------------|
| € 65.004,00 | € 65.363,00 | -€ 359,00 |

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

TERRENI E FABBRICATI

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|------------|
|---------------------|---------------------|------------|

€ 12.419.194,00

€ 10.596.464,00

€ 1.822.730,00

Il valore al netto degli ammortamenti si è incrementato grazie ad acquisti di alcuni immobili e alla riclassificazione delle immobilizzazioni in corso in questa voce. Nel valore complessivo di € 12.419.194,00 compaiono ancora unità immobiliari in attesa di trasferimento Immobili in particolare parte di via Olivieri,6-8 e parte di Via Olivieri,5-7. Ai sensi della legge 24/2001 anche queste immobilizzazioni verranno successivamente trasferite.

| Terreni e fabbricati e immobilizzazioni in corso | valore | amm.to | netto |
|--|-----------------|----------------|-----------------|
| Saldo al 31/12/2009 | € 13.127.327,00 | € 1.360.653,00 | € 11.766.674,00 |
| Acquisizioni ed incrementi | € 829.832,00 | | |
| Alienazioni e trasferimenti | -€ 174.624,00 | | |
| Saldo al 31/12/2010 | € 13.782.535,00 | € 1.363.341,00 | € 12.419.194,00 |

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 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|-------------|
| € 389.782,00 | € 433.795,00 | -€ 44.13,00 |

| Dettaglio altri beni | Saldo al 31/12/2010 | amm.to | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni per acquisizioni |
|--------------------------------------|---------------------|----------------|---------------------|-----------------------------|
| Mobili | € 281.760,00 | € 175.682,00 | € 280.464,00 | € 1.296,00 |
| Macchine per ufficio | € 57.148,00 | € 32.498,00 | € 57.148,00 | € - |
| Macchine elettroniche | € 919.071,00 | € 808.027,00 | € 919.071,00 | € - |
| Attrezzature varie | € 256.471,00 | € 178.756,00 | € 250.981,00 | € 5.490,00 |
| Autovetture, autofurgoni e motocicli | € 246.971,00 | € 176.676,00 | € 228.635,00 | € 18.336,00 |
| Totale | € 1.761.421,00 | € 1.371.639,00 | € 1.736.299,00 | € 25.122,00 |

| | | | |
|-------------------------------|--|--------------|--|
| Netto contabile al 31/12/2010 | | € 389.782,00 | |
|-------------------------------|--|--------------|--|

IMMOBILI IN CORSO E ACCONTI

Per l'anno 2010 non ci sono immobilizzazioni il valore aggiornato 2009 è stato riclassificato alla voce terreni e immobili.

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|-----------------|
| € 0,00 | € 1.170.209,00 | -€ 1.170.209,00 |

Immobilizzazioni finanziarie

PARTECIPAZIONI

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|------------|
| € 63.000,00 | € 63.000,00 | € 0,00 |

| Valore partecipazione | Società | Tipo di partecipazione | Sede | Capitale sociale | Patrimonio netto al 31/12/2009 |
|-----------------------|---|------------------------|--|------------------|--------------------------------|
| € 51.000,00 | Società Parmabitare soc. cons. a responsabilità limitata | Partecipata al 51% | v.lo Grossardi,8 Parma | € 100.000,00 | € 106.242,00 |
| € 2.000,00 | Società Quasco società consortile a responsabilità limitata | Partecipata al 0,57% | Via Morgagni,6 Bologna | € 341.037,59 | € 357.970,00 |
| € 10.000,00 | Fondazione Mario Tommasini ONLUS | Altre partecipazioni | Viale Villeta,21 Parma c/o Cooperativa Sirio | - | - |

CREDITI

Verso imprese controllate

Sono finanziamenti concessi alla società partecipata Parmabitare soc. cons. a r.l.

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|-------------|
| € 162.222,00 | € 125.700,00 | € 36.522,00 |

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 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|---------------|
| € 730.801,00 | € 1.333.811,00 | -€ 603.010,00 |

La voce al 31.12.2010 ammonta complessivamente a € 730.01,00 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 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|--------------|
| € 4.710.032,00 | € 4.101.906,00 | € 608.126,00 |

Al 31.12.2010 presenta un valore a saldo di € 4.710.032,00 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 € 370.820,00: infatti, per il 2010, è stato effettuato un'ulteriore accantonamento per € 20.000,00 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 residue competenze. Nel corso dell'esercizio sono stati incassati i crediti delle competenze tecniche venute a maturazione e riferite ai cantieri terminati.

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|------------|
| € 4.865,00 | € 4.865,00 | € 0,00 |

TRIBUTARI

Il valore dei crediti tributari è stato riclassificato al netto del fondo imposte.

| | Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|--|---------------------|---------------------|-------------|
| | € 328.658,00 | € 264.658,00 | € 63.852,00 |

VERSO ALTRI

| | Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|--|---------------------|---------------------|--------------|
| | € 2.675.357,00 | € 2.243.937,00 | € 431.420,00 |

Il valore dei crediti si è incrementato per effetto degli anticipi di ACER per attività varie dei comuni.

La voce crediti verso altri comprende i seguenti crediti:

| | Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Crediti vs enti diversi (quota mutui, anticipi per comuni per decreti legge vari e piani straordinari del comune di Parma e comune di Berceto) | € 1.387.610,00 | € 1.366.562,00 |
| Crediti diversi (crediti vari per anticipi per manutenzione vs i vari comuni, crediti vs assicurazioni) | € 1.281.804,00 | € 871.432,00 |
| Crediti vs piano vendita 560/93 | € 5.943,00 | € 5.943,00 |
| Totale | € 2.675.357,00 | € 2.243.937,00 |

DISPONIBILITÀ LIQUIDE E CREDITI BANCARI**DEPOSITI BANCARI E POSTALI**

| | Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|--|---------------------|---------------------|---------------|
| | € 879.627,00 | € 1.371.884,00 | -€ 492.257,00 |

La disponibilità liquida risulta ridotta in virtù degli impegni assunti nei confronti dei comuni diversi per i vari programmi di edilizia residenziale pubblica.

RATEI E RISCOINTI

Non sono presenti ratei e risconti attivi.

PASSIVITA'

PATRIMONIO NETTO

CAPITALE E RISERVE

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|-------------|
| € 9.120.170,00 | € 9.085.215,00 | € 34.955,00 |

Il valore del capitale al 31.12.2010 pari a € 1.578.442,00 è rimasto invariato nel corso dell'esercizio 2010.

Le riserve al 31.12.2010 risultano complessivamente di € 7.517.242,00 così suddivise:

- o Riserva statutaria 377.785,00
- o Altre riserve per 7.139.457,00

L'utile dell'esercizio da portare a riserva per 24.486,00.

Il patrimonio totale è aumentato principalmente perché l'utile 2009 di € 73.051,00 è stato portato ad incremento della riserva.

| Dettaglio capitale e riserve | Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---|---------------------|---------------------|------------|
| Capitale | 1.578.442,00 | 1.578.442,00 | 0,00 |
| 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 | 7.139.457,00 | 7.055.937,00 | 83.520,00 |
| ... | | | |

| | | | |
|---------------------------------|--------------|--------------|------------|
| ... | | | |
| Utili (perdite) portati a nuovo | | | |
| Utile (perdita) d'esercizio | 24.486,00 | 73.051,00 | -48.565,00 |
| | | | |
| Totale | 9.120.170,00 | 9.085.215,00 | |

FONDO RISCHI E ONERI

FONDI IMPOSTE:

| | Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|--|---------------------|---------------------|---------------|
| | € 790,00 | € 277.151,00 | -€ 276.361,00 |

Il fondo imposte di € 790.00 si riferisce al solo fondo imposte differite che rappresenta l'ammontare delle imposte calcolate sulle differenze temporanee fiscali residue in diminuzione.

Il fondo imposte è stato riclassificato rispetto al 2009 e imputato in diminuzione ai crediti tributari; per far fronte alla possibile inesigibilità dei crediti tributari iscritti negli anni precedenti per le ritenute su interessi anticipate dall'Istituto autonomo case popolari.

ALTRI ACCANTONAMENTI

| | Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|--|---------------------|---------------------|------------|
| | € 50.000,00 | € 50.000,00 | € 0,00 |

E' ancora disponibile il fondo per oneri futuri accantonato nel 2010 di € 50.000,00 per azioni a beneficio dell'ente.

TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO

| | Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|--|---------------------|---------------------|--------------|
| | € 1.243.753,00 | € 1.316.274,00 | -€ 72.521,00 |

Il fondo è sempre rilevato al netto della anticipazioni concesse ai dipendenti, risulta in diminuzione nell'arco del 2010 a causa dei pensionamenti.

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 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|---------------|
| € 694.443,00 | € 805.657,00 | -€ 111.214,00 |

Si riferiscono principalmente ai mutui contratti per alloggi locati.

Nel corso dell'anno 2010 tale valore è diminuito di € 111.214,00 per il pagamento della quota capitale.

DEBITI VERSO FORNITORI:

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|----------------|
| € 2.690.092,00 | € 1.521.791,00 | € 1.168.301,00 |

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 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|-------------|
| € 284.258,00 | € 260.617,00 | € 23.641,00 |

DEBITI TRIBUTARI:

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|--------------|
| € 41.990,00 | € 64.443,00 | -€ 22.453,00 |

Dettaglio debiti tributari

| | |
|--------------------------|-------------|
| Ritenute terzi | € 2.064,00 |
| Iva liquidazione mensile | € 9.930,00 |
| Iva liquidazione annuale | € 29.996,00 |
| | € 41.990,00 |

DEBITI VERSO ISTITUTI DI PREVIDENZA E SICUREZZA SOCIALE:

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|-------------|
| € 56.005,00 | € 43.237,00 | € 12.768,00 |

Dettaglio debiti verso istituti previdenziali

| | |
|--|--------------------|
| Debiti verso Inpdap | € 8.354,00 |
| Debito verso Inps | € 43.045,00 |
| Debito verso altri fondi pensionistici | € 4.606,00 |
| Totale | € 56.005,00 |

ALTRI DEBITI:

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|---------------|
| € 8.246.893,00 | € 8.351.207,00 | -€ 104.314,00 |

Gli altri debiti raccolgono le seguenti voci passive

| | 31/12/2010 | 31/12/2009 |
|--------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Debiti diversi | € 2.235.358,00 | € 1.938.905,00 |
| Altri debiti | € 3.782.299,00 | € 3.430.569,00 |
| Debiti v/stato per gestioni speciali | € 1.997.405,00 | € 2.746.484,00 |
| Fondi personale | € 231.831,00 | € 235.249,00 |
| Totale | € 8.246.893,00 | € 8.351.207,00 |

| <i>Debiti diversi-dettaglio</i> | 31/12/2010 | 31/12/2009 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Debiti vs comuni in convenzione | € 740.368,00 | € 594.219,00 |
| Cauzioni da assegnatari | € 1.330.102,00 | € 1.247.916,00 |

| | | |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Debiti diversi | € 164.888,00 | € 96.770,00 |
| Totale debiti diversi | € 2.235.358,00 | € 1.938.905,00 |

La voce altri debiti accoglie principalmente debiti verso i comuni accantonati per il fondo politiche abitative e le seguenti voci passive:

| <i>Altri debiti-dettaglio</i> | 31/12/2010 | 31/12/2009 |
|--|----------------|----------------|
| Fondo politiche abitative e altri debiti per finanziamenti regionali | € 3.478.418,00 | € 3.165.314,00 |
| Altri debiti diversi | € 278.519,00 | € |
| Debiti vs sindacati inquilini | € 25.361,00 | € 30.006,00 |
| Totale | € 3.782.298,00 | € 3.430.569,00 |

| <i>Fondi personale- dettaglio</i> | 31/12/2010 | 31/12/2009 |
|-----------------------------------|--------------|--------------|
| Fondo ferie residue | € 81.505,00 | € 77.006,00 |
| Fondo Accantonamento L,109 | € 79.886,00 | € 67.777,00 |
| Fondo incentivazione | € 5.576,00 | € 19.576,00 |
| Fondo retribuzione risultato | € 59.316,00 | € 57.130,00 |
| Fondo diritti di segreteria | € 5.548,00 | € 13.760,00 |
| Totali | € 231.831,00 | € 235.249,00 |

CONTI D'ORDINE

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|-----------------|
| € 20.895.701,00 | € 28.252.438,00 | -€ 7.356.737,00 |

| Conti d'ordine - dettaglio | Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 |
|----------------------------|---------------------|---------------------|
| Lavori per conto terzi | € - | € 27.695.930,00 |

| | | |
|---------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Garanzie fideiussorie e ipotecarie | € 20.322.366,00 | € - |
| Fideiussioni dei contratti di appalto | € 403.936,00 | € 365.359,00 |
| Libretti al portatore per cauzioni | € 187.699,00 | € 191.149,00 |
| Totale | € 20.895.701,00 | € 28.252.438,00 |

Il valore dei lavori per conto terzi che si riferisce ai lavori (costruzioni e manutenzioni) eseguiti per conto dei comuni nei vari anni, dal 2010 si ritiene non più significativo anche in virtù dell'esaurimento dei fondi della gestione speciale.

Dal 2010 è stato inserito il valore delle garanzie fideiussorie e ipotecarie che sono a favore di finanziamenti richiesti a diversi istituti bancari 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 2010.

Questo valore è da leggersi ad integrazione del valore esposto per € 1.330.102,00 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 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|--------------|
| € 9.423.385,00 | € 9.166.507,00 | € 256.878,00 |

Al 31.12.2010 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.

Il valore si è incrementato grazie al passaggio di altri comuni al regime di concessione.

CORRISPETTIVI E RIMBORSI DI AMMINISTRAZIONE

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|--------------|
| € 489.426,00 | € 561.009,00 | -€ 71.583,00 |

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.

CORRISPETTIVI E RIMBORSI DI MANUTENZIONE

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|-------------|
| € 217.319,00 | € 151.073,00 | € 66.246,00 |

In questa voce compaiono i corrispettivi per la gestione manutenzione degli alloggi di proprietà di terzi e i rimborsi per esercizio di opere di manutenzione ordinaria a carico degli inquilini.

RIMBORSI PER LA GESTIONE DEI SERVIZI

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|--------------|
| € 524.475,00 | € 624.418,00 | -€ 99.943,00 |

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 € 524.475,00. 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.

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|--------------|
| € 687.555,00 | € 733.854,00 | -€ 46.299,00 |

| <i>Ricavi per prestazioni tecniche - dettaglio</i> | <i>31.12.2010</i> | <i>31.12.2009</i> |
|--|-------------------|-------------------|
| Per attività costruttiva | € 547.740,00 | € 655.888,00 |
| Per attività manutentiva | € 3.397,00 | € 3.168,00 |

| | | |
|----------------------------------|--------------|--------------|
| Per attività tecnica di servizio | € 136.418,00 | € 74.798,00 |
| Totale | € 687.555,00 | € 733.854,00 |

ALTRI RICAVI E PROVENTI:

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|-------------|
| € 424.979,00 | € 366.627,00 | € 58.352,00 |

La voce Altri Ricavi e Proventi si riferisce prevalentemente a rimborsi da inquilini, a rimborsi da assicurazioni per danni a fabbricati, 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 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|--------------|
| € 678.061,00 | € 710.327,00 | -€ 32.266,00 |

| <i>Spese generali - dettaglio</i> | <i>31.12.2010</i> | <i>31.12.2009</i> |
|--|-------------------|-------------------|
| Indennità, compensi e rimborsi amministratori e revisori | € 145.616,00 | 144.630,00 |
| Spese di rappresentanza | € 3.311,00 | 5.489,00 |
| Affitti e spese per servizi e manutenzione uffici | € 128.194,00 | 186.015,00 |
| Postali e telefoniche | € 121.341,00 | 100.953,00 |
| Cancelleria, stampati e pubblicazioni | € 59.673,00 | 66.011,00 |
| Gestioni automezzi | € 16.032,00 | 21.217,00 |
| Manutenzione macchine da scrivere e da calcolo | € 768,00 | 1.037,00 |

| | | |
|--|---------------------|---------------------|
| Gestione sistema informativo | € 88.946,00 | 77.599,00 |
| Partecipazione a seminari | € 9.136,00 | 5.207,00 |
| Consulenze e prestazioni professionali | € 87.081,00 | 86.823,00 |
| Spese su depositi bancari e postali | € 4.581,00 | 5.650,00 |
| Spese di pubblicità | € 13.382,00 | 9.694,00 |
| TOTALI | € 678.061,00 | € 710.327,00 |

SPESE DI AMMINISTRAZIONE

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|-------------|
| € 692.566,00 | € 639.636,00 | € 52.930,00 |

| <i>Spese di amministrazione - dettaglio</i> | <i>31.12.2010</i> | <i>31.12.2009</i> |
|--|---------------------|---------------------|
| Assicurazione degli stabili | € 39.448,00 | € 39.318,00 |
| Bollettazione e riscossione canoni | € 81.832,00 | € 69.835,86 |
| Procedimenti legali | € 76.939,00 | € 77.057,82 |
| Quote amministrazione per alloggi in condominio | € 431.886,00 | € 390.915,29 |
| Rimborsi Quote amministrazione stabili autogestiti | € 46.747,00 | € 30.000,43 |
| Istruttoria pratiche diverse | € 4.675,00 | € 24.174,84 |
| Spese traslochi e custodia mobilio | € 11.039,00 | € 8.333,71 |
| TOTALE | € 692.566,00 | € 639.636,00 |

SPESE DI MANUTENZIONE

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|------------|
|---------------------|---------------------|------------|

€ 2.951.680,00

€ 2.866.021,00

€ 85.659,00

| <i>Spese di manutenzione - dettaglio</i> | 31.12.2010 | 31.12.2009 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Materiali utilizzati per manutenzione stabili | € 11.581,00 | € 9.355,00 |
| Quote manutenzione per alloggi in condominio | € 309.678,00 | € 220.948,00 |
| Rimborso quote manutenzione stabili autogestiti | € 102.962,00 | € 86.430,00 |
| Appalti per manutenzione stabili | € 2.527.459,00 | € 2.549.288,00 |
| Totali | € 2.951.680,00 | € 2.866.021,00 |

Le spese di manutenzione sono così aumentate sempre per l'effetto dell'entrata in concessione di ulteriori due comuni.

SPESE DI GESTIONE DEI SERVIZI

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|--------------|
| € 1.199.166,00 | € 1.076.521,00 | € 122.645,00 |

| <i>Spese di gestione dei servizi- dettaglio</i> | 31.12.2010 | 31.12.2009 |
|---|--------------|--------------|
| Acqua | € 69.467,00 | € 83.267,00 |
| Illuminazione | € 317.583,00 | € 308.766,00 |
| Pulizia parti comuni | € 98.507,00 | € 86.498,00 |
| Pulizia spazi verdi | € 37.547,00 | € 33.349,00 |
| Riscaldamento | € 103.204,00 | € 115.846,00 |
| Ascensori | € 84.940,00 | € 77.303,00 |
| Servizi a rimborso alloggi in condominio | € 243.029,00 | € 122.101,00 |

| | | |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Altri servizi vari | € 221.123,00 | € 231.495,00 |
| Servizi vari per parmabitare | € 23.766,00 | € 17.896,00 |
| TOTALE | € 1.199.166,00 | € 1.076.521,00 |

Per quanto attiene alle spese di gestione dei servizi valgono le considerazioni già fatte per le corrispondenti voci di ricavo che compaiono nel valore della produzione.

SPESE DELL'ATTIVITÀ COSTRUTTIVA

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|--------------|
| € 34.882,00 | € 46.598,00 | -€ 11.716,00 |

| <i>Spese dell'attività costruttiva - dettaglio</i> | 31.12.2010 | 31.12.2009 |
|--|-------------|-------------|
| Consulenze tecniche | € 12.873,00 | € 20.361,00 |
| Altre spese tecniche | € 22.009,00 | € 26.237,00 |
| TOTALE | € 34.882,00 | € 46.598,00 |

GODIMENTO BENI DI TERZI

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|------------|
| € 10.269,00 | € 7.294,00 | € 2.975,00 |

Ricomprende i costi di noleggio di macchine fotocopiatrici.

COSTI PER IL PERSONALE

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|-------------|
| € 3.174.865,00 | € 3.133.218,00 | € 41.647,00 |

I costi del personale, compresi gli accantonamenti di varia natura ammontano a complessivi € 3.174.865,00 e riguardano l'attuale dotazione organica in servizio al 31/12/2010 che rimane invariata nei numeri rispetto al 2009 in quanto è avvenuto un pensionamento e una nuova assunzione nella categoria impiegati.

| <i>Categorie</i> | <i>Situazione al 31.12.10</i> | <i>Situazione al 31.12.09</i> |
|------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| DIRIGENTI | 3 | 3 |
| QUADRI | 7 | 7 |
| IMPIEGATI | 47 | 47 |
| OPERAI | 2 | 2 |
| TOTALE | 59 | 59 |

AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI

AMMORTAMENTO DELLE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|-------------|
| € 24.346,00 | € 27.994,00 | -€ 3.648,00 |

Riguarda l'ammortamento del software informatico

AMMORTAMENTO DELLE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|-------------|
| € 71.821,00 | € 94.374,00 | € 14.767,00 |

E' così suddiviso:

per immobili strumentali € 2688,00

per macchine, mobili attrezzature e automezzi € 69.133,00.

SVALUTAZIONE DEI CREDITI

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|--------------|
| € 20.000,00 | € 250.000,00 | € 230.000,00 |

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

ALTRI ACCANTONAMENTI

Non sono stati previsti accantonamenti per il 2010.

ONERI DIVERSI DI GESTIONE

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|--------------|
| € 3.109.491,00 | € 2.755.429,00 | € 354.062,00 |

RIENTRI FINANZIARI DA CANONI DI LOCAZIONE

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|--------------|
| € 2.334.918,00 | € 2.187.378,00 | € 147.540,00 |

Rappresentano l'accantonamento della differenza tra i proventi dei canoni dei comuni in concessione e le relative spese di gestione dell'anno 2010 A norma dell'art. 36 della L.R. 8 agosto 2001 n. 24.

SPESE SOCIALI PER L'UTENZA

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|------------|
| € 42.404,00 | € 32.704,00 | € 9.700,00 |

Le spese sociali per l'utenza sono rappresentate da attività in favore e per il coinvolgimento dell'utenza nel miglioramento della gestione dei fabbricati. Per alcune attività questi costi sono in parte coperti da contributi inseriti alla voce altri proventi e ricavi diversi.

CONTRIBUTI ASSOCIATIVI DIVERSI

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|--------------|
| € 22.429,00 | € 24.950,00 | - € 2.521,00 |

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

IMPOSTE INDIRECTE, TASSE E CONTRIBUTI

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|------------|
|---------------------|---------------------|------------|

€ 709.740,00 € 510.397,00 € 199.343,00

Le imposte indirette pari a € 709.740,00 sono composte prevalentemente da imposta di bollo su ricevute di affitto e da imposta di registro su contratti di locazione.

Il valore è particolarmente aumentato rispetto al 2009 per l'imposta di registro che nel 2010 vede la scadenza triennale dei rinnovi dei contratti.

L'imposta comunale immobiliare su patrimonio di proprietà ACER ammonta a € 85.242,00.

C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | | Variazioni |
|---------------------|---------------------|----|------------|
| € 10.830,00 | € 27.905,00 | -€ | 17.075,00 |
| PROVENTI FINANZIARI | | | |
| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | | Variazioni |
| € 15.082,00 | € 40.378,00 | -€ | 25.296,00 |
| ONERI FINANZIARI | | | |
| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | | Variazioni |
| € 4.252,00 | € 12.473,00 | -€ | 8.221,00 |

La gestione finanziaria dell'Azienda pur chiudendo in positivo è in forte riduzione per effetto della progressiva diminuzione delle giacenze bancarie e del valore dei tassi di interesse attivi. Gli interessi risultano notevolmente ridotti per effetto della riduzione del tasso legale di interesse dal 2010.

D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE

Non sono state effettuate né rivalutazioni, né svalutazioni.

E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | | Variazioni |
|---------------------|---------------------|----|------------|
| € 384.206,00 | € 439.841,00 | -€ | 55.635,00 |

PROVENTI STRAORDINARI

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|-------------|
| € 457.902,00 | € 504.120,00 | -€ 46218,00 |

| <i>Proventi straordinari-dettaglio</i> | 31.12.2010 | 31.12.2009 |
|--|--------------------|---------------------|
| Vendita di beni patrimoniali immobiliari | € 90.020,00 | € 285.903,00 |
| Partite debitorie senza corrispondenza | € 367.882,00 | € 218.217,00 |
| Totale | € 457902,00 | € 504.120,00 |

La vendita di beni patrimoniali, riguarda la plusvalenza dell'alienazione di due edifici vendita di alcune unità immobiliari ad uso diverso. Le partite debitorie senza corrispondenza sono relative a sopravvenienze attive legate al recupero di anticipi per servizi vari nei diversi edifici.

ONERI STRAORDINARI

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|------------|
| € 73.696,00 | € 64.279,00 | € 9.417,00 |

L'importo di € 73969,00 accoglie le sopravvenienze passive originate dalla sistemazione di diverse partite creditorie ancora aperte ma prive di corrispondenza.

RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|----------------|
| € 195.028,00 | € 413.822,00 | - € 218.794,00 |

IMPOSTE SUL REDDITO

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|----------------|
| € 170.542,00 | € 340.771,00 | - € 170.229,00 |

Le imposte sul reddito sono contabilizzate nella seguente misura: Ires per € 65.000,00 e Irap per € 110.000,00 e imposte differite per 4458,00 così suddivise Ires per € 3.473,00 e Irap per € 985,00.

UTILE D'ESERCIZIO

Utile al 31/12/2010

Utile al 31/12/2009

€ 24.486,00

€ 73.051,00

ALTRE INFORMAZIONI**COMPENSI REVISORI**

Ai sensi dell'art. 2427, n. 16-bis, del Codice Civile in vigore dal 7 aprile 2010 (in seguito all'entrata in vigore del D.Lgs. 27/1/2010 n. 39) si comunica che i corrispettivi spettanti al Collegio Sindacale (membri effettivi e supplenti) sono complessivamente di € 26029,39.

COMPENSI AMMINISTRATORI

Il compenso spettante agli amministratori è pari complessivamente a € 105938,00.

RENDICONTO FINANZIARIO DEI FLUSSI DI CASSA

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

| RENDICONTO FINANZIARIO | 2010 |
|--|-------------|
| EBIT (risultato ante oneri finanziari) | -200.346 |
| Imposte dell'esercizio | -170.542 |
| Ammortamenti | 96.167 |
| Flusso di circolante | -274.721 |
| Variazione CCC | -293.664 |
| Flusso di cassa G.C. | -568.385 |
| Flusso di Investimenti / Disinvestimenti | -157.490 |
| Flusso di cassa operativo | -705.875 |
| Proventi (oneri) finanziari | 10.830 |

| | |
|---|----------|
| Variazione altre riserve | 10.469 |
| Proventi accessori | 384.206 |
| Variazioni delle attività non operative | - |
| Flusso di cassa dell'area remunerazioni finanziarie e att. Acc. | 405.505 |
| Variazione passività finanziarie | -191.887 |
| Variazione PN | - |
| Flusso dell'area finanziamenti e rimborsi | -191.887 |
| Saldo monetario di esercizio | -492.257 |
| | |
| Variazione disponibilità liquide | -492.257 |

RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI AL BILANCIO DELL'ESERCIZIO 2010

Signor Presidente, Signori componenti della Conferenza degli Enti, ricevuto in data 28 aprile 2011 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 31/12/2010, in ossequio alle disposizioni di cui all'art. 2429 del codice civile e alla L. Regionale n. 24/2001.

Il Collegio nel corso del 2010 è sempre intervenuto alle riunioni 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.

Il Collegio ha preso in esame il Bilancio di esercizio 2010 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 relazione sulla gestione in conformità a quanto previsto dalle norme di legge compete agli Amministratori di Acer mentre è di competenza del Collegio l'espressione del giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio.

Il Collegio ha svolto le procedure indicate dal principio di revisione n. PR 001 emanato dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandato dalla Consob e in ottemperanza a quanto di legge, ritiene che la relazione sulla gestione sia coerente con il bilancio d'esercizio e che, oltre a contenere gli elementi obbligatori, è redatta con chiarezza e riferisce in maniera esauriente l'andamento della gestione dell'esercizio 2010, nonché la situazione del settore.

Inoltre il Collegio, in ottemperanza all'art. 16 dello Statuto dell'Azienda ha:

- 1) verificato la regolare tenuta della contabilità e la corrispondenza del Bilancio di esercizio con le scritture contabili;
- 2) verificato la corrispondenza del saldo contabile con le risultanze comunicate dal Tesoriere al 31.12.2010;
- 3) accertato periodicamente, con cadenza almeno trimestrale, la consistenza di cassa durante le proprie verifiche;
- 4) vigilato sull'osservanza delle Leggi, dello Statuto e del Regolamento di amministrazione e di contabilità;
- 5) esaminato e condiviso i criteri di valutazione e rettifica adottati dagli Amministratori, che vengono esposti di seguito:
 - a) le partecipazioni sono valutate al costo di acquisizione;
 - b) le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di costruzione per quanto riguarda i fabbricati e al costo d'acquisto per i cespiti diversi dai fabbricati dedotto gli ammortamenti effettuati al 31/12/2010 e calcolati in base alla prevedibile utilità residua dei beni;
 - c) i crediti sono esposti in bilancio al valore presumibile di realizzo al netto dell'accantonamento al fondo rischi su crediti;
 - d) i debiti sono iscritti al valore nominale;
 - e) il fondo trattamento di fine rapporto residuo in azienda, quello destinato all'INPS e quello presso gli altri fondi pensionistici sono determinati in conformità alle disposizioni contrattuali e di legge, dedotte le anticipazioni effettuate;
 - f) la valutazione delle voci di bilancio è stata effettuata secondo prudenza e nella prospettiva di continuazione dell'attività dell'azienda;
 - g) i costi e i ricavi esposti nel Bilancio di esercizio economico sono tutti di competenza dell'esercizio 2010 e sono in linea con un normale andamento di gestione.

In particolare il bilancio si riassume nelle seguenti risultanze:

| - Stato Patrimoniale | | |
|----------------------|------|---------------|
| Attività | Euro | 22.428.394,00 |
| Passività | Euro | 13.308.224,00 |
| Patrimonio Netto | Euro | 9.120.170,00 |
| Conti d'ordine | Euro | 20.914.001,00 |

| - Conto Economico | | |
|-------------------------------|------|---------------|
| Valore della produzione | Euro | 11.767.139,00 |
| Costi della produzione | Euro | 11.967.147,00 |
| Proventi e oneri finanziari | Euro | 10.830,00 |
| Proventi e oneri straordinari | Euro | 384.206,00 |
| Imposte sul reddito | Euro | 170.542,00 |
| Utile dell'esercizio | Euro | 24.486,00 |

Il Collegio in relazione alla significativa riduzione della liquidità causata dai diversi impegni assunti dell'azienda, dagli anticipi effettuati per conto dei Comuni, in relazione ai piani straordinari concordati con i singoli enti, dagli anticipi effettuati dall'azienda ex legge 159/07, riporta all'Assemblea che il Consiglio di Amministrazione si è prontamente attivato per far fronte alla situazione straordinaria con azioni non manifestamente imprudenti, azzardate o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

A tal fine il Collegio raccomanda agli enti associati particolare attenzione al rispetto dei tempi di pagamento e delle convenzioni in essere.

Il Collegio, alla luce anche del parere rilasciato dalla società di revisione Demetra S.r.l come previsto dall'art 41 comma 5 della legge regionale 24/2001, esprime il proprio parere favorevole all'approvazione del Bilancio d'esercizio al 31.12.2010, ringraziando infine il Presidente, il Consiglio di Amministrazione, il Direttore e il personale tutto per collaborazione prestata nel corso di tutta l'attività del 2010.

Parma, li 10 maggio 2011

IL COLLEGIO DEI REVISORI

f.to Vittorio Benevelli (Presidente)

f.to Ilaria Monica (Componente)

f.to Elisa Venturini (Componente)



Azienda Casa Emilia-Romagna
Parma

BILANCIO CONSUNTIVO

2010

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

SERGIO BERTANI

PRESIDENTE

MICHELE RAINIERI
LUCIA MIRTI

VICEPRESIDENTE
CONSIGLIERE DELEGATO

IL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI

VITTORIO BENEVELLI

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. 29 |
| NOTA INTEGRATIVA | pag. 37 |
| RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI | pag. 61 |

RELAZIONE SULLA GESTIONE

il Bilancio Consuntivo per l'esercizio 2010 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 2010 e soffermarsi su alcuni aspetti caratteristici di ACER Parma.

CONSIDERAZIONI DI SINTESI

ACER Parma è una realtà che conta oggi su 59 dipendenti, genera un volume d'affari di 11.767.000 euro/anno e gestisce 6.357 alloggi, con un incremento di 36 unità rispetto all'esercizio precedente, e 3.561 unità immobiliari ad uso diverso, per un totale di 9.918 unità immobiliari in gestione (+ 104 rispetto all'anno precedente).

Il Bilancio 2010 rileva un utile netto pari ad Euro 24.486,00. A tale risultato si è pervenuti dopo accantonamenti per € 20.000 e imputando imposte dirette relative all'esercizio per un totale di Euro 170.542.

Il patrimonio netto dell'Ente al 31/12/2010 ammonta a € 9.120.170, in aumento rispetto all'anno precedente per aumento delle riserve nonostante il trasferimento a titolo gratuito ai comuni del patrimonio ERP ai sensi della legge regionale 24/2001.

Rispetto all'anno precedente crescono i ricavi da canoni di locazione (da € 9.166.507 a € 9.423.385), essenzialmente per il passaggio dal regime di convenzione a quello di concessione di ulteriori comuni, per l'assegnazione di alloggi di nuova costruzione e anche per un'ulteriore riduzione delle sfitanze.

Corrispondentemente aumentano però i costi di manutenzione e diminuiscono i corrispettivi e i rimborsi di amministrazione.

Sempre per effetto del maggior numero di rapporti di concessione aumentano gli stanziamenti per il fondo politiche abitative art.36 (da € 2.187.378 a € 2.334.918).

Calano i proventi dell'attività costruttiva, essenzialmente per la diminuzione dell'attività tecnica, nonostante la rilevante attività ancora in essere della società Parmabitare. Cresce altresì visibilmente l'attività tecnica di servizio (misurazione alloggi ed altro).

La dinamica dei costi del personale resta contenuta, con un aumento del 2% circa (da € 3.133.218 a € 3.174.865), prevalentemente a seguito del rientro di una unità precedentemente in comando presso altra pubblica amministrazione e la stabilizzazione di una figura ad indirizzo tecnico per le nuove attività di servizio.

Per il calo generale dei tassi di interesse e per una significativa riduzione di liquidità continua la riduzione, già verificatasi nell'esercizio precedente, dei proventi per interessi sui depositi (da € 16.186 a € 4.107).

La riduzione della liquidità è conseguente agli impegni dell'azienda per l'anticipo di fondi pubblici destinati al recupero degli alloggi (Programmi regionali Naps 1 e Naps 2) e per l'avvio del Piano straordinario del Comune di Parma, nonché per il completamento,

ormai prossimo, dell'acquisto da parte di Acer degli alloggi invenduti costruiti dalla partecipata Parmabitare e destinati nel piano finanziario alla vendita.

Tra i proventi per vendita di beni patrimoniali immobiliari figura l'importo di € 89.020, principalmente determinato dalla plusvalenza derivante dalla vendita di due alloggi nell'edificio Acer sito in Corcagnano.

Continua purtroppo a crescere il fenomeno della morosità (€ 881.525 di competenza 2010 rilevati alla data di chiusura del bilancio), in relazione al quale si è prevista l'attivazione di un accantonamento di ulteriori € 20.000 al fondo rischi su crediti Acer, che ora appare ben consolidato per un totale di € 370.820

Complessivamente si ottiene un utile prima delle imposte di € 195.028, che si riduce ad € 24.486 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 restano pertanto quelli già richiamati nel 2009, vale a dire:

- 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;
- la tendenza all'aumento della morosità.

MODALITA' OPERATIVE DELL'ENTE

Gli alloggi sono per la stragrande maggioranza (n. 6.217) di proprietà di Comuni e Enti diversi e per la restante parte 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 2010 il trasferimento patrimoniale è in piccola parte ancora da completare, rimanendo ancora in attesa di trasferimento circa 90 alloggi, il cui iter è tuttora in via di perfezionamento, o perché ancora fermi in attesa della liberatoria del decreto Urbani, o perché inseriti in edifici concessi in ipoteca per conto dei comuni per gli interventi costruttivi della società Parmabitare.

L'azienda ha dunque prevalentemente operato in qualità di gestore di un patrimonio di proprietà di terzi, prevalentemente attraverso lo strumento giuridico delle concessioni (30 attive al 31.12) e delle convenzioni (9 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 2010 si è sviluppata in questi ambiti:

- interventi per conto della Società "Parmabitare";
- interventi di Manutenzione Straordinaria su edifici ERP di proprietà dei Comuni;
- recupero ERP per conto del Comune di Fidenza;
- recupero di "Palazzo Pizzetti" per conto del Comune di Trecasali;
- ampliamento cimitero e magazzino comunale per conto del Comune di Roccabianca.

PROGETTI APPROVATI:

Le progettazioni giunte al livello esecutivo nel 2010 sono state complessivamente 23, suddivise secondo le tipologie di Nuova Costruzione, Recupero e Manutenzione Straordinaria ed hanno comportato un utilizzo di finanziamenti pubblici che ammontano ad una spesa complessiva presunta pari ad € 11.893.392,00 (A questi si aggiungono fondi privati per € 529.522,23).

Le nuove costruzioni hanno comportato la realizzazione di n. 83 alloggi per conto della Società di scopo ParmAbitare (previsione di

spesa € 6.719.500,00).

Gli interventi di Manutenzione Straordinaria e di recupero sono stati sviluppati in programmi dotati di fonti di finanziamento diverse, quali il programma straordinario per conto del Comune di Parma, l'art. 36 della L.R. n. 24/2001 e le economie del Programma Regionale 2003-2004 di Manutenzione Straordinaria. Tali interventi comportano un importo globale di finanziamento pubblico pari ad € 2.031.330,06 oltre ad € 529.522,23 per finanziamenti privati ed interessano edifici per complessivi 335 alloggi ERP.

PARMABITARE:

| N. | Localizzazione | N. all. | Costo complessivo |
|----|--------------------------|-----------|---------------------|
| 1 | Parma – Vicofertile nord | 39 | 3.191.500,00 |
| 2 | Parma, ex Althea | 44 | 3.528.000,00 |
| | SOMMANO | 83 | 6.719.500,00 |

Recupero ERP per conto del Comune di Fidenza:

| N. | Localizzazione | N. all. | Costo complessivo |
|----|---|---------|-------------------|
| 3 | Fidenza, P.za Verdi (ex convento S. Giovanni) 2° stralcio | 6 | 652.562,00 |

Interventi di Manutenzione Straordinaria:

| N. | Localizzazione | Tipologia dei lavori | N. all. ERP / privati | Fonte di finanziamento | Finanziamento pubblico | Finanziamento privato | Finanziamento complessivo |
|----|--|-----------------------------|-----------------------|--------------------------|------------------------|-----------------------|---------------------------|
| 4 | Parma, Via Pelicelli 20-22-24-26 | rifacimento balconi | 6/26 | budget ufficio condomini | 22.502,93 | 92.619,25 | 115.122,18 |
| 5 | Parma, Via Olimpia 15-17 | canne fumarie | 29/1 | art. 36 anno 2010 | 200.000,00 | 1.000,00 | 201.000,00 |
| 6 | Parma, Via Savani 13-15 | rifacimento reti gas | 22/2 | residui RER M.S. 2003-04 | 45.000,00 | -- | 45.000,00 |
| 7 | Parma, Via Ruggero 18-20 | ripristino facciate | 22/10 | art. 36 anno 2010 | 177.519,55 | 75.717,07 | 253.236,62 |
| 8 | Parma, S.Ilo Violette 1-3 - Via Sidoli 21-22 | ripristino copertura garage | 10 | art. 36 anno 2010 | 60.000,00 | -- | 60.000,00 |

| | | | | | | | |
|---------|--|---------------------------------|--------|-----------------------------------|--------------|------------|--------------|
| 9 | Parma, S.da Commenda 39-41 | fognatura area cortilizia | 10/2 | art. 36 anno 2010 | 50.000,00 | 37.000,00 | 87.000,00 |
| 10 | Parma, Via Colla 2-4-6 | ripristino facciate e ascensori | 20/10 | residui RER M.S. 2003-04 | 461.590,25 | 171.781,42 | 633.371,67 |
| 11 | Parma, Via Colla 8-10-12 | ascensori | 24/6 | residui RER M.S. 2003-04 | 247.500,00 | 22.500,00 | 270.000,00 |
| 12 | Parma, Via Jenner 81-83-85 | ripristino balconi | 15/15 | residui RER M.S. 2003-04 | 65.000,00 | 70.000,00 | 135.000,00 |
| 13 | Parma, Via Navetta 27-29 | ripristino copertura | 14/6 | residui RER M.S. 2003-04 | 84.625,00 | 40.375,00 | 125.000,00 |
| 14 | Parma, Via Navetta 31-33 | ripristino copertura | 10/10 | residui RER M.S. 2003-04 | 59.750,00 | 65.250,00 | 125.000,00 |
| 15 | Parma, Via Sidoli 21-23-25-27-29 | canne fumarie | 48 | residui RER M.S. 2003-04 | 154.000,00 | -- | 154.000,00 |
| 16 | Parma, Via Calabria 5 - Via Lombardia 8 | risanamento umidità | 8 | programma straordinario 2010-2011 | 28.000,00 | -- | 28.000,00 |
| 17 | Fidenza, Via Giotto 10-12 - Via Don Sturzo 12-14 | ripristino copertura | 41 | art. 36 anni 2005-07-10 | 256.595,26 | 5.648,74 | 262.244,00 |
| 18 | Montechiarugolo, Via Verdi 15 | ripristino copertura | 5 | art. 36 anni 2006-07-08-09 | 46.000,00 | -- | 46.000,00 |
| 19 | Parma, Via Malvisi 6 | copertura passerelle | 32 | art. 36 anno 2010 | 14.000,00 | -- | 14.000,00 |
| 20 | Parma, V.lo Grossardi 8-10-12 | cortile parcheggio | 13 | programma straordinario Parma | 30.000,00 | -- | 30.000,00 |
| SOMMANO | | | 329/88 | | 2.031.330,06 | 529.522,23 | 2.560.852,29 |

Interventi diversi per conto dei Comuni:

| N. | Localizzazione | Tipologia dei lavori | Fonte di finanziamento | Importo di finanziamento |
|----|----------------|---|------------------------|--------------------------|
| 21 | Trecasali | recupero Palazzo Pizzetti (sede municipale) | bilancio comunale | 2.000.000,00 |
| 22 | Roccabianca | ampliamento magazzino | bilancio comunale | 140.000,00 |
| 23 | Roccabianca | ampliamento cimiteri | bilancio comunale | 350.000,00 |

Interventi Collaudati:

Gli interventi giunti a conclusione ed oggetto di collaudo Tecnico-Amministrativo nel corso del 2010 sono stati complessivamente 30 di cui 6 riguardanti la realizzazione di nuovi edifici per 62 alloggi nell'ambito dei programmi di ParmAbitare, per un ammontare complessivo di spesa pari ad € 7.473.890,80. 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 pari ad € 2.838.935,30 di cui € 2.472.499,18, riferiti a finanziamenti pubblici ed € 366.436,23 riferiti a finanziamenti in capo ai privati proprietari.

| N. | Localizzazione | N. all. ERP / Privati | Tipo Intervento | Legge di Finanziamento | Costo complessivo | | Delibere / Determina approvazione collaudo |
|----|---------------------------------|-----------------------|-------------------------------------|------------------------------|-------------------|------------|--|
| | | | | | ERP | privati | |
| 1 | Noceto, Via Grandi 7 | 3/7 | M.S. ripristino balconi | Legge 457/78 Legge 560/93 | ERP | 13.634,17 | Det. 3/2010 |
| | | | | | privati | 34.373,47 | |
| 2 | Fidenza, Via Pascoli 9 | 9/1 | ascensore | contratto di quartiere 2° | ERP | 98.401,59 | Det. 4/2010 |
| | | | | | privati | 5.000,00 | |
| 3 | Fidenza, Via Pascoli 5 | 10 | ascensore | contratto di quartiere 2° | ERP | 102.520,60 | Det. 5/2010 |
| 4 | Parma, P.za Novella 1-3 | 21 | canne fumarie caldaie | art. 36 anno 2009 | ERP | 58.895,00 | Det. 6/2010 |
| 5 | Parma, Via Tassoni Bonfiglio 13 | 5 | ripristino copertura | art. 36 anno 2009 | ERP | 42.377,80 | Det. 7/2010 |
| 6 | Parma, Via Solari 20 | 12 | ripristino copertura e fotovoltaico | art. 36 anno 2009 | ERP | 74.360,05 | Det. 27/2010 |

| | | | | | | | |
|----|--|-------|--------------------------------------|------------------------------|---------|------------|--------------|
| 7 | Fidenza, Via Pascoli 7 | 9/1 | ascensore | contratto di quartiere 2° | ERP | 97.685,54 | Det. 9/2010 |
| | | | | | privati | 1.000,00 | |
| 8 | Parma, Via Olimpia 13 | 40/2 | canne fumarie e sostituzione caldaie | art. 36 anno 2009 | ERP | 46.845,07 | Det. 10/2010 |
| | | | | | privati | 2.240,27 | |
| 9 | Parma, Sidoli 21-23 | 20 | canne fumarie e sostituzione caldaie | art. 36 anno 2009 | ERP | 59.691,14 | Det. 11/2010 |
| 10 | Parma, Via Navetta 27-29 | 14/6 | canne fumarie e sostituzione caldaie | art. 36 anno 2009 | ERP | 54.037,44 | Det. 12/2010 |
| | | | | | privati | 11.572,94 | |
| 11 | Parma, Via Tibullo 3 | 4/6 | ascensore e sist. area cortilizia | reinvestimento piano vendite | ERP | 57.418,10 | Det. 15/2010 |
| | | | | | privati | 42.949,31 | |
| 12 | Parma, Via Tibullo 5 | 5/5 | ascensore e sist. area cortilizia | reinvestimento piano vendite | ERP | 58.479,14 | Det. 16/2010 |
| | | | | | privati | 39.240,28 | |
| 13 | Parma, Via Buffolara 13 – Via Guizzetti 20 | 22/18 | ripristino facciate e balconi | art. 36 anno 2008 | ERP | 234.384,89 | Det. 17/2010 |
| | | | | | privati | 201.607,01 | |
| 14 | Fidenza, Via Pascoli 1-3 | 19/1 | ascensore | art. 36 anni 2006-2008 | ERP | 183.055,33 | Det. 20/2010 |
| 15 | Fidenza, Via Pascoli 11 | 9/1 | ascensore | contratto di quartiere 2° | ERP | 87.195,73 | Det. 23/2010 |
| | | | | | privati | 5.000,00 | |
| 16 | Fidenza, Via Pascoli 13 | 8/2 | ascensore | contratto di quartiere 2° | ERP | 84.183,63 | Det. 24/2010 |
| | | | | | privati | 1.000,00 | |
| 17 | Fidenza, Via Pascoli 15 | 8/2 | ascensore | contratto di quartiere 2° | ERP | 91.302,90 | Det. 25/2010 |
| | | | | | privati | 3.000,00 | |
| 18 | Fidenza, Via Vittoria 4 | 8 | recupero globale | Legge 457/78 | ERP | 709.391,72 | Det. 26/2010 |

| | | | edificio | Legge 560/93 art. 36 2005-07 | | | |
|---------|---|--------|------------------------|---------------------------------|-----------------|--------------|--------------|
| 19 | Montechiarugolo, Via Verdi 15 | 5 | ripristino copertura | art. 36 anni 2006-07-08-09 | ERP | 46.242,62 | Det. 32/2010 |
| 20 | Parma, Via Savani 13-15 | 22/2 | rifacimento reti gas | art. 36 anno 2010 | ERP | 45.000,00 | Det. 37/2010 |
| | | | | | privati | 5.000,00 | |
| 21 | Fidenza, Via Pascoli 9/A | 7/1 | ascensore | art. 36 anno 2009 | ERP | 74.502,30 | Det. 39/2010 |
| | | | | | privati | 1.000,00 | |
| 22 | Parma, V.lo Grossardi 8-10-12 | 13 | ampliamento parcheggio | piano straordinario ERP | ERP | 18.359,00 | Det. 41/2010 |
| 23 | Fidenza, P.za Verdi ex convento S. Giovanni – 1° stralcio | 6 | M.S. globale edificio | art. 36 anno 2007 | ERP | 22.788,05 | Det. 43/2010 |
| 24 | Fidenza, Via Tasso 14-16-18 | 16/2 | ripristino copertura | art. 36 anno 2009 | ERP | 111.747,37 | Det. 45/2010 |
| | | | | | privati | 13.452,84 | |
| SOMMANO | | 295/57 | | | Totale pubblico | 2.472.499,18 | |
| | | | | | Totale privati | 366.436,12 | |

Nell'ambito della Società di scopo "ParmAbitare" gli interventi conclusi e collaudati nel 2010 sono stati i seguenti:

| N. | Localizzazione | N. all. | Costo complessivo |
|----|---|---------|-------------------|
| 1 | Noceto – Pontetaro, Via Manfredi | 10 | 1.309.482,38 |
| 2 | Medesano, P.U.A. Tosoni | 16 | 1.998.000,00 |
| 3 | Traversetolo, Via Majano | 8 | 950.052,71 |
| 4 | Calestano – Marzolaro, Via Battilocchi | 10 | 1.181.525,83 |
| 5 | Felino – S. Michele Tiorre, edificio A – 10 alloggi | 10 | 1.046.824,29 |

| | | | |
|--------|--|----|--------------|
| 6 | Felino – S. Michele Tiorre, edificio B – 8 alloggi | 8 | 988.005,59 |
| TOTALE | | 62 | 7.473.890,80 |

I seguenti interventi (ParmAbitare) hanno proseguito l'attività nel corso del 2010. Alcuni sono giunti ad ultimazione e sono attualmente in fase di collaudo. Altri proseguono l'attività anche nel 2011. Nel 2010 è proseguita l'attività di cantiere per il recupero dell'edificio posto in Via Olivieri 5-7 (n. 20 alloggi) la cui ultimazione è prevista per il mese di maggio p.v.

| N. | Localizzazione | N. all. | Note |
|----|-----------------------------------|---------|--|
| 1 | Trecasali | 8 | ultimazione: settembre 2010 collaudo: marzo 2011 |
| 2 | Vicomero | 22 | fine lavori prevista: aprile 2011 |
| 3 | Traversetolo, Via Monzato | 9 | fine lavori prevista: aprile 2011 |
| 4 | Parma, Via Ferrarini (ex Pezziol) | 20 | in corso |
| 5 | Parma, Vicofertile sud | 24 | in corso |

Nel 2010 è stato consegnato all'Impresa appaltatrice il cantiere per la realizzazione di un nuovo edificio per 9 alloggi in Parma, Via Guastalla. I lavori si svilupperanno per tutto il prossimo anno con una previsione di ultimazione nel mese di maggio 2012.

INTERVENTI DEL PROGRAMMA REGIONALE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA 2003-2004

Nel corso del 2010 sono stati rendicontati alla Regione Emilia Romagna gli ultimi programmi dei Comuni che nel corso del 2010 hanno proceduto al collaudo degli ultimi interventi che usufruivano delle economie del programma stesso.

La somma complessivamente spesa ammonta ad € 4.475.079,20 ricompresa nel finanziamento globale attribuito che originariamente prevedeva l'erogazione in ambito provinciale (escluso il Comune di Parma che ha gestito autonomamente il proprio finanziamento) della somma di € 4.481.899,34

ATTIVITA' DI MANUTENZIONE

Anche nel corso del 2010 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.

In particolare per quanto attiene il recupero degli alloggi vuoti, l'impegno intrapreso con le concessioni, di arrivare all'azzeramento entro un anno dalla loro entrata in vigore e garantire il mantenimento è stato sostanzialmente rispettato.

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

Nel corso dell'anno 2010 sono stati resi disponibili ai Comuni per nuove assegnazioni complessivamente:

- N. 247 alloggi rispetto ai n. 295 dell'anno precedente, di cui n. 134 al Comune di Parma, n. 36 al Comune di Fidenza, n. 77 a diversi Comuni della provincia.
- Ulteriori 57 alloggi utilizzati per mobilità degli assegnatari, di cui 31 nel Comune di Parma, 7 nel Comune di Fidenza e 19 nei restanti Comuni della Provincia.
- Nel Comune di Fidenza sono stati assegnati inoltre n. 8 alloggi derivanti da un recupero edilizio.

In totale gli alloggi ripristinati e riammessi nel circuito delle nuove assegnazioni nell'ultimo quinquennio ammontano complessivamente a 1.394; detto dato rappresenta oltre il 20% del totale del patrimonio affidato in gestione.

Alla data del 31 dicembre rimanevano in attesa di manutenzione ordinaria un numero esiguo di alloggi (circa 50) effetto del turn over degli ultimi mesi dell'esercizio. A questi si assommano circa 80 alloggi in corso di lavorazione, che già resi disponibili ai Comuni nel corso dei primi mesi del corrente anno 2011.

Molto significativa è risultata altresì l'attività di pronto intervento manutentivo su chiamata degli assegnatari, gli interventi complessivamente realizzati nel corso dell'anno ammontano ad oltre 900.

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 verificano 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).

A ciò si aggiungono le attività complementari esercitate su richieste dei Comuni e della Provincia, dalla gestione dei fondi affitto, 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:

- Per conto di n° 31 Comuni della provincia, gestione del contributo economico sull'affitto (Fondo Affitto), per il quale sono state raccolte n. 1.979 (21 domande in più rispetto all'anno precedente) domande oltre alla compilazione della dichiarazione Ise, raccolte dai funzionari dell'azienda, presso le sedi Comunali e gli uffici di Parma e Fidenza;
- Per conto del Comune di Parma, gestione del contributo economico sull'affitto (Fondo Affitto), per il quale sono state raccolte n. 2.587 domande (63 domande in più rispetto all'anno precedente), dai funzionari dell'azienda, comportando uno sforzo organizzativo di grande rilievo.

- 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 74 contratti, in quanto n. 88 contratti sono arrivati a scadenza.

- 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 2010 si sono avviati n. 201 (+ 35 rispetto 2009) contratti, arrivando così al numero complessivo di n. 516 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 è continuata la gestione del progetto "Due generazioni un solo tetto", che ha visto al momento la collocazione di n. 12 coabitazioni studenti presso altrettante famiglie di anziani.
- 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 è conclusa l'attività di predisposizione del nuovo sistema di bollettazione, si è siglata la convenzione per l'utilizzo delle diverse professionalità tecniche presenti nelle singole aziende e si è perfezionata 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 2010 per cui al 31.12 Acer amministrava 55 condomini con presenza di privati proprietari.

AUTOGESTIONI

Nel 2010 le autogestioni in essere in edifici posti in Parma e in provincia sono risultate complessivamente 104 con un incremento di 11 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 2010 si è ripetuta con successo la quinta 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, Fidenza e provincia, a cui si è aggiunta la festa cittadina al Parco Bizzozero.

ATTIVITA' DI COMUNICAZIONE

Anche nel corso del 2010 le attività di comunicazione ed informazione sono state perseguite con impegno, sia dando continuità alle iniziative in corso sia dando vita a nuove forme e modalità comunicative, che consentissero una più chiara e ampia eco dei servizi che l'Azienda offre agli utenti ed ai committenti.

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 nuovo sito internet aziendale è stato sviluppato e riempito con i nuovi contenuti ed è stato pubblicato nei primi giorni dell'anno 2010.
- Il notiziario Casa e Territorio è uscito in concomitanza con l'evento Festa dei Vicini. La sua impostazione è stata modificata seguendo criteri di maggiore informazione e funzionalità;
- L'avvio della nuova bollettazione, in accordo con le Acer di Piacenza, Reggio Emilia e Modena, che permette di allegare più contenuti di informazione;

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 2009 |
|---|-------------|-------------|
| Qualità alloggi | 7,91 | 8,50 |
| Cortesia del personale | 8,60 | 8,05 |
| Competenza e affidabilità | 8,28 | 7,90 |
| Trasparenza e chiarezza nelle rendicontazioni | 8,27 | 7,50 |
| Efficacia interventi di manutenzione | 7,51 | 7,65 |
| Tempestività negli interventi | 7,11 | 7,70 |
| Sicurezza spazi comuni fabbricati | 8,15 | 7,40 |
| Giudizio generale Acer | 7,92 | 7,81 |

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 2010 è risultato pari ad Euro 121,00 rispetto ai 118,00 dell'anno precedente.

Nonostante la moderata entità dei canoni e il costante impegno per il perseguimento dell'azione amministrativa rivolta al controllo dei pagamenti, non si è purtroppo invertita la tendenza all'aumento della morosità, già in atto da qualche anno e probabilmente aggravata, nel corso del 2010, dagli effetti della crisi finanziaria che ha pesato sull'economia e quindi sui redditi delle famiglie.

La morosità riferita al solo esercizio 2010 ammonta a:

- canoni e servizi alloggi Euro 881.525;
- canoni e servizi extra abitativi Euro 108.648;
- totale anno 2010 Euro 990.173.

L'incidenza della morosità corrente sul totale del monte canoni e servizi dell'anno 2010 risulta pari a circa il 10%, avvicinandosi così a valori preoccupanti.

La morosità consolidata al 31 dicembre 2010, 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 2.727.752,00.

Ciò nonostante il continuo sforzo messo in atto dai competenti uffici, che in particolare nel corso dell'anno 2010 hanno intensificato la propria azione nel settore del recupero dei crediti. Si pensi che nel solo anno 2010 sono state inviati n. 606 solleciti per canoni scaduti, n. 264 lettere di diffida e messa in mora, n. 111 pratiche sono state avviate al legale e sono stati recuperati n. 17 alloggi mediante azioni di sfratto o esecuzioni di decadenze.

La morosità consolidata riferita ai soli crediti di Acer (canoni propri e servizi di Acer e Demanio) ammonta complessivamente a circa Euro 682.553.

Si osserva, a parziale ristoro delle preoccupazioni, che l'ammontare della morosità in termini di valore assoluto è influenzato dai canoni sanzionatori per effetto delle emanazioni dei provvedimenti di decadenza degli enti titolari.

I consistenti livelli raggiunti dalla morosità corrente e consolidata hanno indotto a prevedere un ulteriore accantonamento al fondo rischi per svalutazione crediti e ad attivare ulteriori energie, anche in stretta collaborazione con i Comuni, per cercare di contenere il fenomeno.

CONTO ECONOMICO

Il valore dei ricavi ordinari d'esercizio (valore della produzione) ammonta complessivamente a € 11.767.139,00, in aumento di € 163.651,00 rispetto all'anno precedente. I costi correlati ammontano ad € 11.967.147,00. La differenza tra valore e costi della produzione è negativa per € 200.008,00. Tale differenza è principalmente originata dall'ampio accantonamento al fondo art. 36 e all'aumento dell'imposta di registro sui contratti di locazione, in quanto coincidente l'anno 2010 con la scadenza triennale dei contratti di locazione introdotta dalla Legge 24/2001.

La gestione finanziaria è positiva per € 10.830,00, ciò è dovuto prevalentemente ai tassi attivi sulle giacenze bancarie, agli interessi attivi su canoni scaduti e allo scarso indebitamento di Acer. Anche la gestione straordinaria è positiva per € 384.206,00.

Il risultato economico prima delle imposte è positivo per € 195.028,00.

Le imposte dirette sono contabilizzate per € 170.542,00: dunque la chiusura dell'esercizio presenta un utile di € 24.486,00.

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 € 489.426,00 in diminuzione rispetto all'anno 2009, in particolare per effetto del passaggio di gestioni in concessione.

Si ricorda infatti che non è prevista la contabilizzazione dei proventi dei comuni in concessione tra i ricavi del conto economico di Acer.

I corrispettivi e i rimborsi manutentivi (in particolare per conto terzi) ammontano complessivamente a € 217.319,00 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 € 547.740,00, in diminuzione di oltre € 100.000,00 rispetto all'esercizio precedente.

A queste si aggiungono competenze tecniche per attività di servizio per circa € 136.000,00.

Anche nel corso dell'anno 2010 si è dunque sviluppata una discreta attività tecnica dell'Acer, nonostante la flessione dei contributi statali all'edilizia pubblica, svolta in particolare nei confronti della società partecipata Parmabitare e per conto del Comune di Parma.

Il costo economico del personale è rimasto contenuto rispetto alle dotazioni della pianta organica ed ammonta complessivamente ad € 3.174.865 in lieve aumento rispetto all'anno precedente, dovuto principalmente al rientro di una figura precedentemente in comando.

In particolare nonostante l'assunzione di nuove e più variegata attività si è fatto meno ricorso all'assunzione di personale a tempo determinato, mentre si sono ampliati i trattamenti accessori della L.109/94, e ridotti gli altri trattamenti incentivanti del personale dipendente e in particolare dei dirigenti per effetto dell'autorizzazione al Direttore della stipula di un contratto di lavoro a tempo parziale e determinato con Acer Reggio Emilia.

Detto costo, nonostante l'aumento, rappresenta ancora il 27% del totale dei costi della produzione (come nell'esercizio precedente) , mentre rispetto al valore della produzione il costo del personale incide anche in questo caso per circa il 27%, ciò significa che poco più di un quarto dei ricavi dell'azienda è impiegato in costi del personale.

Le spese per interventi manutentivi sul patrimonio ancora di proprietà e in concessione, sia per quanto attiene il ripristino degli alloggi resi liberi in corso d'anno che per quanto attiene il pronto intervento, ammontano a complessive € 2.951.680,00 (valore in crescita rispetto all'anno precedente) rappresentando ancora 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 € 2.334.918 in incremento rispetto all'esercizio precedente.

Ciò significa 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 2010 rimane a livelli elevati riguardo agli immobili di proprietà.

Le imposte indirette ammontano ad € 709.740,00 in deciso aumento rispetto all'esercizio precedente, per effetto dell'applicazione dell'imposta di registro sui contratti a scadenza naturale (triennio settembre 2010).

Si ricorda che dalla data di trasferimento del patrimonio vengono a cessare sia l'Ici, che le imposte dirette sul reddito fondiario degli immobili.

Restano di competenza di Acer le imposte sul patrimonio, prevalentemente extra abitativo, rimasto in proprietà alla medesima.

L'imposizione fiscale complessiva, quindi considerando anche le imposte dirette, ammonta per l'anno 2010 a € 880.282 (valore in aumento rispetto all'esercizio precedente, nonostante il calo delle imposte dirette).

In riferimento, quindi, all'attività ordinaria dell'azienda si ritiene dunque che si siano raggiunti in corso d'esercizio ulteriori miglioramenti qualitativi e quantitativi, volti alla manutenzione e alla gestione del patrimonio, mantenendo tuttavia un risultato economico-finanziario soddisfacente.

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 :

| | 2008 | 2009 | 2010 |
|--------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| ATTIVO CIRCOLANTE | € 8.383.739,00 | € 7.987.250,00 | € 8.598.391,00 |

| | | | |
|-----------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| liquidità immediata | € 2.233.003,00 | € 1.371.884,00 | € .879.627,00 |
| liquidità differita | € 6.150.736,00 | € 6.615.366,00 | € 7.718.764,00 |
| rimanenze | | | € |
| ATTIVO IMMOBILIZZATO | € 18.000.580,00 | € 13.788.342,00 | € 13.830.003,00 |
| immateriali | € 27.386,00 | € 65.363,00 | € 65.004,00 |
| materiali | € 15.369.717,00 | € 12.200.468,00 | € 12.808.976,00 |
| finanziarie | € 2.603.477,00 | € 1.522.511,00 | € 956.023,00 |
| CAPITALE INVESTITO | € 26.384.319,00 | € 21.775.592,00 | € 22.428.394,00 |
| | | | |
| passività correnti | € 868.074,00 | € 1.666.660,00 | € 2.834.299,00 |
| passività consolidate | € 12.381.342,00 | € 11.023.717,00 | € 10.473.925,00 |
| patrimonio netto | € 13.134.903,00 | € 9.085.215,00 | € 9.120.170,00 |
| CAPITALE ACQUISITO | € 26.384.319,00 | € 21.775.592,00 | € 22.428.394,00 |

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

| | 2008 | 2009 | 2010 |
|---|------------------------|------------------------|------------------------|
| Ricavi delle vendite e delle prestazioni | € 10.598.786,00 | € 11.236.861,00 | € 11.342.160,00 |
| + Variazione rimanenze prodotti in lavorazione, semilavorati e finiti | | | |
| Variazione lavori incorso su ordinazione | | | |
| incrementi immobilizzazioni per lavori interni | | | |
| VALORE DELLA PRODUZIONE | € 10.598.786,00 | € 11.236.861,00 | € 11.342.160,00 |
| - Acquisti materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci | | | |

| | | | |
|---|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| + Variazione rimanenze materie prime, sussidiarie, di consumo e merci | | | |
| costi servizi +beni di terzi | -€ 5.100.581,00 | -€ 5.346.397,00 | -€ 5.566.624,00 |
| VALORE AGGIUNTO | | | |
| costo per il personale | -€ 3.095.944,00 | -€ 3.133.218,00 | -€ 3.174.865,00 |
| MARGINE OPERATIVO LORDO | € 2.402.261,00 | € 2.757.246,00 | € 2.600.671,00 |
| ammortamento e svalutazioni | -€ 98.018,00 | -€ 122.368,00 | -€ 96.167,00 |
| accantonamento altri rischi | -€ 12.000,00 | -€ 250.000,00 | -€ 20.000,00 |
| REDDITO OPERATIVO | € 2.292.243,00 | € 2.384.878,00 | € 2.484.504,00 |
| altri ricavi e proventi | € 494.454,00 | € 366.627,00 | € 424.979,00 |
| oneri diversi di gestione | -€ 2.641.790,00 | -€ 2.755.429,00 | -€ 3.109.491,00 |
| proventi finanziari | € 137.339,00 | € 27.905,00 | € 15.082,00 |
| saldo tra oneri finanziari e utile e perdite su cambi | -€ 24.266,00 | -€ 12.473,00 | -€ 4.252,00 |
| REDDITO CORRENTE | | | |
| proventi straordinari | € 237.962,00 | € 504.120,00 | € 457.902,00 |
| oneri straordinari | -€ 69.915,00 | -€ 64.279,00 | -€ 73.696,00 |
| REDDITO ANTE IMPOSTE | | | |
| imposte sul reddito | -€ 401.297,00 | -€ 340.771,00 | -€ 170.542,00 |
| REDDITO NETTO | € 24.730,00 | € 73.051,00 | € 24.486,00 |

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 (%)

| | 2008 | 2009 | 2010 |
|-----------|-------|-------|-------|
| RISULTATO | 0,188 | 0,804 | 0,268 |

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

2) ROI - return on investment

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

| | | | |
|-----------|------|-------|-------|
| RISULTATO | 8,69 | 10,95 | 11,07 |
|-----------|------|-------|-------|

E' in costante crescita, dimostrando 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 | 1,37 | -0,51 | -1,76 |
|-----------|------|-------|-------|

L'azienda non produce un elevato 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.

B) INDICATORI PATRIMONIALI

1) Margine di struttura primario

Patrimonio netto - immobilizzazioni

| | | | | | |
|-----------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| RISULTATO | - € 4.865.677,00 | - € 4.703.127,00 | - € 4.709.833,00 | - € 4.865.677,00 | - € 4.703.127,00 |
|-----------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|

Dimostra una forte immobilizzazione dell'azienda rispetto al patrimonio netto, l'azienda nel tempo ha beneficiato di capitale di terzi a fondo perduto per incrementare le proprie attività immobilizzate (contributi stato, regione, etc...)

2) Margine di struttura secondario

Patrimonio netto + passività consolidate - immobilizzazioni

| | | | | | | |
|-----------|---|--------------|---|--------------|---|--------------|
| RISULTATO | € | 7.515.665,00 | € | 6.320.590,00 | € | 5.764.092,00 |
|-----------|---|--------------|---|--------------|---|--------------|

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 | 49,78 | 41,72 | 40,66 |
|-----------|-------|-------|-------|

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 | € | 1.364.929,00 | € | - 294.776,00 | - € | 1.954.672,00 |
|-----------|---|--------------|---|--------------|-----|--------------|

La liquidità immediata dell'azienda continua a subire riduzioni tali da non 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, che ha permesso il rinnovo della convenzione per ulteriori venti anni, a fronte del quale si stanno concludendo proprio in questi giorni le pratiche per l'attivazione del finanziamento.

2) Margine di liquidità secondario

Liquidità immediate + liquidità differite - passività correnti

| | | | | | | |
|-----------|---|--------------|---|--------------|---|--------------|
| RISULTATO | € | 7.515.665,00 | € | 6.320.590,00 | € | 5.764.092,00 |
|-----------|---|--------------|---|--------------|---|--------------|

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 ACER PARMA- ATTIVO | | | | | |
|--|------|----|---|---------------|---------------|
| | | | DESCRIZIONE DEL CONTO | 2010 | 2009 |
| 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 | 65.004,00 | 65.363,00 |
| | | 5) | Avviamento | | |
| | | 6) | Immobilizzazioni in corso e acconti | | |
| | | 7) | Altri beni | | |
| | II. | | Materiali | | |
| | | 1) | Terreni e fabbricati | 12.419.194,00 | 10.596.464,00 |
| | | 2) | Impianti e macchinario | | |
| | | 3) | Attrezzature industriali | | |
| | | 4) | Altri beni | 389.782,00 | 433.795,00 |
| | | 5) | Immobilizzazioni in corso e acconti | | 1.170.209,00 |
| | 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 | 162.222,00 | 125.700,00 |
| | | | entro 12 mesi | 162.222,00 | 125.700,00 |
| | | | 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 | 730.801,00 | 1.333.811,00 |
| | | | entro 12 mesi | 31.317,00 | 31.317,00 |
| | | | oltre 12 mesi | 699.484,00 | 1.302.494,00 |
| | 3) | | Altri titoli | | |
| | 4) | | Azioni proprie | | |
| | | | Totale immobilizzazioni | 13.830.003,00 | 13.788.342,00 |
| C) | | | Attivo circolante | | |
| | I. | | Rimanenze | | |
| | | 1) | Materie prime, sussidiarie e di consumo | | |
| | | 2) | Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati | | |
| | | 3) | Lavori in corso su ordinazione | | |
| | | 4) | Prodotti finiti e merci | | |
| | | 5) | Acconti | | |
| | II. | | Crediti | | |
| | | 1) | Verso clienti | 4.710.032,00 | 4.101.906,00 |
| | | | entro 12 mesi | 4.710.032,00 | 4.101.906,00 |
| | | | oltre 12 mesi | | |
| | | 2) | Verso imprese controllate | 4.865,00 | 4.865,00 |
| | | | entro 12 mesi | 4.865,00 | 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 | 328.510,00 | 264.658,00 |
| | | | entro 12 mesi | 328.510,00 | |
| | | | oltre 12 mesi | | 264.658,00 |
| | | 5) | Verso altri | 2.675.357,00 | 2.243.937,00 |
| | | | entro 12 mesi | 2.675.357,00 | 2.243.937,00 |
| | | | 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 | 879.627,00 | 1.371.884,00 |
| | | 2) | Assegni | | |
| | | 3) | Denaro e valori in cassa | | |
| | | | Totale attivo circolante | 8.598.391,00 | 7.987.250,00 |
| D) | | | Ratei e risconti | 0,00 | 0,00 |
| | | | disaggio su prestiti | | |
| | | | vari | | |
| | | | Totale attivo | 22.428.394,00 | 21.775.592,00 |
| STATO PATRIMONIALE - PATRIMONIO NETTO E PASSIVO | | | | | |
| | | | DESCRIZIONE DEL CONTO | 2010 | 2009 |
| A) | | | Patrimonio netto | | |

| | | | | | |
|-----------|-------|----|---|---------------------|---------------------|
| | I. | | Capitale | 1.578.442,00 | 1.578.442,00 |
| | II. | | Riserva da sovrapprezzo delle azioni | | |
| | III. | | Riserva di rivalutazione | | |
| | IV. | | Riserva legale | | |
| | V. | | Riserva per azioni proprie in portafoglio | | |
| | VI. | | Riserve statutarie | 377.785,00 | 377.785,00 |
| | VII. | | Altre riserve | 7.139.457,00 | 7.055.937,00 |
| | | | ... | | |
| | | | ... | | |
| | VIII. | | Utili (perdite) portati a nuovo | | |
| | IX. | | Utile (perdita) d'esercizio | 24.486,00 | 73.051,00 |
| | | | | | |
| | | | Totale | 9.120.170,00 | 9.085.215,00 |
| | | | | | |
| B) | | | Fondi per rischi ed oneri | | |
| | | | | | |
| | | 1) | Fondi di trattamento di quiescenza e obblighi simili | | |
| | | 2) | Fondi per imposte, anche differite | 790,00 | 277.151,00 |
| | | 3) | Altri al fondo spse sociali | 50.000,00 | 50.000,00 |
| | | | | | |
| | | | Totale | 50.790,00 | 327.151,00 |
| | | | | | |
| C) | | | Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato | 1.243.753,00 | 1.316.274,00 |
| | | | | | |
| D) | | | Debiti | | |
| | | | | | |
| | | 1) | Obbligazioni | | |
| | | | entro 12 mesi | | |
| | | | oltre 12 mesi | | |
| | | 2) | Obbligazioni convertibili | | |
| | | | entro 12 mesi | | |
| | | | oltre 12 mesi | | |
| | | 3) | Debiti verso soci per finanziamenti | | |
| | | | entro 12 mesi | | |
| | | | oltre 12 mesi | | |
| | | 4) | Debiti verso banche | 694.443,00 | 805.657,00 |
| | | | entro 12 mesi | 144.207,00 | 144.869,00 |

| | | | | | |
|-----------|-----|--|--|----------------------|----------------------|
| | | | oltre 12 mesi | 550.236,00 | 660.788,00 |
| | 5) | | Debiti verso altri finanziatori | | |
| | | | entro 12 mesi | | |
| | | | oltre 12 mesi | | |
| | 6) | | Acconti | | |
| | | | entro 12 mesi | | |
| | | | oltre 12 mesi | | |
| | 7) | | Debiti verso fornitori | 2.690.092,00 | 1.521.791,00 |
| | | | entro 12 mesi | 2.690.092,00 | 1.521.791,00 |
| | | | oltre 12 mesi | | |
| | 8) | | Debiti rappresentati da titoli di credito | | |
| | | | entro 12 mesi | | |
| | | | oltre 12 mesi | | |
| | 9) | | Debiti verso imprese controllate | 284.258,00 | 260.617,00 |
| | | | entro 12 mesi | 284.258,00 | 260.617,00 |
| | | | 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 | 41.990,00 | 64.443,00 |
| | | | entro 12 mesi | 41.990,00 | 64.443,00 |
| | | | oltre 12 mesi | | |
| | 13) | | Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale | 56.005,00 | 43.237,00 |
| | | | entro 12 mesi | 56.005,00 | 43.237,00 |
| | | | oltre 12 mesi | | |
| | 14) | | Altri debiti | 8.246.893,00 | 8.351.207,00 |
| | | | entro 12 mesi | 5.286.353,00 | 5.137.929,00 |
| | | | oltre 12 mesi | 2.960.540,00 | 3.213.278,00 |
| | | | | | |
| | | | Totale | 12.013.681,00 | 11.046.952,00 |
| | | | | | |
| E) | | | Ratei e risconti | | |
| | | | | | |
| | | | Totale passivo | 13.308.224,00 | 12.690.377,00 |
| | | | | | |

| | | | | | |
|--|--|---|---|----------------------|----------------------|
| | | | Totale patrimonio netto e passivo | 22.428.394,00 | 21.775.592,00 |
| | | | | | |
| | | | CONTI D'ORDINE | | |
| | | | | | |
| | | 1 | Sistema improprio dei beni altrui presso di noi | 591.635,00 | 28.252.438,00 |
| | | | Cauzioni inquilini | 187.699,00 | 191.149,00 |
| | | | Lavori c/terzi | 0,00 | 27.695.930,00 |
| | | | Cauzioni imprese | 403.936,00 | 365.359,00 |
| | | | | | |
| | | 2 | Sistema improprio degli impegni | 20.322.366,00 | |
| | | | | | |
| | | 3 | Sistema improprio dei rischi | | |
| | | | | | |
| | | 4 | Raccordo tra norme civili e fiscali | | |
| | | | | | |

| CONTO ECONOMICO 2010 ACER PARMA | | | | | | |
|--|-------------|--|--------------------------------|----------------------|--------------------------------|----------------------|
| CODICE | | DESCRIZIONE DEL CONTO | VALORI DI BILANCIO 2010 | | VALORI DI BILANCIO 2009 | |
| | | | CONTO | MASTRO | CONTO | MASTRO |
| A) | | VALORE DELLA PRODUZIONE | | | | |
| | 1 | RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI | | 11.342.160,00 | | 11.236.861,00 |
| | 1.01 | RICAVI DELLE VENDITE | | | | |
| | 1.01.01 | Di edilizia agevolata e/o convenzionata | | | | |
| | 1.01.02 | Di altro tipo | | | | |
| | 1.01.03 | Di materiali e scorte | | | | |
| | 1.02 | RICAVI DELLE PRESTAZIONI DELLA GESTIONE IMMOBILIARE | | 10.654.605,00 | | 10.503.007,00 |
| | 1.02.01 | Canoni di locazione | 9.423.385,00 | | 9.166.507,00 | |

| | | | | | | |
|--|-------------|---|------------|------------|------------|------------|
| | 1.02.02 | Corrispettivi e rimborsi di Amministrazione | 489.426,00 | | 561.009,00 | |
| | 1.02.03 | Corrispettivi e rimborsi di Manutenzione | 217.319,00 | | 151.073,00 | |
| | 1.02.04 | Rimborsi per la gestione dei servizi | 524.475,00 | | 624.418,00 | |
| | 1.03 | RICAVI DELLE PRESTAZIONI TECNICHE | | 687.555,00 | | 733.854,00 |
| | 1.03.01 | Attività costruttiva | 547.740,00 | | 655.888,00 | |
| | 1.03.02 | Attività manutentiva | 3.397,00 | | 3.168,00 | |
| | 1.03.03 | attività tecnica di di servizio | 136.418,00 | | 74.798,00 | |
| | 2 | VARIAZIONI DELLE RIMANENZE DI PRODOTTI IN CORSO DI LAVORAZIONE, SEMILAVORATI, FINITI | | | | |
| | 3 | VARIAZIONI DI LAVORI IN CORSO SU ORDINAZIONE | | | | |
| | 4 | INCREMENTI DI IMMOBILIZZAZIONI PER LAVORI INTERNI | | | | |
| | 4.01 | CAPITALIZZAZIONE COSTI ATTIVITA' COSTRUTTIVA | | | | |
| | 4.02 | CAPITALIZZAZIONE COSTI ATTIVITA' MANUTENTIVA | | | | |
| | 5 | ALTRI RICAVI E PROVENTI | | 424.979,00 | | 366.627,00 |
| | 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 | 424.979,00 | | 366.627,00 | |

| | | | | | |
|-----------|-------------|---|--------------|----------------------|----------------------|
| | | | | | |
| | | TOTALE A) | | 11.767.139,00 | 11.603.488,00 |
| 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 | | | |
| | 7 | COSTI PER SERVIZI | | 5.556.355,00 | 5.339.103,00 |
| | 7.01 | SPESE GENERALI | 678.061,00 | 710.327,00 | |
| | 7.02 | SPESE DI AMMINISTRAZIONE | 692.566,00 | 639.636,00 | |
| | 7.03 | SPESE DI MANUTENZIONE | 2.951.680,00 | 2.866.021,00 | |
| | 7.04 | SPESE DI GESTIONE DEI SERVIZI | 1.199.166,00 | 1.076.521,00 | |
| | 7.05 | SPESE DELL'ATTIVITA' COSTRUTTIVA | 34.882,00 | 46.598,00 | |
| | 8 | GODIMENTO BENI DI TERZI | | 10.269,00 | 7.294,00 |
| | 8.01 | NOLEGGIO MACCHINE ELETTRICHE E INFORMATICHE | 10.269,00 | 7.294,00 | |
| | 8.02 | NOLEGGIO AUTOMEZZI | | | |
| | 9 | COSTI PER IL PERSONALE | | 3.174.865,00 | 3.133.218,00 |
| | a | SALARI E STIPENDI | | 2.004.081,00 | 1.954.089,00 |
| | 9.01 | Retribuzioni ed indennità al personale | 2.004.081,00 | 1.954.089,00 | |
| | b | ONERI SOCIALI | | 584.888,00 | 566.351,00 |

| | | | | | | |
|--|-------|--|------------|------------|------------|------------|
| | 9.02 | Contributi assicurativi e previdenziali | 584.888,00 | | 566.351,00 | |
| | | | | | | |
| | c | TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO | | 202.898,00 | | 200.898,00 |
| | | | | | | |
| | 9.03 | Al Fondo T.F.R. | 202.898,00 | | 200.898,00 | |
| | | | | | | |
| | d | TRATTAMENTO DI QUIESCENZA E SIMILI | | 0,00 | | 0,00 |
| | | | | | | |
| | 9.04 | Pensioni a carico dell'Ente | | | | |
| | | | | | | |
| | e | ALTRI COSTI | | 382.998,00 | | 411.880,00 |
| | | | | | | |
| | 9.05 | Altri costi del personale | 225.359,00 | | 248.105,00 | |
| | | | | | | |
| | 9.06 | Accantonamenti | 157.639,00 | | 163.775,00 | |
| | | | | | | |
| | 10 | AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI | | 116.167,00 | | 372.368,00 |
| | | | | | | |
| | a | AMMORTAMENTO DELLE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI | 24.346,00 | | 27.994,00 | |
| | | | | | | |
| | 10.01 | Costi pluriennali | | | | |
| | | | | | | |
| | b | AMMORTAMENTO DELLE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI | | 71.821,00 | | 94.374,00 |
| | | | | | | |
| | 10.02 | Quote di ammortamento di alloggi locali e servizi residenziali | 2.688,00 | | 2.046,00 | |
| | | | | | | |
| | 10.03 | Quote di ammortamento finanziario di alloggi locali e servizi residenziali | | | | |
| | | | | | | |
| | 10.04 | Quote di ammortamento macchine, mobili attrezzature e automezzi | 69.133,00 | | 92.328,00 | |
| | | | | | | |

| | | | | | | |
|--|-------|--|--------------|--|--------------|--------------|
| | d | SVALUTAZIONE DEI CREDITI COMPRESI NELL'ATTIVO CIRCOLANTE | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | 20.000,00 | 250.000,00 |
| | | | | | | |
| | 10.05 | Accantonamento al fondo rischi su crediti verso assegnatari e altri | 20.000,00 | | 250.000,00 | |
| | | | | | | |
| | 11 | VARIAZIONI DELLE RIMANENZE DI MATERIE PRIME SUSSIDIARIE DI CONSUMO E MERCI | | | | |
| | | | | | | |
| | 12 | ACCANTONAMENTO PER RISCHI | | | | |
| | | | | | | |
| | 12.01 | AL FONDO PLUSVALENZE | | | | |
| | | | | | | |
| | 13 | ALTRI ACCANTONAMENTI | | | 0,00 | 50.000,00 |
| | | Al Fondo spese sociali utenza | | | 50.000,00 | |
| | 13.01 | AL FONDO MANUTENZIONE STABILI | | | | |
| | | | | | | |
| | 13.02 | AL FONDO IMPOSTE SUL REDDITO | | | | |
| | | | | | | |
| | 14 | ONERI DIVERSI DI GESTIONE | | | 3.109.491,00 | 2.755.429,00 |
| | | | | | | |
| | 14.01 | SOMME RICAIVATE DALL'ALIENAZIONE DI ALLOGGI | | | | |
| | | | | | | |
| | 14.02 | RIENTRI FINANZIARI DA CANONI DI LOCAZIONE | 2.334.918,00 | | 2.187.378,00 | |
| | | | | | | |
| | 14.03 | SPESE SOCIALI PER L'UTENZA | 42.404,00 | | 32.704,00 | |
| | | | | | | |
| | 14.04 | CONTRIBUTI ASSOCIATIVI DIVERSI | 22.429,00 | | 24.950,00 | |
| | | | | | | |
| | 14.05 | SPESE E PERDITE DIVERSE | | | | |

| | | | | | | |
|---|----------|---|------------|----------------------|------------|----------------------|
| | 14.06 | IMPOSTE INDIRETTE, TASSE E CONTRIBUTI | 709.740,00 | | 510.397,00 | |
| | 14.07 | IMPOSTE E TASSE ESERCIZI PRECEDENTI | | | | |
| | 14.07.01 | Altre imposte e tasse | | | | |
| | | TOTALE B) | | 11.967.147,00 | | 11.657.412,00 |
| DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A - B) | | | | -200.008,00 | | -53.924,00 |
| c) | | PROVENTI E ONERI FINANZIARI | | | | |
| | 15 | PROVENTI DA PARTECIPAZIONI | | | | |
| | 15.01 | PROVENTI DELLE PARTECIPAZIONI | | | | |
| | 15.01.01 | Partecipazioni in Società | | | | |
| | 16 | ALTRI PROVENTI FINANZIARI | | 15.082,00 | | 40.378,00 |
| c | | DA TITOLI ISCRITTI NELL'ATTIVO CIRCOLANTE CHE NON COSTITUISCONO PARTECIPAZIONI | | | | |
| | 16.01 | Interessi su titoli a reddito fisso | | | | |
| d | | PROVENTI DIVERSI DAI PRECEDENTI | | | | |
| | 16.02 | Interessi su depositi | 4.107,00 | | 16.186,00 | |
| | 16.03 | Interessi da assegnatari | 10.868,00 | | 23.828,00 | |
| | 16.04 | Interessi da cessionari | | | | |
| | 16.05 | Interessi attivi diversi | 107,00 | | 364,00 | |
| | | | | | | |

| | | | | | | |
|----|----------|--|------------|-------------------|------------|-------------------|
| | 17 | ONERI FINANZIARI | | 4.252,00 | | 12.473,00 |
| | 17.01 | Interessi e altri oneri verso Imprese controllate | | | | |
| | 17.02 | Interessi e altri oneri verso Imprese collegate | | | | |
| | 17.03 | Interessi e altri oneri verso altri | | | | |
| | 17.03.01 | Interessi bancari | | | | |
| | 17.03.02 | Interessi su mutui | 4.252,00 | | 12.473,00 | |
| | 17.03.03 | Interessi su altri debiti | | | | |
| | | TOTALE C) | | 10.830,00 | | 27.905,00 |
| D) | | RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE | | | | |
| | 18 | RIVALUTAZIONI | | | | |
| | 19 | SVALUTAZIONI | | | | |
| E) | | PROVENTI E ONERI STRAORDINARI | | | | |
| | 20 | PROVENTI STRAORDINARI | | 457.902,00 | | 504.120,00 |
| | 20.01 | Vendita di beni patrimoniali immobiliari | 89.020,00 | | 284.903,00 | |
| | 20.02 | Vendita di altri beni | 1.000,00 | | 1.000,00 | |
| | 20.03 | Sopravvenienze attive | 367.882,00 | | 218.217,00 | |
| | 21 | ONERI STRAORDINARI | | 73.696,00 | | 64.279,00 |
| | 21.01 | Minusvalenze patrimoniali da alienazione immobili | | | | |
| | 21.02 | Minusvalenze patrimoniali da alienazione altri beni | | | | |

| | | | | | |
|--|---|--|------------|-------------------|-------------------|
| | | | | | |
| | 21.03 | Spese, perdite diverse e sopravvenienze passive | | | |
| | | | | | |
| | 21.04 | Condono Tributario | | | |
| | | | | | |
| | 21.03.01 | Spese e perdite diverse | | | |
| | | | | | |
| | 21.03.02 | Sopravvenienze passive | 73.696,00 | 64.279,00 | |
| | | | | | |
| | TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE (20 - 21) | | | 384.206,00 | 439.841,00 |
| | | | | | |
| | | RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A - B +/- C +/- D +/- E) | | 195.028,00 | 413.822,00 |
| | | | | | |
| | 22 | IMPOSTE SUL REDDITO DI ESERCIZIO | | 170.542,00 | 340.771,00 |
| | | | | | |
| | 22.01 | IRES | 65.000,00 | 193.169,00 | |
| | | | | | |
| | 22.02 | IRAP | 110.000,00 | 147.602,00 | |
| | | | | | |
| | 22.03 | IMPOSTE SUL REDDITO ESERCIZI PRECEDENTI | | | |
| | | | | | |
| | 22.04 | IMPOSTE DIFFERITE | -4.458,00 | | |
| | | | | | |
| | 26 | UTILE O PERDITA DI ESERCIZIO A-B+C+D+E- IMPOSTE REDDITO | | 24.486,00 | 73.051,00 |
| | | | | | |
| | 26.01.00 | UTILE D'ESERCIZIO | 24.486,00 | 73.051,00 | |
| | | | | | |
| | 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 31.12.2010.

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 2010 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 31/12/2009.

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.

PRIVACY

L'ente ha assolto con l'approvazione del documento programmatico sulla sicurezza (DPS), gli obblighi del Decreto legislativo 196/2003.

Analisi e commento delle voci più significative:

STATO PATRIMONIALE

ATTIVITA'

IMMOBILIZZAZIONI

Immobilizzazioni immateriali

SOFTWARE

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|------------|
| € 65.004,00 | € 65.363,00 | -€ 359,00 |

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

TERRENI E FABBRICATI

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|------------|
|---------------------|---------------------|------------|

€ 12.419.194,00

€ 10.596.464,00

€ 1.822.730,00

Il valore al netto degli ammortamenti si è incrementato grazie ad acquisti di alcuni immobili e alla riclassificazione delle immobilizzazioni in corso in questa voce. Nel valore complessivo di € 12.419.194,00 compaiono ancora unità immobiliari in attesa di trasferimento Immobili in particolare parte di via Olivieri,6-8 e parte di Via Olivieri,5-7. Ai sensi della legge 24/2001 anche queste immobilizzazioni verranno successivamente trasferite.

| Terreni e fabbricati e immobilizzazioni in corso | valore | amm.to | netto |
|--|-----------------|----------------|-----------------|
| Saldo al 31/12/2009 | € 13.127.327,00 | € 1.360.653,00 | € 11.766.674,00 |
| Acquisizioni ed incrementi | € 829.832,00 | | |
| Alienazioni e trasferimenti | -€ 174.624,00 | | |
| Saldo al 31/12/2010 | € 13.782.535,00 | € 1.363.341,00 | € 12.419.194,00 |

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 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|-------------|
| € 389.782,00 | € 433.795,00 | -€ 44.13,00 |

| Dettaglio altri beni | Saldo al 31/12/2010 | amm.to | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni per acquisizioni |
|--------------------------------------|---------------------|----------------|---------------------|-----------------------------|
| Mobili | € 281.760,00 | € 175.682,00 | € 280.464,00 | € 1.296,00 |
| Macchine per ufficio | € 57.148,00 | € 32.498,00 | € 57.148,00 | € - |
| Macchine elettroniche | € 919.071,00 | € 808.027,00 | € 919.071,00 | € - |
| Attrezzature varie | € 256.471,00 | € 178.756,00 | € 250.981,00 | € 5.490,00 |
| Autovetture, autofurgoni e motocicli | € 246.971,00 | € 176.676,00 | € 228.635,00 | € 18.336,00 |
| Totale | € 1.761.421,00 | € 1.371.639,00 | € 1.736.299,00 | € 25.122,00 |

| | | | |
|-------------------------------|--|--------------|--|
| Netto contabile al 31/12/2010 | | € 389.782,00 | |
|-------------------------------|--|--------------|--|

IMMOBILI IN CORSO E ACCONTI

Per l'anno 2010 non ci sono immobilizzazioni il valore aggiornato 2009 è stato riclassificato alla voce terreni e immobili.

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|-----------------|
| € 0,00 | € 1.170.209,00 | -€ 1.170.209,00 |

Immobilizzazioni finanziarie

PARTECIPAZIONI

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|------------|
| € 63.000,00 | € 63.000,00 | € 0,00 |

| Valore partecipazione | Società | Tipo di partecipazione | Sede | Capitale sociale | Patrimonio netto al 31/12/2009 |
|-----------------------|---|------------------------|--|------------------|--------------------------------|
| € 51.000,00 | Società Parmabitare soc. cons. a responsabilità limitata | Partecipata al 51% | v.lo Grossardi,8 Parma | € 100.000,00 | € 106.242,00 |
| € 2.000,00 | Società Quasco società consortile a responsabilità limitata | Partecipata al 0,57% | Via Morgagni,6 Bologna | € 341.037,59 | € 357.970,00 |
| € 10.000,00 | Fondazione Mario Tommasini ONLUS | Altre partecipazioni | Viale Villeta,21 Parma c/o Cooperativa Sirio | - | - |

CREDITI

Verso imprese controllate

Sono finanziamenti concessi alla società partecipata Parmabitare soc. cons. a r.l.

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|-------------|
| € 162.222,00 | € 125.700,00 | € 36.522,00 |

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 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|---------------|
| € 730.801,00 | € 1.333.811,00 | -€ 603.010,00 |

La voce al 31.12.2010 ammonta complessivamente a € 730.01,00 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 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|--------------|
| € 4.710.032,00 | € 4.101.906,00 | € 608.126,00 |

Al 31.12.2010 presenta un valore a saldo di € 4.710.032,00 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 € 370.820,00: infatti, per il 2010, è stato effettuato un'ulteriore accantonamento per € 20.000,00 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 residue competenze. Nel corso dell'esercizio sono stati incassati i crediti delle competenze tecniche venute a maturazione e riferite ai cantieri terminati.

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|------------|
| € 4.865,00 | € 4.865,00 | € 0,00 |

TRIBUTARI

Il valore dei crediti tributari è stato riclassificato al netto del fondo imposte.

| | Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|--|---------------------|---------------------|-------------|
| | € 328.658,00 | € 264.658,00 | € 63.852,00 |

VERSO ALTRI

| | Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|--|---------------------|---------------------|--------------|
| | € 2.675.357,00 | € 2.243.937,00 | € 431.420,00 |

Il valore dei crediti si è incrementato per effetto degli anticipi di ACER per attività varie dei comuni.

La voce crediti verso altri comprende i seguenti crediti:

| | Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Crediti vs enti diversi (quota mutui, anticipi per comuni per decreti legge vari e piani straordinari del comune di Parma e comune di Berceto) | € 1.387.610,00 | € 1.366.562,00 |
| Crediti diversi (crediti vari per anticipi per manutenzione vs i vari comuni, crediti vs assicurazioni) | € 1.281.804,00 | € 871.432,00 |
| Crediti vs piano vendita 560/93 | € 5.943,00 | € 5.943,00 |
| Totale | € 2.675.357,00 | € 2.243.937,00 |

DISPONIBILITÀ LIQUIDE E CREDITI BANCARI**DEPOSITI BANCARI E POSTALI**

| | Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|--|---------------------|---------------------|---------------|
| | € 879.627,00 | € 1.371.884,00 | -€ 492.257,00 |

La disponibilità liquida risulta ridotta in virtù degli impegni assunti nei confronti dei comuni diversi per i vari programmi di edilizia residenziale pubblica.

RATEI E RISCOINTI

Non sono presenti ratei e risconti attivi.

PASSIVITA'

PATRIMONIO NETTO

CAPITALE E RISERVE

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|-------------|
| € 9.120.170,00 | € 9.085.215,00 | € 34.955,00 |

Il valore del capitale al 31.12.2010 pari a € 1.578.442,00 è rimasto invariato nel corso dell'esercizio 2010.

Le riserve al 31.12.2010 risultano complessivamente di € 7.517.242,00 così suddivise:

- o Riserva statutaria 377.785,00
- o Altre riserve per 7.139.457,00

L'utile dell'esercizio da portare a riserva per 24.486,00.

Il patrimonio totale è aumentato principalmente perché l'utile 2009 di € 73.051,00 è stato portato ad incremento della riserva.

| Dettaglio capitale e riserve | Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---|---------------------|---------------------|------------|
| Capitale | 1.578.442,00 | 1.578.442,00 | 0,00 |
| 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 | 7.139.457,00 | 7.055.937,00 | 83.520,00 |
| ... | | | |

| | | | |
|---------------------------------|--------------|--------------|------------|
| ... | | | |
| Utili (perdite) portati a nuovo | | | |
| Utile (perdita) d'esercizio | 24.486,00 | 73.051,00 | -48.565,00 |
| | | | |
| Totale | 9.120.170,00 | 9.085.215,00 | |

FONDO RISCHI E ONERI

FONDI IMPOSTE:

| | Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|--|---------------------|---------------------|---------------|
| | € 790,00 | € 277.151,00 | -€ 276.361,00 |

Il fondo imposte di € 790.00 si riferisce al solo fondo imposte differite che rappresenta l'ammontare delle imposte calcolate sulle differenze temporanee fiscali residue in diminuzione.

Il fondo imposte è stato riclassificato rispetto al 2009 e imputato in diminuzione ai crediti tributari; per far fronte alla possibile inesigibilità dei crediti tributari iscritti negli anni precedenti per le ritenute su interessi anticipate dall'Istituto autonomo case popolari.

ALTRI ACCANTONAMENTI

| | Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|--|---------------------|---------------------|------------|
| | € 50.000,00 | € 50.000,00 | € 0,00 |

E' ancora disponibile il fondo per oneri futuri accantonato nel 2010 di € 50.000,00 per azioni a beneficio dell'ente.

TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO

| | Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|--|---------------------|---------------------|--------------|
| | € 1.243.753,00 | € 1.316.274,00 | -€ 72.521,00 |

Il fondo è sempre rilevato al netto della anticipazioni concesse ai dipendenti, risulta in diminuzione nell'arco del 2010 a causa dei pensionamenti.

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 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|---------------|
| € 694.443,00 | € 805.657,00 | -€ 111.214,00 |

Si riferiscono principalmente ai mutui contratti per alloggi locati.

Nel corso dell'anno 2010 tale valore è diminuito di € 111.214,00 per il pagamento della quota capitale.

DEBITI VERSO FORNITORI:

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|----------------|
| € 2.690.092,00 | € 1.521.791,00 | € 1.168.301,00 |

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 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|-------------|
| € 284.258,00 | € 260.617,00 | € 23.641,00 |

DEBITI TRIBUTARI:

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|--------------|
| € 41.990,00 | € 64.443,00 | -€ 22.453,00 |

Dettaglio debiti tributari

| | |
|--------------------------|-------------|
| Ritenute terzi | € 2.064,00 |
| Iva liquidazione mensile | € 9.930,00 |
| Iva liquidazione annuale | € 29.996,00 |
| | € 41.990,00 |

DEBITI VERSO ISTITUTI DI PREVIDENZA E SICUREZZA SOCIALE:

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|-------------|
| € 56.005,00 | € 43.237,00 | € 12.768,00 |

Dettaglio debiti verso istituti previdenziali

| | |
|--|--------------------|
| Debiti verso Inpdap | € 8.354,00 |
| Debito verso Inps | € 43.045,00 |
| Debito verso altri fondi pensionistici | € 4.606,00 |
| Totale | € 56.005,00 |

ALTRI DEBITI:

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|---------------|
| € 8.246.893,00 | € 8.351.207,00 | -€ 104.314,00 |

Gli altri debiti raccolgono le seguenti voci passive

| | 31/12/2010 | 31/12/2009 |
|--------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Debiti diversi | € 2.235.358,00 | € 1.938.905,00 |
| Altri debiti | € 3.782.299,00 | € 3.430.569,00 |
| Debiti v/stato per gestioni speciali | € 1.997.405,00 | € 2.746.484,00 |
| Fondi personale | € 231.831,00 | € 235.249,00 |
| Totale | € 8.246.893,00 | € 8.351.207,00 |

| <i>Debiti diversi-dettaglio</i> | 31/12/2010 | 31/12/2009 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Debiti vs comuni in convenzione | € 740.368,00 | € 594.219,00 |
| Cauzioni da assegnatari | € 1.330.102,00 | € 1.247.916,00 |

| | | |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Debiti diversi | € 164.888,00 | € 96.770,00 |
| Totale debiti diversi | € 2.235.358,00 | € 1.938.905,00 |

La voce altri debiti accoglie principalmente debiti verso i comuni accantonati per il fondo politiche abitative e le seguenti voci passive:

| <i>Altri debiti-dettaglio</i> | 31/12/2010 | 31/12/2009 |
|--|----------------|----------------|
| Fondo politiche abitative e altri debiti per finanziamenti regionali | € 3.478.418,00 | € 3.165.314,00 |
| Altri debiti diversi | € 278.519,00 | € |
| Debiti vs sindacati inquilini | € 25.361,00 | € 30.006,00 |
| Totale | € 3.782.298,00 | € 3.430.569,00 |

| <i>Fondi personale- dettaglio</i> | 31/12/2010 | 31/12/2009 |
|-----------------------------------|--------------|--------------|
| Fondo ferie residue | € 81.505,00 | € 77.006,00 |
| Fondo Accantonamento L,109 | € 79.886,00 | € 67.777,00 |
| Fondo incentivazione | € 5.576,00 | € 19.576,00 |
| Fondo retribuzione risultato | € 59.316,00 | € 57.130,00 |
| Fondo diritti di segreteria | € 5.548,00 | € 13.760,00 |
| Totali | € 231.831,00 | € 235.249,00 |

CONTI D'ORDINE

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|-----------------|
| € 20.895.701,00 | € 28.252.438,00 | -€ 7.356.737,00 |

| Conti d'ordine - dettaglio | Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 |
|----------------------------|---------------------|---------------------|
| Lavori per conto terzi | € - | € 27.695.930,00 |

| | | |
|---------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Garanzie fideiussorie e ipotecarie | € 20.322.366,00 | € - |
| Fideiussioni dei contratti di appalto | € 403.936,00 | € 365.359,00 |
| Libretti al portatore per cauzioni | € 187.699,00 | € 191.149,00 |
| Totale | € 20.895.701,00 | € 28.252.438,00 |

Il valore dei lavori per conto terzi che si riferisce ai lavori (costruzioni e manutenzioni) eseguiti per conto dei comuni nei vari anni, dal 2010 si ritiene non più significativo anche in virtù dell'esaurimento dei fondi della gestione speciale.

Dal 2010 è stato inserito il valore delle garanzie fideiussorie e ipotecarie che sono a favore di finanziamenti richiesti a diversi istituti bancari 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 2010.

Questo valore è da leggersi ad integrazione del valore esposto per € 1.330.102,00 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 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|--------------|
| € 9.423.385,00 | € 9.166.507,00 | € 256.878,00 |

Al 31.12.2010 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.

Il valore si è incrementato grazie al passaggio di altri comuni al regime di concessione.

CORRISPETTIVI E RIMBORSI DI AMMINISTRAZIONE

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|--------------|
| € 489.426,00 | € 561.009,00 | -€ 71.583,00 |

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.

CORRISPETTIVI E RIMBORSI DI MANUTENZIONE

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|-------------|
| € 217.319,00 | € 151.073,00 | € 66.246,00 |

In questa voce compaiono i corrispettivi per la gestione manutenzione degli alloggi di proprietà di terzi e i rimborsi per esercizio di opere di manutenzione ordinaria a carico degli inquilini.

RIMBORSI PER LA GESTIONE DEI SERVIZI

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|--------------|
| € 524.475,00 | € 624.418,00 | -€ 99.943,00 |

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 € 524.475,00. 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.

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|--------------|
| € 687.555,00 | € 733.854,00 | -€ 46.299,00 |

| <i>Ricavi per prestazioni tecniche - dettaglio</i> | <i>31.12.2010</i> | <i>31.12.2009</i> |
|--|-------------------|-------------------|
| Per attività costruttiva | € 547.740,00 | € 655.888,00 |
| Per attività manutentiva | € 3.397,00 | € 3.168,00 |

| | | |
|----------------------------------|--------------|--------------|
| Per attività tecnica di servizio | € 136.418,00 | € 74.798,00 |
| Totale | € 687.555,00 | € 733.854,00 |

ALTRI RICAVI E PROVENTI:

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|-------------|
| € 424.979,00 | € 366.627,00 | € 58.352,00 |

La voce Altri Ricavi e Proventi si riferisce prevalentemente a rimborsi da inquilini, a rimborsi da assicurazioni per danni a fabbricati, 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 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|--------------|
| € 678.061,00 | € 710.327,00 | -€ 32.266,00 |

| <i>Spese generali - dettaglio</i> | <i>31.12.2010</i> | <i>31.12.2009</i> |
|--|-------------------|-------------------|
| Indennità, compensi e rimborsi amministratori e revisori | € 145.616,00 | 144.630,00 |
| Spese di rappresentanza | € 3.311,00 | 5.489,00 |
| Affitti e spese per servizi e manutenzione uffici | € 128.194,00 | 186.015,00 |
| Postali e telefoniche | € 121.341,00 | 100.953,00 |
| Cancelleria, stampati e pubblicazioni | € 59.673,00 | 66.011,00 |
| Gestioni automezzi | € 16.032,00 | 21.217,00 |
| Manutenzione macchine da scrivere e da calcolo | € 768,00 | 1.037,00 |

| | | |
|--|---------------------|---------------------|
| Gestione sistema informativo | € 88.946,00 | 77.599,00 |
| Partecipazione a seminari | € 9.136,00 | 5.207,00 |
| Consulenze e prestazioni professionali | € 87.081,00 | 86.823,00 |
| Spese su depositi bancari e postali | € 4.581,00 | 5.650,00 |
| Spese di pubblicità | € 13.382,00 | 9.694,00 |
| TOTALI | € 678.061,00 | € 710.327,00 |

SPESE DI AMMINISTRAZIONE

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|-------------|
| € 692.566,00 | € 639.636,00 | € 52.930,00 |

| <i>Spese di amministrazione - dettaglio</i> | <i>31.12.2010</i> | <i>31.12.2009</i> |
|--|---------------------|---------------------|
| Assicurazione degli stabili | € 39.448,00 | € 39.318,00 |
| Bollettazione e riscossione canoni | € 81.832,00 | € 69.835,86 |
| Procedimenti legali | € 76.939,00 | € 77.057,82 |
| Quote amministrazione per alloggi in condominio | € 431.886,00 | € 390.915,29 |
| Rimborsi Quote amministrazione stabili autogestiti | € 46.747,00 | € 30.000,43 |
| Istruttoria pratiche diverse | € 4.675,00 | € 24.174,84 |
| Spese traslochi e custodia mobilio | € 11.039,00 | € 8.333,71 |
| TOTALE | € 692.566,00 | € 639.636,00 |

SPESE DI MANUTENZIONE

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|------------|
|---------------------|---------------------|------------|

€ 2.951.680,00

€ 2.866.021,00

€ 85.659,00

| <i>Spese di manutenzione - dettaglio</i> | 31.12.2010 | 31.12.2009 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Materiali utilizzati per manutenzione stabili | € 11.581,00 | € 9.355,00 |
| Quote manutenzione per alloggi in condominio | € 309.678,00 | € 220.948,00 |
| Rimborso quote manutenzione stabili autogestiti | € 102.962,00 | € 86.430,00 |
| Appalti per manutenzione stabili | € 2.527.459,00 | € 2.549.288,00 |
| Totali | € 2.951.680,00 | € 2.866.021,00 |

Le spese di manutenzione sono così aumentate sempre per l'effetto dell'entrata in concessione di ulteriori due comuni.

SPESE DI GESTIONE DEI SERVIZI

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|--------------|
| € 1.199.166,00 | € 1.076.521,00 | € 122.645,00 |

| <i>Spese di gestione dei servizi- dettaglio</i> | 31.12.2010 | 31.12.2009 |
|---|--------------|--------------|
| Acqua | € 69.467,00 | € 83.267,00 |
| Illuminazione | € 317.583,00 | € 308.766,00 |
| Pulizia parti comuni | € 98.507,00 | € 86.498,00 |
| Pulizia spazi verdi | € 37.547,00 | € 33.349,00 |
| Riscaldamento | € 103.204,00 | € 115.846,00 |
| Ascensori | € 84.940,00 | € 77.303,00 |
| Servizi a rimborso alloggi in condominio | € 243.029,00 | € 122.101,00 |

| | | |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Altri servizi vari | € 221.123,00 | € 231.495,00 |
| Servizi vari per parmabitare | € 23.766,00 | € 17.896,00 |
| TOTALE | € 1.199.166,00 | € 1.076.521,00 |

Per quanto attiene alle spese di gestione dei servizi valgono le considerazioni già fatte per le corrispondenti voci di ricavo che compaiono nel valore della produzione.

SPESE DELL'ATTIVITÀ COSTRUTTIVA

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|--------------|
| € 34.882,00 | € 46.598,00 | -€ 11.716,00 |

| <i>Spese dell'attività costruttiva - dettaglio</i> | 31.12.2010 | 31.12.2009 |
|--|-------------|-------------|
| Consulenze tecniche | € 12.873,00 | € 20.361,00 |
| Altre spese tecniche | € 22.009,00 | € 26.237,00 |
| TOTALE | € 34.882,00 | € 46.598,00 |

GODIMENTO BENI DI TERZI

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|------------|
| € 10.269,00 | € 7.294,00 | € 2.975,00 |

Ricomprende i costi di noleggio di macchine fotocopiatrici.

COSTI PER IL PERSONALE

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|-------------|
| € 3.174.865,00 | € 3.133.218,00 | € 41.647,00 |

I costi del personale, compresi gli accantonamenti di varia natura ammontano a complessivi € 3.174.865,00 e riguardano l'attuale dotazione organica in servizio al 31/12/2010 che rimane invariata nei numeri rispetto al 2009 in quanto è avvenuto un pensionamento e una nuova assunzione nella categoria impiegati.

| <i>Categorie</i> | <i>Situazione al 31.12.10</i> | <i>Situazione al 31.12.09</i> |
|------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| DIRIGENTI | 3 | 3 |
| QUADRI | 7 | 7 |
| IMPIEGATI | 47 | 47 |
| OPERAI | 2 | 2 |
| TOTALE | 59 | 59 |

AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI

AMMORTAMENTO DELLE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|-------------|
| € 24.346,00 | € 27.994,00 | -€ 3.648,00 |

Riguarda l'ammortamento del software informatico

AMMORTAMENTO DELLE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|-------------|
| € 71.821,00 | € 94.374,00 | € 14.767,00 |

E' così suddiviso:

per immobili strumentali € 2688,00

per macchine, mobili attrezzature e automezzi € 69.133,00.

SVALUTAZIONE DEI CREDITI

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|--------------|
| € 20.000,00 | € 250.000,00 | € 230.000,00 |

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

ALTRI ACCANTONAMENTI

Non sono stati previsti accantonamenti per il 2010.

ONERI DIVERSI DI GESTIONE

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|--------------|
| € 3.109.491,00 | € 2.755.429,00 | € 354.062,00 |

RIENTRI FINANZIARI DA CANONI DI LOCAZIONE

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|--------------|
| € 2.334.918,00 | € 2.187.378,00 | € 147.540,00 |

Rappresentano l'accantonamento della differenza tra i proventi dei canoni dei comuni in concessione e le relative spese di gestione dell'anno 2010 A norma dell'art. 36 della L.R. 8 agosto 2001 n. 24.

SPESE SOCIALI PER L'UTENZA

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|------------|
| € 42.404,00 | € 32.704,00 | € 9.700,00 |

Le spese sociali per l'utenza sono rappresentate da attività in favore e per il coinvolgimento dell'utenza nel miglioramento della gestione dei fabbricati. Per alcune attività questi costi sono in parte coperti da contributi inseriti alla voce altri proventi e ricavi diversi.

CONTRIBUTI ASSOCIATIVI DIVERSI

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|--------------|
| € 22.429,00 | € 24.950,00 | - € 2.521,00 |

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

IMPOSTE INDIRECTE, TASSE E CONTRIBUTI

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|------------|
|---------------------|---------------------|------------|

€ 709.740,00 € 510.397,00 € 199.343,00

Le imposte indirette pari a € 709.740,00 sono composte prevalentemente da imposta di bollo su ricevute di affitto e da imposta di registro su contratti di locazione.

Il valore è particolarmente aumentato rispetto al 2009 per l'imposta di registro che nel 2010 vede la scadenza triennale dei rinnovi dei contratti.

L'imposta comunale immobiliare su patrimonio di proprietà ACER ammonta a € 85.242,00.

C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | | Variazioni |
|---------------------|---------------------|----|------------|
| € 10.830,00 | € 27.905,00 | -€ | 17.075,00 |
| PROVENTI FINANZIARI | | | |
| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | | Variazioni |
| € 15.082,00 | € 40.378,00 | -€ | 25.296,00 |
| ONERI FINANZIARI | | | |
| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | | Variazioni |
| € 4.252,00 | € 12.473,00 | -€ | 8.221,00 |

La gestione finanziaria dell'Azienda pur chiudendo in positivo è in forte riduzione per effetto della progressiva diminuzione delle giacenze bancarie e del valore dei tassi di interesse attivi. Gli interessi risultano notevolmente ridotti per effetto della riduzione del tasso legale di interesse dal 2010.

D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE

Non sono state effettuate né rivalutazioni, né svalutazioni.

E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | | Variazioni |
|---------------------|---------------------|----|------------|
| € 384.206,00 | € 439.841,00 | -€ | 55.635,00 |

PROVENTI STRAORDINARI

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|-------------|
| € 457.902,00 | € 504.120,00 | -€ 46218,00 |

| <i>Proventi straordinari-dettaglio</i> | 31.12.2010 | 31.12.2009 |
|--|--------------------|---------------------|
| Vendita di beni patrimoniali immobiliari | € 90.020,00 | € 285.903,00 |
| Partite debitorie senza corrispondenza | € 367.882,00 | € 218.217,00 |
| Totale | € 457902,00 | € 504.120,00 |

La vendita di beni patrimoniali, riguarda la plusvalenza dell'alienazione di due edifici vendita di alcune unità immobiliari ad uso diverso. Le partite debitorie senza corrispondenza sono relative a sopravvenienze attive legate al recupero di anticipi per servizi vari nei diversi edifici.

ONERI STRAORDINARI

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|------------|
| € 73.696,00 | € 64.279,00 | € 9.417,00 |

L'importo di € 73969,00 accoglie le sopravvenienze passive originate dalla sistemazione di diverse partite creditorie ancora aperte ma prive di corrispondenza.

RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|----------------|
| € 195.028,00 | € 413.822,00 | - € 218.794,00 |

IMPOSTE SUL REDDITO

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|----------------|
| € 170.542,00 | € 340.771,00 | - € 170.229,00 |

Le imposte sul reddito sono contabilizzate nella seguente misura: Ires per € 65.000,00 e Irap per € 110.000,00 e imposte differite per 4458,00 così suddivise Ires per € 3.473,00 e Irap per € 985,00.

UTILE D'ESERCIZIO

Utile al 31/12/2010

Utile al 31/12/2009

€ 24.486,00

€ 73.051,00

ALTRE INFORMAZIONI**COMPENSI REVISORI**

Ai sensi dell'art. 2427, n. 16-bis, del Codice Civile in vigore dal 7 aprile 2010 (in seguito all'entrata in vigore del D.Lgs. 27/1/2010 n. 39) si comunica che i corrispettivi spettanti al Collegio Sindacale (membri effettivi e supplenti) sono complessivamente di € 26029,39.

COMPENSI AMMINISTRATORI

Il compenso spettante agli amministratori è pari complessivamente a € 105938,00.

RENDICONTO FINANZIARIO DEI FLUSSI DI CASSA

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

| RENDICONTO FINANZIARIO | 2010 |
|--|-------------|
| EBIT (risultato ante oneri finanziari) | -200.346 |
| Imposte dell'esercizio | -170.542 |
| Ammortamenti | 96.167 |
| Flusso di circolante | -274.721 |
| Variazione CCC | -293.664 |
| Flusso di cassa G.C. | -568.385 |
| Flusso di Investimenti / Disinvestimenti | -157.490 |
| Flusso di cassa operativo | -705.875 |
| Proventi (oneri) finanziari | 10.830 |

| | |
|---|----------|
| Variazione altre riserve | 10.469 |
| Proventi accessori | 384.206 |
| Variazioni delle attività non operative | - |
| Flusso di cassa dell'area remunerazioni finanziarie e att. Acc. | 405.505 |
| Variazione passività finanziarie | -191.887 |
| Variazione PN | - |
| Flusso dell'area finanziamenti e rimborsi | -191.887 |
| Saldo monetario di esercizio | -492.257 |
| | |
| Variazione disponibilità liquide | -492.257 |

RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI AL BILANCIO DELL'ESERCIZIO 2010

Signor Presidente, Signori componenti della Conferenza degli Enti, ricevuto in data 28 aprile 2011 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 31/12/2010, in ossequio alle disposizioni di cui all'art. 2429 del codice civile e alla L. Regionale n. 24/2001.

Il Collegio nel corso del 2010 è sempre intervenuto alle riunioni 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.

Il Collegio ha preso in esame il Bilancio di esercizio 2010 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 relazione sulla gestione in conformità a quanto previsto dalle norme di legge compete agli Amministratori di Acer mentre è di competenza del Collegio l'espressione del giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio.

Il Collegio ha svolto le procedure indicate dal principio di revisione n. PR 001 emanato dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandato dalla Consob e in ottemperanza a quanto di legge, ritiene che la relazione sulla gestione sia coerente con il bilancio d'esercizio e che, oltre a contenere gli elementi obbligatori, è redatta con chiarezza e riferisce in maniera esauriente l'andamento della gestione dell'esercizio 2010, nonché la situazione del settore.

Inoltre il Collegio, in ottemperanza all'art. 16 dello Statuto dell'Azienda ha:

- 1) verificato la regolare tenuta della contabilità e la corrispondenza del Bilancio di esercizio con le scritture contabili;
- 2) verificato la corrispondenza del saldo contabile con le risultanze comunicate dal Tesoriere al 31.12.2010;
- 3) accertato periodicamente, con cadenza almeno trimestrale, la consistenza di cassa durante le proprie verifiche;
- 4) vigilato sull'osservanza delle Leggi, dello Statuto e del Regolamento di amministrazione e di contabilità;
- 5) esaminato e condiviso i criteri di valutazione e rettifica adottati dagli Amministratori, che vengono esposti di seguito:
 - a) le partecipazioni sono valutate al costo di acquisizione;
 - b) le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di costruzione per quanto riguarda i fabbricati e al costo d'acquisto per i cespiti diversi dai fabbricati dedotto gli ammortamenti effettuati al 31/12/2010 e calcolati in base alla prevedibile utilità residua dei beni;
 - c) i crediti sono esposti in bilancio al valore presumibile di realizzo al netto dell'accantonamento al fondo rischi su crediti;
 - d) i debiti sono iscritti al valore nominale;
 - e) il fondo trattamento di fine rapporto residuo in azienda, quello destinato all'INPS e quello presso gli altri fondi pensionistici sono determinati in conformità alle disposizioni contrattuali e di legge, dedotte le anticipazioni effettuate;
 - f) la valutazione delle voci di bilancio è stata effettuata secondo prudenza e nella prospettiva di continuazione dell'attività dell'azienda;
 - g) i costi e i ricavi esposti nel Bilancio di esercizio economico sono tutti di competenza dell'esercizio 2010 e sono in linea con un normale andamento di gestione.

In particolare il bilancio si riassume nelle seguenti risultanze:

| - Stato Patrimoniale | | |
|----------------------|------|---------------|
| Attività | Euro | 22.428.394,00 |
| Passività | Euro | 13.308.224,00 |
| Patrimonio Netto | Euro | 9.120.170,00 |
| Conti d'ordine | Euro | 20.914.001,00 |

| - Conto Economico | | |
|-------------------------------|------|---------------|
| Valore della produzione | Euro | 11.767.139,00 |
| Costi della produzione | Euro | 11.967.147,00 |
| Proventi e oneri finanziari | Euro | 10.830,00 |
| Proventi e oneri straordinari | Euro | 384.206,00 |
| Imposte sul reddito | Euro | 170.542,00 |
| Utile dell'esercizio | Euro | 24.486,00 |

Il Collegio in relazione alla significativa riduzione della liquidità causata dai diversi impegni assunti dell'azienda, dagli anticipi effettuati per conto dei Comuni, in relazione ai piani straordinari concordati con i singoli enti, dagli anticipi effettuati dall'azienda ex legge 159/07, riporta all'Assemblea che il Consiglio di Amministrazione si è prontamente attivato per far fronte alla situazione straordinaria con azioni non manifestamente imprudenti, azzardate o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

A tal fine il Collegio raccomanda agli enti associati particolare attenzione al rispetto dei tempi di pagamento e delle convenzioni in essere.

Il Collegio, alla luce anche del parere rilasciato dalla società di revisione Demetra S.r.l come previsto dall'art 41 comma 5 della legge regionale 24/2001, esprime il proprio parere favorevole all'approvazione del Bilancio d'esercizio al 31.12.2010, ringraziando infine il Presidente, il Consiglio di Amministrazione, il Direttore e il personale tutto per collaborazione prestata nel corso di tutta l'attività del 2010.

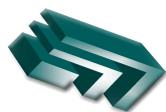
Parma, li 10 maggio 2011

IL COLLEGIO DEI REVISORI

f.to Vittorio Benevelli (Presidente)

f.to Ilaria Monica (Componente)

f.to Elisa Venturini (Componente)



Azienda Casa Emilia-Romagna
Parma

BILANCIO CONSUNTIVO

2010

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

SERGIO BERTANI

PRESIDENTE

MICHELE RAINIERI
LUCIA MIRTI

VICEPRESIDENTE
CONSIGLIERE DELEGATO

IL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI

VITTORIO BENEVELLI

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. 29 |
| NOTA INTEGRATIVA | pag. 37 |
| RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI | pag. 61 |

RELAZIONE SULLA GESTIONE

il Bilancio Consuntivo per l'esercizio 2010 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 2010 e soffermarsi su alcuni aspetti caratteristici di ACER Parma.

CONSIDERAZIONI DI SINTESI

ACER Parma è una realtà che conta oggi su 59 dipendenti, genera un volume d'affari di 11.767.000 euro/anno e gestisce 6.357 alloggi, con un incremento di 36 unità rispetto all'esercizio precedente, e 3.561 unità immobiliari ad uso diverso, per un totale di 9.918 unità immobiliari in gestione (+ 104 rispetto all'anno precedente).

Il Bilancio 2010 rileva un utile netto pari ad Euro 24.486,00. A tale risultato si è pervenuti dopo accantonamenti per € 20.000 e imputando imposte dirette relative all'esercizio per un totale di Euro 170.542.

Il patrimonio netto dell'Ente al 31/12/2010 ammonta a € 9.120.170, in aumento rispetto all'anno precedente per aumento delle riserve nonostante il trasferimento a titolo gratuito ai comuni del patrimonio ERP ai sensi della legge regionale 24/2001.

Rispetto all'anno precedente crescono i ricavi da canoni di locazione (da € 9.166.507 a € 9.423.385), essenzialmente per il passaggio dal regime di convenzione a quello di concessione di ulteriori comuni, per l'assegnazione di alloggi di nuova costruzione e anche per un'ulteriore riduzione delle sfitanze.

Corrispondentemente aumentano però i costi di manutenzione e diminuiscono i corrispettivi e i rimborsi di amministrazione.

Sempre per effetto del maggior numero di rapporti di concessione aumentano gli stanziamenti per il fondo politiche abitative art.36 (da € 2.187.378 a € 2.334.918).

Calano i proventi dell'attività costruttiva, essenzialmente per la diminuzione dell'attività tecnica, nonostante la rilevante attività ancora in essere della società Parmabitare. Cresce altresì visibilmente l'attività tecnica di servizio (misurazione alloggi ed altro).

La dinamica dei costi del personale resta contenuta, con un aumento del 2% circa (da € 3.133.218 a € 3.174.865), prevalentemente a seguito del rientro di una unità precedentemente in comando presso altra pubblica amministrazione e la stabilizzazione di una figura ad indirizzo tecnico per le nuove attività di servizio.

Per il calo generale dei tassi di interesse e per una significativa riduzione di liquidità continua la riduzione, già verificatasi nell'esercizio precedente, dei proventi per interessi sui depositi (da € 16.186 a € 4.107).

La riduzione della liquidità è conseguente agli impegni dell'azienda per l'anticipo di fondi pubblici destinati al recupero degli alloggi (Programmi regionali Naps 1 e Naps 2) e per l'avvio del Piano straordinario del Comune di Parma, nonché per il completamento,

ormai prossimo, dell'acquisto da parte di Acer degli alloggi invenduti costruiti dalla partecipata Parmabitare e destinati nel piano finanziario alla vendita.

Tra i proventi per vendita di beni patrimoniali immobiliari figura l'importo di € 89.020, principalmente determinato dalla plusvalenza derivante dalla vendita di due alloggi nell'edificio Acer sito in Corcagnano.

Continua purtroppo a crescere il fenomeno della morosità (€ 881.525 di competenza 2010 rilevati alla data di chiusura del bilancio), in relazione al quale si è prevista l'attivazione di un accantonamento di ulteriori € 20.000 al fondo rischi su crediti Acer, che ora appare ben consolidato per un totale di € 370.820

Complessivamente si ottiene un utile prima delle imposte di € 195.028, che si riduce ad € 24.486 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 restano pertanto quelli già richiamati nel 2009, vale a dire:

- 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;
- la tendenza all'aumento della morosità.

MODALITA' OPERATIVE DELL'ENTE

Gli alloggi sono per la stragrande maggioranza (n. 6.217) di proprietà di Comuni e Enti diversi e per la restante parte 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 2010 il trasferimento patrimoniale è in piccola parte ancora da completare, rimanendo ancora in attesa di trasferimento circa 90 alloggi, il cui iter è tuttora in via di perfezionamento, o perché ancora fermi in attesa della liberatoria del decreto Urbani, o perché inseriti in edifici concessi in ipoteca per conto dei comuni per gli interventi costruttivi della società Parmabitare.

L'azienda ha dunque prevalentemente operato in qualità di gestore di un patrimonio di proprietà di terzi, prevalentemente attraverso lo strumento giuridico delle concessioni (30 attive al 31.12) e delle convenzioni (9 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 2010 si è sviluppata in questi ambiti:

- interventi per conto della Società "Parmabitare";
- interventi di Manutenzione Straordinaria su edifici ERP di proprietà dei Comuni;
- recupero ERP per conto del Comune di Fidenza;
- recupero di "Palazzo Pizzetti" per conto del Comune di Treccasali;
- ampliamento cimitero e magazzino comunale per conto del Comune di Roccabianca.

PROGETTI APPROVATI:

Le progettazioni giunte al livello esecutivo nel 2010 sono state complessivamente 23, suddivise secondo le tipologie di Nuova Costruzione, Recupero e Manutenzione Straordinaria ed hanno comportato un utilizzo di finanziamenti pubblici che ammontano ad una spesa complessiva presunta pari ad € 11.893.392,00 (A questi si aggiungono fondi privati per € 529.522,23).

Le nuove costruzioni hanno comportato la realizzazione di n. 83 alloggi per conto della Società di scopo ParmAbitare (previsione di

spesa € 6.719.500,00).

Gli interventi di Manutenzione Straordinaria e di recupero sono stati sviluppati in programmi dotati di fonti di finanziamento diverse, quali il programma straordinario per conto del Comune di Parma, l'art. 36 della L.R. n. 24/2001 e le economie del Programma Regionale 2003-2004 di Manutenzione Straordinaria. Tali interventi comportano un importo globale di finanziamento pubblico pari ad € 2.031.330,06 oltre ad € 529.522,23 per finanziamenti privati ed interessano edifici per complessivi 335 alloggi ERP.

PARMABITARE:

| N. | Localizzazione | N. all. | Costo complessivo |
|----|--------------------------|-----------|---------------------|
| 1 | Parma – Vicofertile nord | 39 | 3.191.500,00 |
| 2 | Parma, ex Althea | 44 | 3.528.000,00 |
| | SOMMANO | 83 | 6.719.500,00 |

Recupero ERP per conto del Comune di Fidenza:

| N. | Localizzazione | N. all. | Costo complessivo |
|----|---|---------|-------------------|
| 3 | Fidenza, P.za Verdi (ex convento S. Giovanni) 2° stralcio | 6 | 652.562,00 |

Interventi di Manutenzione Straordinaria:

| N. | Localizzazione | Tipologia dei lavori | N. all. ERP / privati | Fonte di finanziamento | Finanziamento pubblico | Finanziamento privato | Finanziamento complessivo |
|----|--|-----------------------------|-----------------------|--------------------------|------------------------|-----------------------|---------------------------|
| 4 | Parma, Via Pelicelli 20-22-24-26 | rifacimento balconi | 6/26 | budget ufficio condomini | 22.502,93 | 92.619,25 | 115.122,18 |
| 5 | Parma, Via Olimpia 15-17 | canne fumarie | 29/1 | art. 36 anno 2010 | 200.000,00 | 1.000,00 | 201.000,00 |
| 6 | Parma, Via Savani 13-15 | rifacimento reti gas | 22/2 | residui RER M.S. 2003-04 | 45.000,00 | -- | 45.000,00 |
| 7 | Parma, Via Ruggero 18-20 | ripristino facciate | 22/10 | art. 36 anno 2010 | 177.519,55 | 75.717,07 | 253.236,62 |
| 8 | Parma, S.Ilo Violette 1-3 - Via Sidoli 21-22 | ripristino copertura garage | 10 | art. 36 anno 2010 | 60.000,00 | -- | 60.000,00 |

| | | | | | | | |
|---------|--|---------------------------------|--------|-----------------------------------|--------------|------------|--------------|
| 9 | Parma, S.da Commenda 39-41 | fognatura area cortilizia | 10/2 | art. 36 anno 2010 | 50.000,00 | 37.000,00 | 87.000,00 |
| 10 | Parma, Via Colla 2-4-6 | ripristino facciate e ascensori | 20/10 | residui RER M.S. 2003-04 | 461.590,25 | 171.781,42 | 633.371,67 |
| 11 | Parma, Via Colla 8-10-12 | ascensori | 24/6 | residui RER M.S. 2003-04 | 247.500,00 | 22.500,00 | 270.000,00 |
| 12 | Parma, Via Jenner 81-83-85 | ripristino balconi | 15/15 | residui RER M.S. 2003-04 | 65.000,00 | 70.000,00 | 135.000,00 |
| 13 | Parma, Via Navetta 27-29 | ripristino copertura | 14/6 | residui RER M.S. 2003-04 | 84.625,00 | 40.375,00 | 125.000,00 |
| 14 | Parma, Via Navetta 31-33 | ripristino copertura | 10/10 | residui RER M.S. 2003-04 | 59.750,00 | 65.250,00 | 125.000,00 |
| 15 | Parma, Via Sidoli 21-23-25-27-29 | canne fumarie | 48 | residui RER M.S. 2003-04 | 154.000,00 | -- | 154.000,00 |
| 16 | Parma, Via Calabria 5 - Via Lombardia 8 | risanamento umidità | 8 | programma straordinario 2010-2011 | 28.000,00 | -- | 28.000,00 |
| 17 | Fidenza, Via Giotto 10-12 - Via Don Sturzo 12-14 | ripristino copertura | 41 | art. 36 anni 2005-07-10 | 256.595,26 | 5.648,74 | 262.244,00 |
| 18 | Montechiarugolo, Via Verdi 15 | ripristino copertura | 5 | art. 36 anni 2006-07-08-09 | 46.000,00 | -- | 46.000,00 |
| 19 | Parma, Via Malvisi 6 | copertura passerelle | 32 | art. 36 anno 2010 | 14.000,00 | -- | 14.000,00 |
| 20 | Parma, V.lo Grossardi 8-10-12 | cortile parcheggio | 13 | programma straordinario Parma | 30.000,00 | -- | 30.000,00 |
| SOMMANO | | | 329/88 | | 2.031.330,06 | 529.522,23 | 2.560.852,29 |

Interventi diversi per conto dei Comuni:

| N. | Localizzazione | Tipologia dei lavori | Fonte di finanziamento | Importo di finanziamento |
|----|----------------|---|------------------------|--------------------------|
| 21 | Trecasali | recupero Palazzo Pizzetti (sede municipale) | bilancio comunale | 2.000.000,00 |
| 22 | Roccabianca | ampliamento magazzino | bilancio comunale | 140.000,00 |
| 23 | Roccabianca | ampliamento cimiteri | bilancio comunale | 350.000,00 |

Interventi Collaudati:

Gli interventi giunti a conclusione ed oggetto di collaudo Tecnico-Amministrativo nel corso del 2010 sono stati complessivamente 30 di cui 6 riguardanti la realizzazione di nuovi edifici per 62 alloggi nell'ambito dei programmi di ParmAbitare, per un ammontare complessivo di spesa pari ad € 7.473.890,80. 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 pari ad € 2.838.935,30 di cui € 2.472.499,18, riferiti a finanziamenti pubblici ed € 366.436,23 riferiti a finanziamenti in capo ai privati proprietari.

| N. | Localizzazione | N. all. ERP / Privati | Tipo Intervento | Legge di Finanziamento | Costo complessivo | | Delibere / Determina approvazione collaudo |
|----|---------------------------------|-----------------------|-------------------------------------|------------------------------|-------------------|------------|--|
| | | | | | ERP | privati | |
| 1 | Noceto, Via Grandi 7 | 3/7 | M.S. ripristino balconi | Legge 457/78 Legge 560/93 | ERP | 13.634,17 | Det. 3/2010 |
| | | | | | privati | 34.373,47 | |
| 2 | Fidenza, Via Pascoli 9 | 9/1 | ascensore | contratto di quartiere 2° | ERP | 98.401,59 | Det. 4/2010 |
| | | | | | privati | 5.000,00 | |
| 3 | Fidenza, Via Pascoli 5 | 10 | ascensore | contratto di quartiere 2° | ERP | 102.520,60 | Det. 5/2010 |
| 4 | Parma, P.za Novella 1-3 | 21 | canne fumarie caldaie | art. 36 anno 2009 | ERP | 58.895,00 | Det. 6/2010 |
| 5 | Parma, Via Tassoni Bonfiglio 13 | 5 | ripristino copertura | art. 36 anno 2009 | ERP | 42.377,80 | Det. 7/2010 |
| 6 | Parma, Via Solari 20 | 12 | ripristino copertura e fotovoltaico | art. 36 anno 2009 | ERP | 74.360,05 | Det. 27/2010 |

| | | | | | | | |
|----|--|-------|--------------------------------------|------------------------------|---------|------------|--------------|
| 7 | Fidenza, Via Pascoli 7 | 9/1 | ascensore | contratto di quartiere 2° | ERP | 97.685,54 | Det. 9/2010 |
| | | | | | privati | 1.000,00 | |
| 8 | Parma, Via Olimpia 13 | 40/2 | canne fumarie e sostituzione caldaie | art. 36 anno 2009 | ERP | 46.845,07 | Det. 10/2010 |
| | | | | | privati | 2.240,27 | |
| 9 | Parma, Sidoli 21-23 | 20 | canne fumarie e sostituzione caldaie | art. 36 anno 2009 | ERP | 59.691,14 | Det. 11/2010 |
| 10 | Parma, Via Navetta 27-29 | 14/6 | canne fumarie e sostituzione caldaie | art. 36 anno 2009 | ERP | 54.037,44 | Det. 12/2010 |
| | | | | | privati | 11.572,94 | |
| 11 | Parma, Via Tibullo 3 | 4/6 | ascensore e sist. area cortilizia | reinvestimento piano vendite | ERP | 57.418,10 | Det. 15/2010 |
| | | | | | privati | 42.949,31 | |
| 12 | Parma, Via Tibullo 5 | 5/5 | ascensore e sist. area cortilizia | reinvestimento piano vendite | ERP | 58.479,14 | Det. 16/2010 |
| | | | | | privati | 39.240,28 | |
| 13 | Parma, Via Buffolara 13 – Via Guizzetti 20 | 22/18 | ripristino facciate e balconi | art. 36 anno 2008 | ERP | 234.384,89 | Det. 17/2010 |
| | | | | | privati | 201.607,01 | |
| 14 | Fidenza, Via Pascoli 1-3 | 19/1 | ascensore | art. 36 anni 2006-2008 | ERP | 183.055,33 | Det. 20/2010 |
| 15 | Fidenza, Via Pascoli 11 | 9/1 | ascensore | contratto di quartiere 2° | ERP | 87.195,73 | Det. 23/2010 |
| | | | | | privati | 5.000,00 | |
| 16 | Fidenza, Via Pascoli 13 | 8/2 | ascensore | contratto di quartiere 2° | ERP | 84.183,63 | Det. 24/2010 |
| | | | | | privati | 1.000,00 | |
| 17 | Fidenza, Via Pascoli 15 | 8/2 | ascensore | contratto di quartiere 2° | ERP | 91.302,90 | Det. 25/2010 |
| | | | | | privati | 3.000,00 | |
| 18 | Fidenza, Via Vittoria 4 | 8 | recupero globale | Legge 457/78 | ERP | 709.391,72 | Det. 26/2010 |

| | | | edificio | Legge 560/93 art. 36 2005-07 | | | |
|---------|---|--------|------------------------|---------------------------------|-----------------|--------------|--------------|
| 19 | Montechiarugolo, Via Verdi 15 | 5 | ripristino copertura | art. 36 anni 2006-07-08-09 | ERP | 46.242,62 | Det. 32/2010 |
| 20 | Parma, Via Savani 13-15 | 22/2 | rifacimento reti gas | art. 36 anno 2010 | ERP | 45.000,00 | Det. 37/2010 |
| | | | | | privati | 5.000,00 | |
| 21 | Fidenza, Via Pascoli 9/A | 7/1 | ascensore | art. 36 anno 2009 | ERP | 74.502,30 | Det. 39/2010 |
| | | | | | privati | 1.000,00 | |
| 22 | Parma, V.lo Grossardi 8-10-12 | 13 | ampliamento parcheggio | piano straordinario ERP | ERP | 18.359,00 | Det. 41/2010 |
| 23 | Fidenza, P.za Verdi ex convento S. Giovanni – 1° stralcio | 6 | M.S. globale edificio | art. 36 anno 2007 | ERP | 22.788,05 | Det. 43/2010 |
| 24 | Fidenza, Via Tasso 14-16-18 | 16/2 | ripristino copertura | art. 36 anno 2009 | ERP | 111.747,37 | Det. 45/2010 |
| | | | | | privati | 13.452,84 | |
| SOMMANO | | 295/57 | | | Totale pubblico | 2.472.499,18 | |
| | | | | | Totale privati | 366.436,12 | |

Nell'ambito della Società di scopo "ParmAbitare" gli interventi conclusi e collaudati nel 2010 sono stati i seguenti:

| N. | Localizzazione | N. all. | Costo complessivo |
|----|---|---------|-------------------|
| 1 | Noceto – Pontetaro, Via Manfredi | 10 | 1.309.482,38 |
| 2 | Medesano, P.U.A. Tosoni | 16 | 1.998.000,00 |
| 3 | Traversetolo, Via Majano | 8 | 950.052,71 |
| 4 | Calestano – Marzolaro, Via Battilocchi | 10 | 1.181.525,83 |
| 5 | Felino – S. Michele Tiorre, edificio A – 10 alloggi | 10 | 1.046.824,29 |

| | | | |
|--------|--|----|--------------|
| 6 | Felino – S. Michele Tiorre, edificio B – 8 alloggi | 8 | 988.005,59 |
| TOTALE | | 62 | 7.473.890,80 |

I seguenti interventi (ParmAbitare) hanno proseguito l'attività nel corso del 2010. Alcuni sono giunti ad ultimazione e sono attualmente in fase di collaudo. Altri proseguono l'attività anche nel 2011. Nel 2010 è proseguita l'attività di cantiere per il recupero dell'edificio posto in Via Olivieri 5-7 (n. 20 alloggi) la cui ultimazione è prevista per il mese di maggio p.v.

| N. | Localizzazione | N. all. | Note |
|----|-----------------------------------|---------|--|
| 1 | Trecasali | 8 | ultimazione: settembre 2010 collaudo: marzo 2011 |
| 2 | Vicomero | 22 | fine lavori prevista: aprile 2011 |
| 3 | Traversetolo, Via Monzato | 9 | fine lavori prevista: aprile 2011 |
| 4 | Parma, Via Ferrarini (ex Pezziol) | 20 | in corso |
| 5 | Parma, Vicofertile sud | 24 | in corso |

Nel 2010 è stato consegnato all'Impresa appaltatrice il cantiere per la realizzazione di un nuovo edificio per 9 alloggi in Parma, Via Guastalla. I lavori si svilupperanno per tutto il prossimo anno con una previsione di ultimazione nel mese di maggio 2012.

INTERVENTI DEL PROGRAMMA REGIONALE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA 2003-2004

Nel corso del 2010 sono stati rendicontati alla Regione Emilia Romagna gli ultimi programmi dei Comuni che nel corso del 2010 hanno proceduto al collaudo degli ultimi interventi che usufruivano delle economie del programma stesso.

La somma complessivamente spesa ammonta ad € 4.475.079,20 ricompresa nel finanziamento globale attribuito che originariamente prevedeva l'erogazione in ambito provinciale (escluso il Comune di Parma che ha gestito autonomamente il proprio finanziamento) della somma di € 4.481.899,34

ATTIVITA' DI MANUTENZIONE

Anche nel corso del 2010 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.

In particolare per quanto attiene il recupero degli alloggi vuoti, l'impegno intrapreso con le concessioni, di arrivare all'azzeramento entro un anno dalla loro entrata in vigore e garantire il mantenimento è stato sostanzialmente rispettato.

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

Nel corso dell'anno 2010 sono stati resi disponibili ai Comuni per nuove assegnazioni complessivamente:

- N. 247 alloggi rispetto ai n. 295 dell'anno precedente, di cui n. 134 al Comune di Parma, n. 36 al Comune di Fidenza, n. 77 a diversi Comuni della provincia.
- Ulteriori 57 alloggi utilizzati per mobilità degli assegnatari, di cui 31 nel Comune di Parma, 7 nel Comune di Fidenza e 19 nei restanti Comuni della Provincia.
- Nel Comune di Fidenza sono stati assegnati inoltre n. 8 alloggi derivanti da un recupero edilizio.

In totale gli alloggi ripristinati e riammessi nel circuito delle nuove assegnazioni nell'ultimo quinquennio ammontano complessivamente a 1.394; detto dato rappresenta oltre il 20% del totale del patrimonio affidato in gestione.

Alla data del 31 dicembre rimanevano in attesa di manutenzione ordinaria un numero esiguo di alloggi (circa 50) effetto del turn over degli ultimi mesi dell'esercizio. A questi si assommano circa 80 alloggi in corso di lavorazione, che già resi disponibili ai Comuni nel corso dei primi mesi del corrente anno 2011.

Molto significativa è risultata altresì l'attività di pronto intervento manutentivo su chiamata degli assegnatari, gli interventi complessivamente realizzati nel corso dell'anno ammontano ad oltre 900.

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 verificano 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).

A ciò si aggiungono le attività complementari esercitate su richieste dei Comuni e della Provincia, dalla gestione dei fondi affitto, 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:

- Per conto di n° 31 Comuni della provincia, gestione del contributo economico sull'affitto (Fondo Affitto), per il quale sono state raccolte n. 1.979 (21 domande in più rispetto all'anno precedente) domande oltre alla compilazione della dichiarazione Ise, raccolte dai funzionari dell'azienda, presso le sedi Comunali e gli uffici di Parma e Fidenza;
- Per conto del Comune di Parma, gestione del contributo economico sull'affitto (Fondo Affitto), per il quale sono state raccolte n. 2.587 domande (63 domande in più rispetto all'anno precedente), dai funzionari dell'azienda, comportando uno sforzo organizzativo di grande rilievo.

- 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 superficiali 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 74 contratti, in quanto n. 88 contratti sono arrivati a scadenza.

- 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 2010 si sono avviati n. 201 (+ 35 rispetto 2009) contratti, arrivando così al numero complessivo di n. 516 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 è continuata la gestione del progetto "Due generazioni un solo tetto", che ha visto al momento la collocazione di n. 12 coabitazioni studenti presso altrettante famiglie di anziani.
- 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 è conclusa l'attività di predisposizione del nuovo sistema di bollettazione, si è siglata la convenzione per l'utilizzo delle diverse professionalità tecniche presenti nelle singole aziende e si è perfezionata 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 2010 per cui al 31.12 Acer amministrava 55 condomini con presenza di privati proprietari.

AUTOGESTIONI

Nel 2010 le autogestioni in essere in edifici posti in Parma e in provincia sono risultate complessivamente 104 con un incremento di 11 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 2010 si è ripetuta con successo la quinta 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, Fidenza e provincia, a cui si è aggiunta la festa cittadina al Parco Bizzozero.

ATTIVITA' DI COMUNICAZIONE

Anche nel corso del 2010 le attività di comunicazione ed informazione sono state perseguite con impegno, sia dando continuità alle iniziative in corso sia dando vita a nuove forme e modalità comunicative, che consentissero una più chiara e ampia eco dei servizi che l'Azienda offre agli utenti ed ai committenti.

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 nuovo sito internet aziendale è stato sviluppato e riempito con i nuovi contenuti ed è stato pubblicato nei primi giorni dell'anno 2010.
- Il notiziario Casa e Territorio è uscito in concomitanza con l'evento Festa dei Vicini. La sua impostazione è stata modificata seguendo criteri di maggiore informazione e funzionalità;
- L'avvio della nuova bollettazione, in accordo con le Acer di Piacenza, Reggio Emilia e Modena, che permette di allegare più contenuti di informazione;

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 2009 |
|---|-------------|-------------|
| Qualità alloggi | 7,91 | 8,50 |
| Cortesia del personale | 8,60 | 8,05 |
| Competenza e affidabilità | 8,28 | 7,90 |
| Trasparenza e chiarezza nelle rendicontazioni | 8,27 | 7,50 |
| Efficacia interventi di manutenzione | 7,51 | 7,65 |
| Tempestività negli interventi | 7,11 | 7,70 |
| Sicurezza spazi comuni fabbricati | 8,15 | 7,40 |
| Giudizio generale Acer | 7,92 | 7,81 |

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 2010 è risultato pari ad Euro 121,00 rispetto ai 118,00 dell'anno precedente.

Nonostante la moderata entità dei canoni e il costante impegno per il perseguimento dell'azione amministrativa rivolta al controllo dei pagamenti, non si è purtroppo invertita la tendenza all'aumento della morosità, già in atto da qualche anno e probabilmente aggravata, nel corso del 2010, dagli effetti della crisi finanziaria che ha pesato sull'economia e quindi sui redditi delle famiglie.

La morosità riferita al solo esercizio 2010 ammonta a:

- canoni e servizi alloggi Euro 881.525;
- canoni e servizi extra abitativi Euro 108.648;
- totale anno 2010 Euro 990.173.

L'incidenza della morosità corrente sul totale del monte canoni e servizi dell'anno 2010 risulta pari a circa il 10%, avvicinandosi così a valori preoccupanti.

La morosità consolidata al 31 dicembre 2010, 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 2.727.752,00.

Ciò nonostante il continuo sforzo messo in atto dai competenti uffici, che in particolare nel corso dell'anno 2010 hanno intensificato la propria azione nel settore del recupero dei crediti. Si pensi che nel solo anno 2010 sono state inviate n. 606 solleciti per canoni scaduti, n. 264 lettere di diffida e messa in mora, n. 111 pratiche sono state avviate al legale e sono stati recuperati n. 17 alloggi mediante azioni di sfratto o esecuzioni di decadenze.

La morosità consolidata riferita ai soli crediti di Acer (canoni propri e servizi di Acer e Demanio) ammonta complessivamente a circa Euro 682.553.

Si osserva, a parziale ristoro delle preoccupazioni, che l'ammontare della morosità in termini di valore assoluto è influenzato dai canoni sanzionatori per effetto delle emanazioni dei provvedimenti di decadenza degli enti titolari.

I consistenti livelli raggiunti dalla morosità corrente e consolidata hanno indotto a prevedere un ulteriore accantonamento al fondo rischi per svalutazione crediti e ad attivare ulteriori energie, anche in stretta collaborazione con i Comuni, per cercare di contenere il fenomeno.

CONTO ECONOMICO

Il valore dei ricavi ordinari d'esercizio (valore della produzione) ammonta complessivamente a € 11.767.139,00, in aumento di € 163.651,00 rispetto all'anno precedente. I costi correlati ammontano ad € 11.967.147,00. La differenza tra valore e costi della produzione è negativa per € 200.008,00. Tale differenza è principalmente originata dall'ampio accantonamento al fondo art. 36 e all'aumento dell'imposta di registro sui contratti di locazione, in quanto coincidente l'anno 2010 con la scadenza triennale dei contratti di locazione introdotta dalla Legge 24/2001.

La gestione finanziaria è positiva per € 10.830,00, ciò è dovuto prevalentemente ai tassi attivi sulle giacenze bancarie, agli interessi attivi su canoni scaduti e allo scarso indebitamento di Acer. Anche la gestione straordinaria è positiva per € 384.206,00.

Il risultato economico prima delle imposte è positivo per € 195.028,00.

Le imposte dirette sono contabilizzate per € 170.542,00: dunque la chiusura dell'esercizio presenta un utile di € 24.486,00.

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 € 489.426,00 in diminuzione rispetto all'anno 2009, in particolare per effetto del passaggio di gestioni in concessione.

Si ricorda infatti che non è prevista la contabilizzazione dei proventi dei comuni in concessione tra i ricavi del conto economico di Acer.

I corrispettivi e i rimborsi manutentivi (in particolare per conto terzi) ammontano complessivamente a € 217.319,00 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 € 547.740,00, in diminuzione di oltre € 100.000,00 rispetto all'esercizio precedente.

A queste si aggiungono competenze tecniche per attività di servizio per circa € 136.000,00.

Anche nel corso dell'anno 2010 si è dunque sviluppata una discreta attività tecnica dell'Acer, nonostante la flessione dei contributi statali all'edilizia pubblica, svolta in particolare nei confronti della società partecipata Parmabitare e per conto del Comune di Parma.

Il costo economico del personale è rimasto contenuto rispetto alle dotazioni della pianta organica ed ammonta complessivamente ad € 3.174.865 in lieve aumento rispetto all'anno precedente, dovuto principalmente al rientro di una figura precedentemente in comando.

In particolare nonostante l'assunzione di nuove e più variegata attività si è fatto meno ricorso all'assunzione di personale a tempo determinato, mentre si sono ampliati i trattamenti accessori della L.109/94, e ridotti gli altri trattamenti incentivanti del personale dipendente e in particolare dei dirigenti per effetto dell'autorizzazione al Direttore della stipula di un contratto di lavoro a tempo parziale e determinato con Acer Reggio Emilia.

Detto costo, nonostante l'aumento, rappresenta ancora il 27% del totale dei costi della produzione (come nell'esercizio precedente) , mentre rispetto al valore della produzione il costo del personale incide anche in questo caso per circa il 27%, ciò significa che poco più di un quarto dei ricavi dell'azienda è impiegato in costi del personale.

Le spese per interventi manutentivi sul patrimonio ancora di proprietà e in concessione, sia per quanto attiene il ripristino degli alloggi resi liberi in corso d'anno che per quanto attiene il pronto intervento, ammontano a complessive € 2.951.680,00 (valore in crescita rispetto all'anno precedente) rappresentando ancora 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 € 2.334.918 in incremento rispetto all'esercizio precedente.

Ciò significa 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 2010 rimane a livelli elevati riguardo agli immobili di proprietà.

Le imposte indirette ammontano ad € 709.740,00 in deciso aumento rispetto all'esercizio precedente, per effetto dell'applicazione dell'imposta di registro sui contratti a scadenza naturale (triennio settembre 2010).

Si ricorda che dalla data di trasferimento del patrimonio vengono a cessare sia l'Ici, che le imposte dirette sul reddito fondiario degli immobili.

Restano di competenza di Acer le imposte sul patrimonio, prevalentemente extra abitativo, rimasto in proprietà alla medesima.

L'imposizione fiscale complessiva, quindi considerando anche le imposte dirette, ammonta per l'anno 2010 a € 880.282 (valore in aumento rispetto all'esercizio precedente, nonostante il calo delle imposte dirette).

In riferimento, quindi, all'attività ordinaria dell'azienda si ritiene dunque che si siano raggiunti in corso d'esercizio ulteriori miglioramenti qualitativi e quantitativi, volti alla manutenzione e alla gestione del patrimonio, mantenendo tuttavia un risultato economico-finanziario soddisfacente.

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 :

| | 2008 | 2009 | 2010 |
|--------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| ATTIVO CIRCOLANTE | € 8.383.739,00 | € 7.987.250,00 | € 8.598.391,00 |

| | | | |
|-----------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| liquidità immediata | € 2.233.003,00 | € 1.371.884,00 | € .879.627,00 |
| liquidità differita | € 6.150.736,00 | € 6.615.366,00 | € 7.718.764,00 |
| rimanenze | | | € |
| ATTIVO IMMOBILIZZATO | € 18.000.580,00 | € 13.788.342,00 | € 13.830.003,00 |
| immateriali | € 27.386,00 | € 65.363,00 | € 65.004,00 |
| materiali | € 15.369.717,00 | € 12.200.468,00 | € 12.808.976,00 |
| finanziarie | € 2.603.477,00 | € 1.522.511,00 | € 956.023,00 |
| CAPITALE INVESTITO | € 26.384.319,00 | € 21.775.592,00 | € 22.428.394,00 |
| | | | |
| passività correnti | € 868.074,00 | € 1.666.660,00 | € 2.834.299,00 |
| passività consolidate | € 12.381.342,00 | € 11.023.717,00 | € 10.473.925,00 |
| patrimonio netto | € 13.134.903,00 | € 9.085.215,00 | € 9.120.170,00 |
| CAPITALE ACQUISITO | € 26.384.319,00 | € 21.775.592,00 | € 22.428.394,00 |

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

| | 2008 | 2009 | 2010 |
|---|------------------------|------------------------|------------------------|
| Ricavi delle vendite e delle prestazioni | € 10.598.786,00 | € 11.236.861,00 | € 11.342.160,00 |
| + Variazione rimanenze prodotti in lavorazione, semilavorati e finiti | | | |
| Variazione lavori incorso su ordinazione | | | |
| incrementi immobilizzazioni per lavori interni | | | |
| VALORE DELLA PRODUZIONE | € 10.598.786,00 | € 11.236.861,00 | € 11.342.160,00 |
| - Acquisti materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci | | | |

| | | | |
|---|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| + Variazione rimanenze materie prime, sussidiarie, di consumo e merci | | | |
| costi servizi +beni di terzi | -€ 5.100.581,00 | -€ 5.346.397,00 | -€ 5.566.624,00 |
| VALORE AGGIUNTO | | | |
| costo per il personale | -€ 3.095.944,00 | -€ 3.133.218,00 | -€ 3.174.865,00 |
| MARGINE OPERATIVO LORDO | € 2.402.261,00 | € 2.757.246,00 | € 2.600.671,00 |
| ammortamento e svalutazioni | -€ 98.018,00 | -€ 122.368,00 | -€ 96.167,00 |
| accantonamento altri rischi | -€ 12.000,00 | -€ 250.000,00 | -€ 20.000,00 |
| REDDITO OPERATIVO | € 2.292.243,00 | € 2.384.878,00 | € 2.484.504,00 |
| altri ricavi e proventi | € 494.454,00 | € 366.627,00 | € 424.979,00 |
| oneri diversi di gestione | -€ 2.641.790,00 | -€ 2.755.429,00 | -€ 3.109.491,00 |
| proventi finanziari | € 137.339,00 | € 27.905,00 | € 15.082,00 |
| saldo tra oneri finanziari e utile e perdite su cambi | -€ 24.266,00 | -€ 12.473,00 | -€ 4.252,00 |
| REDDITO CORRENTE | | | |
| proventi straordinari | € 237.962,00 | € 504.120,00 | € 457.902,00 |
| oneri straordinari | -€ 69.915,00 | -€ 64.279,00 | -€ 73.696,00 |
| REDDITO ANTE IMPOSTE | | | |
| imposte sul reddito | -€ 401.297,00 | -€ 340.771,00 | -€ 170.542,00 |
| REDDITO NETTO | € 24.730,00 | € 73.051,00 | € 24.486,00 |

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 (%)

| | 2008 | 2009 | 2010 |
|-----------|-------|-------|-------|
| RISULTATO | 0,188 | 0,804 | 0,268 |

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

2) ROI - return on investment

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

| | | | |
|-----------|------|-------|-------|
| RISULTATO | 8,69 | 10,95 | 11,07 |
|-----------|------|-------|-------|

E' in costante crescita, dimostrando 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 | 1,37 | -0,51 | -1,76 |
|-----------|------|-------|-------|

L'azienda non produce un elevato 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.

B) INDICATORI PATRIMONIALI

1) Margine di struttura primario

Patrimonio netto - immobilizzazioni

| | | | | | |
|-----------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| RISULTATO | - € 4.865.677,00 | - € 4.703.127,00 | - € 4.709.833,00 | - € 4.865.677,00 | - € 4.703.127,00 |
|-----------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|

Dimostra una forte immobilizzazione dell'azienda rispetto al patrimonio netto, l'azienda nel tempo ha beneficiato di capitale di terzi a fondo perduto per incrementare le proprie attività immobilizzate (contributi stato, regione, etc...)

2) Margine di struttura secondario

Patrimonio netto + passività consolidate - immobilizzazioni

| | | | | | | |
|-----------|---|--------------|---|--------------|---|--------------|
| RISULTATO | € | 7.515.665,00 | € | 6.320.590,00 | € | 5.764.092,00 |
|-----------|---|--------------|---|--------------|---|--------------|

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 | 49,78 | 41,72 | 40,66 |
|-----------|-------|-------|-------|

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 | € | 1.364.929,00 | € | - 294.776,00 | - € | 1.954.672,00 |
|-----------|---|--------------|---|--------------|-----|--------------|

La liquidità immediata dell'azienda continua a subire riduzioni tali da non 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, che ha permesso il rinnovo della convenzione per ulteriori venti anni, a fronte del quale si stanno concludendo proprio in questi giorni le pratiche per l'attivazione del finanziamento.

2) Margine di liquidità secondario

Liquidità immediate + liquidità differite - passività correnti

| | | | | | | |
|-----------|---|--------------|---|--------------|---|--------------|
| RISULTATO | € | 7.515.665,00 | € | 6.320.590,00 | € | 5.764.092,00 |
|-----------|---|--------------|---|--------------|---|--------------|

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 ACER PARMA- ATTIVO | | | | | |
|--|------|----|---|---------------|---------------|
| | | | DESCRIZIONE DEL CONTO | 2010 | 2009 |
| 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 | 65.004,00 | 65.363,00 |
| | | 5) | Avviamento | | |
| | | 6) | Immobilizzazioni in corso e acconti | | |
| | | 7) | Altri beni | | |
| | II. | | Materiali | | |
| | | 1) | Terreni e fabbricati | 12.419.194,00 | 10.596.464,00 |
| | | 2) | Impianti e macchinario | | |
| | | 3) | Attrezzature industriali | | |
| | | 4) | Altri beni | 389.782,00 | 433.795,00 |
| | | 5) | Immobilizzazioni in corso e acconti | | 1.170.209,00 |
| | 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 | 162.222,00 | 125.700,00 |
| | | | entro 12 mesi | 162.222,00 | 125.700,00 |
| | | | 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 | 730.801,00 | 1.333.811,00 |
| | | | entro 12 mesi | 31.317,00 | 31.317,00 |
| | | | oltre 12 mesi | 699.484,00 | 1.302.494,00 |
| | 3) | | Altri titoli | | |
| | 4) | | Azioni proprie | | |
| | | | Totale immobilizzazioni | 13.830.003,00 | 13.788.342,00 |
| C) | | | Attivo circolante | | |
| | I. | | Rimanenze | | |
| | | 1) | Materie prime, sussidiarie e di consumo | | |
| | | 2) | Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati | | |
| | | 3) | Lavori in corso su ordinazione | | |
| | | 4) | Prodotti finiti e merci | | |
| | | 5) | Acconti | | |
| | II. | | Crediti | | |
| | | 1) | Verso clienti | 4.710.032,00 | 4.101.906,00 |
| | | | entro 12 mesi | 4.710.032,00 | 4.101.906,00 |
| | | | oltre 12 mesi | | |
| | | 2) | Verso imprese controllate | 4.865,00 | 4.865,00 |
| | | | entro 12 mesi | 4.865,00 | 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 | 328.510,00 | 264.658,00 |
| | | | entro 12 mesi | 328.510,00 | |
| | | | oltre 12 mesi | | 264.658,00 |
| | | 5) | Verso altri | 2.675.357,00 | 2.243.937,00 |
| | | | entro 12 mesi | 2.675.357,00 | 2.243.937,00 |
| | | | 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 | 879.627,00 | 1.371.884,00 |
| | | 2) | Assegni | | |
| | | 3) | Denaro e valori in cassa | | |
| | | | Totale attivo circolante | 8.598.391,00 | 7.987.250,00 |
| D) | | | Ratei e risconti | 0,00 | 0,00 |
| | | | disaggio su prestiti | | |
| | | | vari | | |
| | | | Totale attivo | 22.428.394,00 | 21.775.592,00 |
| STATO PATRIMONIALE - PATRIMONIO NETTO E PASSIVO | | | | | |
| | | | DESCRIZIONE DEL CONTO | 2010 | 2009 |
| A) | | | Patrimonio netto | | |

| | | | | | |
|-----------|-------|----|---|---------------------|---------------------|
| | I. | | Capitale | 1.578.442,00 | 1.578.442,00 |
| | II. | | Riserva da sovrapprezzo delle azioni | | |
| | III. | | Riserva di rivalutazione | | |
| | IV. | | Riserva legale | | |
| | V. | | Riserva per azioni proprie in portafoglio | | |
| | VI. | | Riserve statutarie | 377.785,00 | 377.785,00 |
| | VII. | | Altre riserve | 7.139.457,00 | 7.055.937,00 |
| | | | ... | | |
| | | | ... | | |
| | VIII. | | Utili (perdite) portati a nuovo | | |
| | IX. | | Utile (perdita) d'esercizio | 24.486,00 | 73.051,00 |
| | | | | | |
| | | | Totale | 9.120.170,00 | 9.085.215,00 |
| | | | | | |
| B) | | | Fondi per rischi ed oneri | | |
| | | | | | |
| | | 1) | Fondi di trattamento di quiescenza e obblighi simili | | |
| | | 2) | Fondi per imposte, anche differite | 790,00 | 277.151,00 |
| | | 3) | Altri al fondo spse sociali | 50.000,00 | 50.000,00 |
| | | | | | |
| | | | Totale | 50.790,00 | 327.151,00 |
| | | | | | |
| C) | | | Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato | 1.243.753,00 | 1.316.274,00 |
| | | | | | |
| D) | | | Debiti | | |
| | | | | | |
| | | 1) | Obbligazioni | | |
| | | | entro 12 mesi | | |
| | | | oltre 12 mesi | | |
| | | 2) | Obbligazioni convertibili | | |
| | | | entro 12 mesi | | |
| | | | oltre 12 mesi | | |
| | | 3) | Debiti verso soci per finanziamenti | | |
| | | | entro 12 mesi | | |
| | | | oltre 12 mesi | | |
| | | 4) | Debiti verso banche | 694.443,00 | 805.657,00 |
| | | | entro 12 mesi | 144.207,00 | 144.869,00 |

| | | | | | |
|-----------|-----|--|--|----------------------|----------------------|
| | | | oltre 12 mesi | 550.236,00 | 660.788,00 |
| | 5) | | Debiti verso altri finanziatori | | |
| | | | entro 12 mesi | | |
| | | | oltre 12 mesi | | |
| | 6) | | Acconti | | |
| | | | entro 12 mesi | | |
| | | | oltre 12 mesi | | |
| | 7) | | Debiti verso fornitori | 2.690.092,00 | 1.521.791,00 |
| | | | entro 12 mesi | 2.690.092,00 | 1.521.791,00 |
| | | | oltre 12 mesi | | |
| | 8) | | Debiti rappresentati da titoli di credito | | |
| | | | entro 12 mesi | | |
| | | | oltre 12 mesi | | |
| | 9) | | Debiti verso imprese controllate | 284.258,00 | 260.617,00 |
| | | | entro 12 mesi | 284.258,00 | 260.617,00 |
| | | | 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 | 41.990,00 | 64.443,00 |
| | | | entro 12 mesi | 41.990,00 | 64.443,00 |
| | | | oltre 12 mesi | | |
| | 13) | | Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale | 56.005,00 | 43.237,00 |
| | | | entro 12 mesi | 56.005,00 | 43.237,00 |
| | | | oltre 12 mesi | | |
| | 14) | | Altri debiti | 8.246.893,00 | 8.351.207,00 |
| | | | entro 12 mesi | 5.286.353,00 | 5.137.929,00 |
| | | | oltre 12 mesi | 2.960.540,00 | 3.213.278,00 |
| | | | | | |
| | | | Totale | 12.013.681,00 | 11.046.952,00 |
| | | | | | |
| E) | | | Ratei e risconti | | |
| | | | | | |
| | | | Totale passivo | 13.308.224,00 | 12.690.377,00 |
| | | | | | |

| | | | | | |
|--|--|---|---|----------------------|----------------------|
| | | | Totale patrimonio netto e passivo | 22.428.394,00 | 21.775.592,00 |
| | | | | | |
| | | | CONTI D'ORDINE | | |
| | | | | | |
| | | 1 | Sistema improprio dei beni altrui presso di noi | 591.635,00 | 28.252.438,00 |
| | | | Cauzioni inquilini | 187.699,00 | 191.149,00 |
| | | | Lavori c/terzi | 0,00 | 27.695.930,00 |
| | | | Cauzioni imprese | 403.936,00 | 365.359,00 |
| | | | | | |
| | | 2 | Sistema improprio degli impegni | 20.322.366,00 | |
| | | | | | |
| | | 3 | Sistema improprio dei rischi | | |
| | | | | | |
| | | 4 | Raccordo tra norme civili e fiscali | | |
| | | | | | |

| CONTO ECONOMICO 2010 ACER PARMA | | | | | | |
|--|-------------|--|--------------------------------|----------------------|--------------------------------|----------------------|
| CODICE | | DESCRIZIONE DEL CONTO | VALORI DI BILANCIO 2010 | | VALORI DI BILANCIO 2009 | |
| | | | CONTO | MASTRO | CONTO | MASTRO |
| A) | | VALORE DELLA PRODUZIONE | | | | |
| | 1 | RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI | | 11.342.160,00 | | 11.236.861,00 |
| | 1.01 | RICAVI DELLE VENDITE | | | | |
| | 1.01.01 | Di edilizia agevolata e/o convenzionata | | | | |
| | 1.01.02 | Di altro tipo | | | | |
| | 1.01.03 | Di materiali e scorte | | | | |
| | 1.02 | RICAVI DELLE PRESTAZIONI DELLA GESTIONE IMMOBILIARE | | 10.654.605,00 | | 10.503.007,00 |
| | 1.02.01 | Canoni di locazione | 9.423.385,00 | | 9.166.507,00 | |

| | | | | | | |
|--|-------------|---|------------|------------|------------|------------|
| | 1.02.02 | Corrispettivi e rimborsi di Amministrazione | 489.426,00 | | 561.009,00 | |
| | 1.02.03 | Corrispettivi e rimborsi di Manutenzione | 217.319,00 | | 151.073,00 | |
| | 1.02.04 | Rimborsi per la gestione dei servizi | 524.475,00 | | 624.418,00 | |
| | 1.03 | RICAVI DELLE PRESTAZIONI TECNICHE | | 687.555,00 | | 733.854,00 |
| | 1.03.01 | Attività costruttiva | 547.740,00 | | 655.888,00 | |
| | 1.03.02 | Attività manutentiva | 3.397,00 | | 3.168,00 | |
| | 1.03.03 | attività tecnica di di servizio | 136.418,00 | | 74.798,00 | |
| | 2 | VARIAZIONI DELLE RIMANENZE DI PRODOTTI IN CORSO DI LAVORAZIONE, SEMILAVORATI, FINITI | | | | |
| | 3 | VARIAZIONI DI LAVORI IN CORSO SU ORDINAZIONE | | | | |
| | 4 | INCREMENTI DI IMMOBILIZZAZIONI PER LAVORI INTERNI | | | | |
| | 4.01 | CAPITALIZZAZIONE COSTI ATTIVITA' COSTRUTTIVA | | | | |
| | 4.02 | CAPITALIZZAZIONE COSTI ATTIVITA' MANUTENTIVA | | | | |
| | 5 | ALTRI RICAVI E PROVENTI | | 424.979,00 | | 366.627,00 |
| | 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 | 424.979,00 | | 366.627,00 | |

| | | | | | |
|-----------|-------------|---|--------------|----------------------|----------------------|
| | | | | | |
| | | TOTALE A) | | 11.767.139,00 | 11.603.488,00 |
| 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 | | | |
| | 7 | COSTI PER SERVIZI | | 5.556.355,00 | 5.339.103,00 |
| | 7.01 | SPESE GENERALI | 678.061,00 | 710.327,00 | |
| | 7.02 | SPESE DI AMMINISTRAZIONE | 692.566,00 | 639.636,00 | |
| | 7.03 | SPESE DI MANUTENZIONE | 2.951.680,00 | 2.866.021,00 | |
| | 7.04 | SPESE DI GESTIONE DEI SERVIZI | 1.199.166,00 | 1.076.521,00 | |
| | 7.05 | SPESE DELL'ATTIVITA' COSTRUTTIVA | 34.882,00 | 46.598,00 | |
| | 8 | GODIMENTO BENI DI TERZI | | 10.269,00 | 7.294,00 |
| | 8.01 | NOLEGGIO MACCHINE ELETTRICHE E INFORMATICHE | 10.269,00 | 7.294,00 | |
| | 8.02 | NOLEGGIO AUTOMEZZI | | | |
| | 9 | COSTI PER IL PERSONALE | | 3.174.865,00 | 3.133.218,00 |
| | a | SALARI E STIPENDI | | 2.004.081,00 | 1.954.089,00 |
| | 9.01 | Retribuzioni ed indennità al personale | 2.004.081,00 | 1.954.089,00 | |
| | b | ONERI SOCIALI | | 584.888,00 | 566.351,00 |

| | | | | | | |
|--|-------|--|------------|------------|------------|------------|
| | 9.02 | Contributi assicurativi e previdenziali | 584.888,00 | | 566.351,00 | |
| | | | | | | |
| | c | TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO | | 202.898,00 | | 200.898,00 |
| | | | | | | |
| | 9.03 | Al Fondo T.F.R. | 202.898,00 | | 200.898,00 | |
| | | | | | | |
| | d | TRATTAMENTO DI QUIESCENZA E SIMILI | | 0,00 | | 0,00 |
| | | | | | | |
| | 9.04 | Pensioni a carico dell'Ente | | | | |
| | | | | | | |
| | e | ALTRI COSTI | | 382.998,00 | | 411.880,00 |
| | | | | | | |
| | 9.05 | Altri costi del personale | 225.359,00 | | 248.105,00 | |
| | | | | | | |
| | 9.06 | Accantonamenti | 157.639,00 | | 163.775,00 | |
| | | | | | | |
| | 10 | AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI | | 116.167,00 | | 372.368,00 |
| | | | | | | |
| | a | AMMORTAMENTO DELLE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI | 24.346,00 | | 27.994,00 | |
| | | | | | | |
| | 10.01 | Costi pluriennali | | | | |
| | | | | | | |
| | b | AMMORTAMENTO DELLE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI | | 71.821,00 | | 94.374,00 |
| | | | | | | |
| | 10.02 | Quote di ammortamento di alloggi locali e servizi residenziali | 2.688,00 | | 2.046,00 | |
| | | | | | | |
| | 10.03 | Quote di ammortamento finanziario di alloggi locali e servizi residenziali | | | | |
| | | | | | | |
| | 10.04 | Quote di ammortamento macchine, mobili attrezzature e automezzi | 69.133,00 | | 92.328,00 | |
| | | | | | | |

| | | | | | | |
|--|-------|--|--------------|--|--------------|--------------|
| | d | SVALUTAZIONE DEI CREDITI COMPRESI NELL'ATTIVO CIRCOLANTE | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | 20.000,00 | 250.000,00 |
| | | | | | | |
| | 10.05 | Accantonamento al fondo rischi su crediti verso assegnatari e altri | 20.000,00 | | 250.000,00 | |
| | | | | | | |
| | 11 | VARIAZIONI DELLE RIMANENZE DI MATERIE PRIME SUSSIDIARIE DI CONSUMO E MERCI | | | | |
| | | | | | | |
| | 12 | ACCANTONAMENTO PER RISCHI | | | | |
| | | | | | | |
| | 12.01 | AL FONDO PLUSVALENZE | | | | |
| | | | | | | |
| | 13 | ALTRI ACCANTONAMENTI | | | 0,00 | 50.000,00 |
| | | Al Fondo spese sociali utenza | | | 50.000,00 | |
| | 13.01 | AL FONDO MANUTENZIONE STABILI | | | | |
| | | | | | | |
| | 13.02 | AL FONDO IMPOSTE SUL REDDITO | | | | |
| | | | | | | |
| | 14 | ONERI DIVERSI DI GESTIONE | | | 3.109.491,00 | 2.755.429,00 |
| | | | | | | |
| | 14.01 | SOMME RICAIVATE DALL'ALIENAZIONE DI ALLOGGI | | | | |
| | | | | | | |
| | 14.02 | RIENTRI FINANZIARI DA CANONI DI LOCAZIONE | 2.334.918,00 | | 2.187.378,00 | |
| | | | | | | |
| | 14.03 | SPESE SOCIALI PER L'UTENZA | 42.404,00 | | 32.704,00 | |
| | | | | | | |
| | 14.04 | CONTRIBUTI ASSOCIATIVI DIVERSI | 22.429,00 | | 24.950,00 | |
| | | | | | | |
| | 14.05 | SPESE E PERDITE DIVERSE | | | | |

| | | | | | | |
|---|----------|---|------------|----------------------|------------|----------------------|
| | 14.06 | IMPOSTE INDIRETTE, TASSE E CONTRIBUTI | 709.740,00 | | 510.397,00 | |
| | 14.07 | IMPOSTE E TASSE ESERCIZI PRECEDENTI | | | | |
| | 14.07.01 | Altre imposte e tasse | | | | |
| | | TOTALE B) | | 11.967.147,00 | | 11.657.412,00 |
| DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A - B) | | | | -200.008,00 | | -53.924,00 |
| c) | | PROVENTI E ONERI FINANZIARI | | | | |
| | 15 | PROVENTI DA PARTECIPAZIONI | | | | |
| | 15.01 | PROVENTI DELLE PARTECIPAZIONI | | | | |
| | 15.01.01 | Partecipazioni in Società | | | | |
| | 16 | ALTRI PROVENTI FINANZIARI | | 15.082,00 | | 40.378,00 |
| c | | DA TITOLI ISCRITTI NELL'ATTIVO CIRCOLANTE CHE NON COSTITUISCONO PARTECIPAZIONI | | | | |
| | 16.01 | Interessi su titoli a reddito fisso | | | | |
| d | | PROVENTI DIVERSI DAI PRECEDENTI | | | | |
| | 16.02 | Interessi su depositi | 4.107,00 | | 16.186,00 | |
| | 16.03 | Interessi da assegnatari | 10.868,00 | | 23.828,00 | |
| | 16.04 | Interessi da cessionari | | | | |
| | 16.05 | Interessi attivi diversi | 107,00 | | 364,00 | |
| | | | | | | |

| | | | | | | |
|-----------|--------------|--|------------|-------------------|------------|-------------------|
| | 17 | ONERI FINANZIARI | | 4.252,00 | | 12.473,00 |
| | | | | | | |
| | 17.01 | Interessi e altri oneri verso Imprese controllate | | | | |
| | | | | | | |
| | 17.02 | Interessi e altri oneri verso Imprese collegate | | | | |
| | | | | | | |
| | 17.03 | Interessi e altri oneri verso altri | | | | |
| | | | | | | |
| | 17.03.01 | Interessi bancari | | | | |
| | | | | | | |
| | 17.03.02 | Interessi su mutui | 4.252,00 | | 12.473,00 | |
| | | | | | | |
| | 17.03.03 | Interessi su altri debiti | | | | |
| | | | | | | |
| | | TOTALE C) | | 10.830,00 | | 27.905,00 |
| | | | | | | |
| D) | | RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE | | | | |
| | | | | | | |
| | 18 | RIVALUTAZIONI | | | | |
| | | | | | | |
| | 19 | SVALUTAZIONI | | | | |
| | | | | | | |
| E) | | PROVENTI E ONERI STRAORDINARI | | | | |
| | | | | | | |
| | 20 | PROVENTI STRAORDINARI | | 457.902,00 | | 504.120,00 |
| | | | | | | |
| | 20.01 | Vendita di beni patrimoniali immobiliari | 89.020,00 | | 284.903,00 | |
| | | | | | | |
| | 20.02 | Vendita di altri beni | 1.000,00 | | 1.000,00 | |
| | | | | | | |
| | 20.03 | Sopravvenienze attive | 367.882,00 | | 218.217,00 | |
| | | | | | | |
| | 21 | ONERI STRAORDINARI | | 73.696,00 | | 64.279,00 |
| | | | | | | |
| | 21.01 | Minusvalenze patrimoniali da alienazione immobili | | | | |
| | | | | | | |
| | 21.02 | Minusvalenze patrimoniali da alienazione altri beni | | | | |

| | | | | | |
|--|---|--|------------|-------------------|-------------------|
| | | | | | |
| | 21.03 | Spese, perdite diverse e sopravvenienze passive | | | |
| | | | | | |
| | 21.04 | Condono Tributario | | | |
| | | | | | |
| | 21.03.01 | Spese e perdite diverse | | | |
| | | | | | |
| | 21.03.02 | Sopravvenienze passive | 73.696,00 | 64.279,00 | |
| | | | | | |
| | TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE (20 - 21) | | | 384.206,00 | 439.841,00 |
| | | | | | |
| | | RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A - B +/- C +/- D +/- E) | | 195.028,00 | 413.822,00 |
| | | | | | |
| | 22 | IMPOSTE SUL REDDITO DI ESERCIZIO | | 170.542,00 | 340.771,00 |
| | | | | | |
| | 22.01 | IRES | 65.000,00 | 193.169,00 | |
| | | | | | |
| | 22.02 | IRAP | 110.000,00 | 147.602,00 | |
| | | | | | |
| | 22.03 | IMPOSTE SUL REDDITO ESERCIZI PRECEDENTI | | | |
| | | | | | |
| | 22.04 | IMPOSTE DIFFERITE | -4.458,00 | | |
| | | | | | |
| | 26 | UTILE O PERDITA DI ESERCIZIO A-B+C+D+E- IMPOSTE REDDITO | | 24.486,00 | 73.051,00 |
| | | | | | |
| | 26.01.00 | UTILE D'ESERCIZIO | 24.486,00 | 73.051,00 | |
| | | | | | |
| | 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 31.12.2010.

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 2010 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 31/12/2009.

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.

PRIVACY

L'ente ha assolto con l'approvazione del documento programmatico sulla sicurezza (DPS), gli obblighi del Decreto legislativo 196/2003.

Analisi e commento delle voci più significative:

STATO PATRIMONIALE

ATTIVITA'

IMMOBILIZZAZIONI

Immobilizzazioni immateriali

SOFTWARE

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|------------|
| € 65.004,00 | € 65.363,00 | -€ 359,00 |

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

TERRENI E FABBRICATI

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|------------|
|---------------------|---------------------|------------|

€ 12.419.194,00

€ 10.596.464,00

€ 1.822.730,00

Il valore al netto degli ammortamenti si è incrementato grazie ad acquisti di alcuni immobili e alla riclassificazione delle immobilizzazioni in corso in questa voce. Nel valore complessivo di € 12.419.194,00 compaiono ancora unità immobiliari in attesa di trasferimento Immobili in particolare parte di via Olivieri,6-8 e parte di Via Olivieri,5-7. Ai sensi della legge 24/2001 anche queste immobilizzazioni verranno successivamente trasferite.

| Terreni e fabbricati e immobilizzazioni in corso | valore | amm.to | netto |
|--|-----------------|----------------|-----------------|
| Saldo al 31/12/2009 | € 13.127.327,00 | € 1.360.653,00 | € 11.766.674,00 |
| Acquisizioni ed incrementi | € 829.832,00 | | |
| Alienazioni e trasferimenti | -€ 174.624,00 | | |
| Saldo al 31/12/2010 | € 13.782.535,00 | € 1.363.341,00 | € 12.419.194,00 |

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 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|-------------|
| € 389.782,00 | € 433.795,00 | -€ 44.13,00 |

| Dettaglio altri beni | Saldo al 31/12/2010 | amm.to | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni per acquisizioni |
|--------------------------------------|---------------------|----------------|---------------------|-----------------------------|
| Mobili | € 281.760,00 | € 175.682,00 | € 280.464,00 | € 1.296,00 |
| Macchine per ufficio | € 57.148,00 | € 32.498,00 | € 57.148,00 | € - |
| Macchine elettroniche | € 919.071,00 | € 808.027,00 | € 919.071,00 | € - |
| Attrezzature varie | € 256.471,00 | € 178.756,00 | € 250.981,00 | € 5.490,00 |
| Autovetture, autofurgoni e motocicli | € 246.971,00 | € 176.676,00 | € 228.635,00 | € 18.336,00 |
| Totale | € 1.761.421,00 | € 1.371.639,00 | € 1.736.299,00 | € 25.122,00 |

| | | | |
|-------------------------------|--|--------------|--|
| Netto contabile al 31/12/2010 | | € 389.782,00 | |
|-------------------------------|--|--------------|--|

IMMOBILI IN CORSO E ACCONTI

Per l'anno 2010 non ci sono immobilizzazioni il valore aggiornato 2009 è stato riclassificato alla voce terreni e immobili.

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|-----------------|
| € 0,00 | € 1.170.209,00 | -€ 1.170.209,00 |

Immobilizzazioni finanziarie

PARTECIPAZIONI

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|------------|
| € 63.000,00 | € 63.000,00 | € 0,00 |

| Valore partecipazione | Società | Tipo di partecipazione | Sede | Capitale sociale | Patrimonio netto al 31/12/2009 |
|-----------------------|---|------------------------|--|------------------|--------------------------------|
| € 51.000,00 | Società Parmabitare soc. cons. a responsabilità limitata | Partecipata al 51% | v.lo Grossardi,8 Parma | € 100.000,00 | € 106.242,00 |
| € 2.000,00 | Società Quasco società consortile a responsabilità limitata | Partecipata al 0,57% | Via Morgagni,6 Bologna | € 341.037,59 | € 357.970,00 |
| € 10.000,00 | Fondazione Mario Tommasini ONLUS | Altre partecipazioni | Viale Villeta,21 Parma c/o Cooperativa Sirio | - | - |

CREDITI

Verso imprese controllate

Sono finanziamenti concessi alla società partecipata Parmabitare soc. cons. a r.l.

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|-------------|
| € 162.222,00 | € 125.700,00 | € 36.522,00 |

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 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|---------------|
| € 730.801,00 | € 1.333.811,00 | -€ 603.010,00 |

La voce al 31.12.2010 ammonta complessivamente a € 730.01,00 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 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|--------------|
| € 4.710.032,00 | € 4.101.906,00 | € 608.126,00 |

Al 31.12.2010 presenta un valore a saldo di € 4.710.032,00 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 € 370.820,00: infatti, per il 2010, è stato effettuato un'ulteriore accantonamento per € 20.000,00 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 residue competenze. Nel corso dell'esercizio sono stati incassati i crediti delle competenze tecniche venute a maturazione e riferite ai cantieri terminati.

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|------------|
| € 4.865,00 | € 4.865,00 | € 0,00 |

TRIBUTARI

Il valore dei crediti tributari è stato riclassificato al netto del fondo imposte.

| | Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|--|---------------------|---------------------|-------------|
| | € 328.658,00 | € 264.658,00 | € 63.852,00 |

VERSO ALTRI

| | Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|--|---------------------|---------------------|--------------|
| | € 2.675.357,00 | € 2.243.937,00 | € 431.420,00 |

Il valore dei crediti si è incrementato per effetto degli anticipi di ACER per attività varie dei comuni.

La voce crediti verso altri comprende i seguenti crediti:

| | Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Crediti vs enti diversi (quota mutui, anticipi per comuni per decreti legge vari e piani straordinari del comune di Parma e comune di Berceto) | € 1.387.610,00 | € 1.366.562,00 |
| Crediti diversi (crediti vari per anticipi per manutenzione vs i vari comuni, crediti vs assicurazioni) | € 1.281.804,00 | € 871.432,00 |
| Crediti vs piano vendita 560/93 | € 5.943,00 | € 5.943,00 |
| Totale | € 2.675.357,00 | € 2.243.937,00 |

DISPONIBILITÀ LIQUIDE E CREDITI BANCARI**DEPOSITI BANCARI E POSTALI**

| | Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|--|---------------------|---------------------|---------------|
| | € 879.627,00 | € 1.371.884,00 | -€ 492.257,00 |

La disponibilità liquida risulta ridotta in virtù degli impegni assunti nei confronti dei comuni diversi per i vari programmi di edilizia residenziale pubblica.

RATEI E RISCOINTI

Non sono presenti ratei e risconti attivi.

PASSIVITA'

PATRIMONIO NETTO

CAPITALE E RISERVE

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|-------------|
| € 9.120.170,00 | € 9.085.215,00 | € 34.955,00 |

Il valore del capitale al 31.12.2010 pari a € 1.578.442,00 è rimasto invariato nel corso dell'esercizio 2010.

Le riserve al 31.12.2010 risultano complessivamente di € 7.517.242,00 così suddivise:

- o Riserva statutaria 377.785,00
- o Altre riserve per 7.139.457,00

L'utile dell'esercizio da portare a riserva per 24.486,00.

Il patrimonio totale è aumentato principalmente perché l'utile 2009 di € 73.051,00 è stato portato ad incremento della riserva.

| Dettaglio capitale e riserve | Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---|---------------------|---------------------|------------|
| Capitale | 1.578.442,00 | 1.578.442,00 | 0,00 |
| 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 | 7.139.457,00 | 7.055.937,00 | 83.520,00 |
| ... | | | |

| | | | |
|---------------------------------|--------------|--------------|------------|
| ... | | | |
| Utili (perdite) portati a nuovo | | | |
| Utile (perdita) d'esercizio | 24.486,00 | 73.051,00 | -48.565,00 |
| | | | |
| Totale | 9.120.170,00 | 9.085.215,00 | |

FONDO RISCHI E ONERI

FONDI IMPOSTE:

| | Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|--|---------------------|---------------------|---------------|
| | € 790,00 | € 277.151,00 | -€ 276.361,00 |

Il fondo imposte di € 790.00 si riferisce al solo fondo imposte differite che rappresenta l'ammontare delle imposte calcolate sulle differenze temporanee fiscali residue in diminuzione.

Il fondo imposte è stato riclassificato rispetto al 2009 e imputato in diminuzione ai crediti tributari; per far fronte alla possibile inesigibilità dei crediti tributari iscritti negli anni precedenti per le ritenute su interessi anticipate dall'Istituto autonomo case popolari.

ALTRI ACCANTONAMENTI

| | Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|--|---------------------|---------------------|------------|
| | € 50.000,00 | € 50.000,00 | € 0,00 |

E' ancora disponibile il fondo per oneri futuri accantonato nel 2010 di € 50.000,00 per azioni a beneficio dell'ente.

TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO

| | Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|--|---------------------|---------------------|--------------|
| | € 1.243.753,00 | € 1.316.274,00 | -€ 72.521,00 |

Il fondo è sempre rilevato al netto della anticipazioni concesse ai dipendenti, risulta in diminuzione nell'arco del 2010 a causa dei pensionamenti.

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 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|---------------|
| € 694.443,00 | € 805.657,00 | -€ 111.214,00 |

Si riferiscono principalmente ai mutui contratti per alloggi locati.

Nel corso dell'anno 2010 tale valore è diminuito di € 111.214,00 per il pagamento della quota capitale.

DEBITI VERSO FORNITORI:

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|----------------|
| € 2.690.092,00 | € 1.521.791,00 | € 1.168.301,00 |

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 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|-------------|
| € 284.258,00 | € 260.617,00 | € 23.641,00 |

DEBITI TRIBUTARI:

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|--------------|
| € 41.990,00 | € 64.443,00 | -€ 22.453,00 |

Dettaglio debiti tributari

| | |
|--------------------------|-------------|
| Ritenute terzi | € 2.064,00 |
| Iva liquidazione mensile | € 9.930,00 |
| Iva liquidazione annuale | € 29.996,00 |
| | € 41.990,00 |

DEBITI VERSO ISTITUTI DI PREVIDENZA E SICUREZZA SOCIALE:

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|-------------|
| € 56.005,00 | € 43.237,00 | € 12.768,00 |

Dettaglio debiti verso istituti previdenziali

| | |
|--|--------------------|
| Debiti verso Inpdap | € 8.354,00 |
| Debito verso Inps | € 43.045,00 |
| Debito verso altri fondi pensionistici | € 4.606,00 |
| Totale | € 56.005,00 |

ALTRI DEBITI:

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|---------------|
| € 8.246.893,00 | € 8.351.207,00 | -€ 104.314,00 |

Gli altri debiti raccolgono le seguenti voci passive

| | 31/12/2010 | 31/12/2009 |
|--------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Debiti diversi | € 2.235.358,00 | € 1.938.905,00 |
| Altri debiti | € 3.782.299,00 | € 3.430.569,00 |
| Debiti v/stato per gestioni speciali | € 1.997.405,00 | € 2.746.484,00 |
| Fondi personale | € 231.831,00 | € 235.249,00 |
| Totale | € 8.246.893,00 | € 8.351.207,00 |

| <i>Debiti diversi-dettaglio</i> | 31/12/2010 | 31/12/2009 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Debiti vs comuni in convenzione | € 740.368,00 | € 594.219,00 |
| Cauzioni da assegnatari | € 1.330.102,00 | € 1.247.916,00 |

| | | |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Debiti diversi | € 164.888,00 | € 96.770,00 |
| Totale debiti diversi | € 2.235.358,00 | € 1.938.905,00 |

La voce altri debiti accoglie principalmente debiti verso i comuni accantonati per il fondo politiche abitative e le seguenti voci passive:

| <i>Altri debiti-dettaglio</i> | 31/12/2010 | 31/12/2009 |
|--|----------------|----------------|
| Fondo politiche abitative e altri debiti per finanziamenti regionali | € 3.478.418,00 | € 3.165.314,00 |
| Altri debiti diversi | € 278.519,00 | € |
| Debiti vs sindacati inquilini | € 25.361,00 | € 30.006,00 |
| Totale | € 3.782.298,00 | € 3.430.569,00 |

| <i>Fondi personale- dettaglio</i> | 31/12/2010 | 31/12/2009 |
|-----------------------------------|--------------|--------------|
| Fondo ferie residue | € 81.505,00 | € 77.006,00 |
| Fondo Accantonamento L,109 | € 79.886,00 | € 67.777,00 |
| Fondo incentivazione | € 5.576,00 | € 19.576,00 |
| Fondo retribuzione risultato | € 59.316,00 | € 57.130,00 |
| Fondo diritti di segreteria | € 5.548,00 | € 13.760,00 |
| Totali | € 231.831,00 | € 235.249,00 |

CONTI D'ORDINE

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|-----------------|
| € 20.895.701,00 | € 28.252.438,00 | -€ 7.356.737,00 |

| Conti d'ordine - dettaglio | Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 |
|----------------------------|---------------------|---------------------|
| Lavori per conto terzi | € - | € 27.695.930,00 |

| | | |
|---------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Garanzie fideiussorie e ipotecarie | € 20.322.366,00 | € - |
| Fideiussioni dei contratti di appalto | € 403.936,00 | € 365.359,00 |
| Libretti al portatore per cauzioni | € 187.699,00 | € 191.149,00 |
| Totale | € 20.895.701,00 | € 28.252.438,00 |

Il valore dei lavori per conto terzi che si riferisce ai lavori (costruzioni e manutenzioni) eseguiti per conto dei comuni nei vari anni, dal 2010 si ritiene non più significativo anche in virtù dell'esaurimento dei fondi della gestione speciale.

Dal 2010 è stato inserito il valore delle garanzie fideiussorie e ipotecarie che sono a favore di finanziamenti richiesti a diversi istituti bancari 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 2010.

Questo valore è da leggersi ad integrazione del valore esposto per € 1.330.102,00 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 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|--------------|
| € 9.423.385,00 | € 9.166.507,00 | € 256.878,00 |

Al 31.12.2010 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.

Il valore si è incrementato grazie al passaggio di altri comuni al regime di concessione.

CORRISPETTIVI E RIMBORSI DI AMMINISTRAZIONE

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|--------------|
| € 489.426,00 | € 561.009,00 | -€ 71.583,00 |

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.

CORRISPETTIVI E RIMBORSI DI MANUTENZIONE

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|-------------|
| € 217.319,00 | € 151.073,00 | € 66.246,00 |

In questa voce compaiono i corrispettivi per la gestione manutenzione degli alloggi di proprietà di terzi e i rimborsi per esercizio di opere di manutenzione ordinaria a carico degli inquilini.

RIMBORSI PER LA GESTIONE DEI SERVIZI

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|--------------|
| € 524.475,00 | € 624.418,00 | -€ 99.943,00 |

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 € 524.475,00. 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.

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|--------------|
| € 687.555,00 | € 733.854,00 | -€ 46.299,00 |

| <i>Ricavi per prestazioni tecniche - dettaglio</i> | <i>31.12.2010</i> | <i>31.12.2009</i> |
|--|-------------------|-------------------|
| Per attività costruttiva | € 547.740,00 | € 655.888,00 |
| Per attività manutentiva | € 3.397,00 | € 3.168,00 |

| | | |
|----------------------------------|--------------|--------------|
| Per attività tecnica di servizio | € 136.418,00 | € 74.798,00 |
| Totale | € 687.555,00 | € 733.854,00 |

ALTRI RICAVI E PROVENTI:

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|-------------|
| € 424.979,00 | € 366.627,00 | € 58.352,00 |

La voce Altri Ricavi e Proventi si riferisce prevalentemente a rimborsi da inquilini, a rimborsi da assicurazioni per danni a fabbricati, 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 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|--------------|
| € 678.061,00 | € 710.327,00 | -€ 32.266,00 |

| <i>Spese generali - dettaglio</i> | <i>31.12.2010</i> | <i>31.12.2009</i> |
|--|-------------------|-------------------|
| Indennità, compensi e rimborsi amministratori e revisori | € 145.616,00 | 144.630,00 |
| Spese di rappresentanza | € 3.311,00 | 5.489,00 |
| Affitti e spese per servizi e manutenzione uffici | € 128.194,00 | 186.015,00 |
| Postali e telefoniche | € 121.341,00 | 100.953,00 |
| Cancelleria, stampati e pubblicazioni | € 59.673,00 | 66.011,00 |
| Gestioni automezzi | € 16.032,00 | 21.217,00 |
| Manutenzione macchine da scrivere e da calcolo | € 768,00 | 1.037,00 |

| | | |
|--|--------------|--------------|
| Gestione sistema informativo | € 88.946,00 | 77.599,00 |
| Partecipazione a seminari | € 9.136,00 | 5.207,00 |
| Consulenze e prestazioni professionali | € 87.081,00 | 86.823,00 |
| Spese su depositi bancari e postali | € 4.581,00 | 5.650,00 |
| Spese di pubblicità | € 13.382,00 | 9.694,00 |
| TOTALI | € 678.061,00 | € 710.327,00 |

SPESE DI AMMINISTRAZIONE

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|-------------|
| € 692.566,00 | € 639.636,00 | € 52.930,00 |

| <i>Spese di amministrazione - dettaglio</i> | <i>31.12.2010</i> | <i>31.12.2009</i> |
|--|-------------------|-------------------|
| Assicurazione degli stabili | € 39.448,00 | € 39.318,00 |
| Bollettazione e riscossione canoni | € 81.832,00 | € 69.835,86 |
| Procedimenti legali | € 76.939,00 | € 77.057,82 |
| Quote amministrazione per alloggi in condominio | € 431.886,00 | € 390.915,29 |
| Rimborsi Quote amministrazione stabili autogestiti | € 46.747,00 | € 30.000,43 |
| Istruttoria pratiche diverse | € 4.675,00 | € 24.174,84 |
| Spese traslochi e custodia mobilio | € 11.039,00 | € 8.333,71 |
| TOTALE | € 692.566,00 | € 639.636,00 |

SPESE DI MANUTENZIONE

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|------------|
|---------------------|---------------------|------------|

€ 2.951.680,00

€ 2.866.021,00

€ 85.659,00

| <i>Spese di manutenzione - dettaglio</i> | 31.12.2010 | 31.12.2009 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Materiali utilizzati per manutenzione stabili | € 11.581,00 | € 9.355,00 |
| Quote manutenzione per alloggi in condominio | € 309.678,00 | € 220.948,00 |
| Rimborso quote manutenzione stabili autogestiti | € 102.962,00 | € 86.430,00 |
| Appalti per manutenzione stabili | € 2.527.459,00 | € 2.549.288,00 |
| Totali | € 2.951.680,00 | € 2.866.021,00 |

Le spese di manutenzione sono così aumentate sempre per l'effetto dell'entrata in concessione di ulteriori due comuni.

SPESE DI GESTIONE DEI SERVIZI

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|--------------|
| € 1.199.166,00 | € 1.076.521,00 | € 122.645,00 |

| <i>Spese di gestione dei servizi- dettaglio</i> | 31.12.2010 | 31.12.2009 |
|---|--------------|--------------|
| Acqua | € 69.467,00 | € 83.267,00 |
| Illuminazione | € 317.583,00 | € 308.766,00 |
| Pulizia parti comuni | € 98.507,00 | € 86.498,00 |
| Pulizia spazi verdi | € 37.547,00 | € 33.349,00 |
| Riscaldamento | € 103.204,00 | € 115.846,00 |
| Ascensori | € 84.940,00 | € 77.303,00 |
| Servizi a rimborso alloggi in condominio | € 243.029,00 | € 122.101,00 |

| | | |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Altri servizi vari | € 221.123,00 | € 231.495,00 |
| Servizi vari per parmabitare | € 23.766,00 | € 17.896,00 |
| TOTALE | € 1.199.166,00 | € 1.076.521,00 |

Per quanto attiene alle spese di gestione dei servizi valgono le considerazioni già fatte per le corrispondenti voci di ricavo che compaiono nel valore della produzione.

SPESE DELL'ATTIVITÀ COSTRUTTIVA

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|--------------|
| € 34.882,00 | € 46.598,00 | -€ 11.716,00 |

| <i>Spese dell'attività costruttiva - dettaglio</i> | 31.12.2010 | 31.12.2009 |
|--|-------------|-------------|
| Consulenze tecniche | € 12.873,00 | € 20.361,00 |
| Altre spese tecniche | € 22.009,00 | € 26.237,00 |
| TOTALE | € 34.882,00 | € 46.598,00 |

GODIMENTO BENI DI TERZI

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|------------|
| € 10.269,00 | € 7.294,00 | € 2.975,00 |

Ricomprende i costi di noleggio di macchine fotocopiatrici.

COSTI PER IL PERSONALE

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|-------------|
| € 3.174.865,00 | € 3.133.218,00 | € 41.647,00 |

I costi del personale, compresi gli accantonamenti di varia natura ammontano a complessivi € 3.174.865,00 e riguardano l'attuale dotazione organica in servizio al 31/12/2010 che rimane invariata nei numeri rispetto al 2009 in quanto è avvenuto un pensionamento e una nuova assunzione nella categoria impiegati.

| <i>Categorie</i> | <i>Situazione al 31.12.10</i> | <i>Situazione al 31.12.09</i> |
|------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| DIRIGENTI | 3 | 3 |
| QUADRI | 7 | 7 |
| IMPIEGATI | 47 | 47 |
| OPERAI | 2 | 2 |
| TOTALE | 59 | 59 |

AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI

AMMORTAMENTO DELLE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|-------------|
| € 24.346,00 | € 27.994,00 | -€ 3.648,00 |

Riguarda l'ammortamento del software informatico

AMMORTAMENTO DELLE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|-------------|
| € 71.821,00 | € 94.374,00 | € 14.767,00 |

E' così suddiviso:

per immobili strumentali € 2688,00

per macchine, mobili attrezzature e automezzi € 69.133,00.

SVALUTAZIONE DEI CREDITI

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|--------------|
| € 20.000,00 | € 250.000,00 | € 230.000,00 |

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

ALTRI ACCANTONAMENTI

Non sono stati previsti accantonamenti per il 2010.

ONERI DIVERSI DI GESTIONE

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|--------------|
| € 3.109.491,00 | € 2.755.429,00 | € 354.062,00 |

RIENTRI FINANZIARI DA CANONI DI LOCAZIONE

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|--------------|
| € 2.334.918,00 | € 2.187.378,00 | € 147.540,00 |

Rappresentano l'accantonamento della differenza tra i proventi dei canoni dei comuni in concessione e le relative spese di gestione dell'anno 2010 A norma dell'art. 36 della L.R. 8 agosto 2001 n. 24.

SPESE SOCIALI PER L'UTENZA

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|------------|
| € 42.404,00 | € 32.704,00 | € 9.700,00 |

Le spese sociali per l'utenza sono rappresentate da attività in favore e per il coinvolgimento dell'utenza nel miglioramento della gestione dei fabbricati. Per alcune attività questi costi sono in parte coperti da contributi inseriti alla voce altri proventi e ricavi diversi.

CONTRIBUTI ASSOCIATIVI DIVERSI

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|--------------|
| € 22.429,00 | € 24.950,00 | - € 2.521,00 |

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

IMPOSTE INDIRECTE, TASSE E CONTRIBUTI

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|------------|
|---------------------|---------------------|------------|

€ 709.740,00

€ 510.397,00

€ 199.343,00

Le imposte indirette pari a € 709.740,00 sono composte prevalentemente da imposta di bollo su ricevute di affitto e da imposta di registro su contratti di locazione.

Il valore è particolarmente aumentato rispetto al 2009 per l'imposta di registro che nel 2010 vede la scadenza triennale dei rinnovi dei contratti.

L'imposta comunale immobiliare su patrimonio di proprietà ACER ammonta a € 85.242,00.

C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | | Variazioni |
|---------------------|---------------------|----|------------|
| € 10.830,00 | € 27.905,00 | -€ | 17.075,00 |
| PROVENTI FINANZIARI | | | |
| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | | Variazioni |
| € 15.082,00 | € 40.378,00 | -€ | 25.296,00 |
| ONERI FINANZIARI | | | |
| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | | Variazioni |
| € 4.252,00 | € 12.473,00 | -€ | 8.221,00 |

La gestione finanziaria dell'Azienda pur chiudendo in positivo è in forte riduzione per effetto della progressiva diminuzione delle giacenze bancarie e del valore dei tassi di interesse attivi. Gli interessi risultano notevolmente ridotti per effetto della riduzione del tasso legale di interesse dal 2010.

D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE

Non sono state effettuate né rivalutazioni, né svalutazioni.

E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | | Variazioni |
|---------------------|---------------------|----|------------|
| € 384.206,00 | € 439.841,00 | -€ | 55.635,00 |

PROVENTI STRAORDINARI

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|-------------|
| € 457.902,00 | € 504.120,00 | -€ 46218,00 |

| <i>Proventi straordinari-dettaglio</i> | 31.12.2010 | 31.12.2009 |
|--|--------------------|---------------------|
| Vendita di beni patrimoniali immobiliari | € 90.020,00 | € 285.903,00 |
| Partite debitorie senza corrispondenza | € 367.882,00 | € 218.217,00 |
| Totale | € 457902,00 | € 504.120,00 |

La vendita di beni patrimoniali, riguarda la plusvalenza dell'alienazione di due edifici vendita di alcune unità immobiliari ad uso diverso. Le partite debitorie senza corrispondenza sono relative a sopravvenienze attive legate al recupero di anticipi per servizi vari nei diversi edifici.

ONERI STRAORDINARI

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|------------|
| € 73.696,00 | € 64.279,00 | € 9.417,00 |

L'importo di € 73969,00 accoglie le sopravvenienze passive originate dalla sistemazione di diverse partite creditorie ancora aperte ma prive di corrispondenza.

RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|----------------|
| € 195.028,00 | € 413.822,00 | - € 218.794,00 |

IMPOSTE SUL REDDITO

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|----------------|
| € 170.542,00 | € 340.771,00 | - € 170.229,00 |

Le imposte sul reddito sono contabilizzate nella seguente misura: Ires per € 65.000,00 e Irap per € 110.000,00 e imposte differite per 4458,00 così suddivise Ires per € 3.473,00 e Irap per € 985,00.

UTILE D'ESERCIZIO

| | Utile al 31/12/2010 | Utile al 31/12/2009 |
|--|---------------------|---------------------|
| | € 24.486,00 | € 73.051,00 |

ALTRE INFORMAZIONI**COMPENSI REVISORI**

Ai sensi dell'art. 2427, n. 16-bis, del Codice Civile in vigore dal 7 aprile 2010 (in seguito all'entrata in vigore del D.Lgs. 27/1/2010 n. 39) si comunica che i corrispettivi spettanti al Collegio Sindacale (membri effettivi e supplenti) sono complessivamente di € 26029,39.

COMPENSI AMMINISTRATORI

Il compenso spettante agli amministratori è pari complessivamente a € 105938,00.

RENDICONTO FINANZIARIO DEI FLUSSI DI CASSA

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

| RENDICONTO FINANZIARIO | 2010 |
|--|-------------|
| EBIT (risultato ante oneri finanziari) | -200.346 |
| Imposte dell'esercizio | -170.542 |
| Ammortamenti | 96.167 |
| Flusso di circolante | -274.721 |
| Variazione CCC | -293.664 |
| Flusso di cassa G.C. | -568.385 |
| Flusso di Investimenti / Disinvestimenti | -157.490 |
| Flusso di cassa operativo | -705.875 |
| Proventi (oneri) finanziari | 10.830 |

| | |
|---|----------|
| Variazione altre riserve | 10.469 |
| Proventi accessori | 384.206 |
| Variazioni delle attività non operative | - |
| Flusso di cassa dell'area remunerazioni finanziarie e att. Acc. | 405.505 |
| Variazione passività finanziarie | -191.887 |
| Variazione PN | - |
| Flusso dell'area finanziamenti e rimborsi | -191.887 |
| Saldo monetario di esercizio | -492.257 |
| | |
| Variazione disponibilità liquide | -492.257 |

RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI AL BILANCIO DELL'ESERCIZIO 2010

Signor Presidente, Signori componenti della Conferenza degli Enti, ricevuto in data 28 aprile 2011 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 31/12/2010, in ossequio alle disposizioni di cui all'art. 2429 del codice civile e alla L. Regionale n. 24/2001.

Il Collegio nel corso del 2010 è sempre intervenuto alle riunioni 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.

Il Collegio ha preso in esame il Bilancio di esercizio 2010 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 relazione sulla gestione in conformità a quanto previsto dalle norme di legge compete agli Amministratori di Acer mentre è di competenza del Collegio l'espressione del giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio.

Il Collegio ha svolto le procedure indicate dal principio di revisione n. PR 001 emanato dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandato dalla Consob e in ottemperanza a quanto di legge, ritiene che la relazione sulla gestione sia coerente con il bilancio d'esercizio e che, oltre a contenere gli elementi obbligatori, è redatta con chiarezza e riferisce in maniera esauriente l'andamento della gestione dell'esercizio 2010, nonché la situazione del settore.

Inoltre il Collegio, in ottemperanza all'art. 16 dello Statuto dell'Azienda ha:

- 1) verificato la regolare tenuta della contabilità e la corrispondenza del Bilancio di esercizio con le scritture contabili;
- 2) verificato la corrispondenza del saldo contabile con le risultanze comunicate dal Tesoriere al 31.12.2010;
- 3) accertato periodicamente, con cadenza almeno trimestrale, la consistenza di cassa durante le proprie verifiche;
- 4) vigilato sull'osservanza delle Leggi, dello Statuto e del Regolamento di amministrazione e di contabilità;
- 5) esaminato e condiviso i criteri di valutazione e rettifica adottati dagli Amministratori, che vengono esposti di seguito:
 - a) le partecipazioni sono valutate al costo di acquisizione;
 - b) le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di costruzione per quanto riguarda i fabbricati e al costo d'acquisto per i cespiti diversi dai fabbricati dedotto gli ammortamenti effettuati al 31/12/2010 e calcolati in base alla prevedibile utilità residua dei beni;
 - c) i crediti sono esposti in bilancio al valore presumibile di realizzo al netto dell'accantonamento al fondo rischi su crediti;
 - d) i debiti sono iscritti al valore nominale;
 - e) il fondo trattamento di fine rapporto residuo in azienda, quello destinato all'INPS e quello presso gli altri fondi pensionistici sono determinati in conformità alle disposizioni contrattuali e di legge, dedotte le anticipazioni effettuate;
 - f) la valutazione delle voci di bilancio è stata effettuata secondo prudenza e nella prospettiva di continuazione dell'attività dell'azienda;
 - g) i costi e i ricavi esposti nel Bilancio di esercizio economico sono tutti di competenza dell'esercizio 2010 e sono in linea con un normale andamento di gestione.

In particolare il bilancio si riassume nelle seguenti risultanze:

| - Stato Patrimoniale | | |
|----------------------|------|---------------|
| Attività | Euro | 22.428.394,00 |
| Passività | Euro | 13.308.224,00 |
| Patrimonio Netto | Euro | 9.120.170,00 |
| Conti d'ordine | Euro | 20.914.001,00 |

| - Conto Economico | | |
|-------------------------------|------|---------------|
| Valore della produzione | Euro | 11.767.139,00 |
| Costi della produzione | Euro | 11.967.147,00 |
| Proventi e oneri finanziari | Euro | 10.830,00 |
| Proventi e oneri straordinari | Euro | 384.206,00 |
| Imposte sul reddito | Euro | 170.542,00 |
| Utile dell'esercizio | Euro | 24.486,00 |

Il Collegio in relazione alla significativa riduzione della liquidità causata dai diversi impegni assunti dell'azienda, dagli anticipi effettuati per conto dei Comuni, in relazione ai piani straordinari concordati con i singoli enti, dagli anticipi effettuati dall'azienda ex legge 159/07, riporta all'Assemblea che il Consiglio di Amministrazione si è prontamente attivato per far fronte alla situazione straordinaria con azioni non manifestamente imprudenti, azzardate o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

A tal fine il Collegio raccomanda agli enti associati particolare attenzione al rispetto dei tempi di pagamento e delle convenzioni in essere.

Il Collegio, alla luce anche del parere rilasciato dalla società di revisione Demetra S.r.l come previsto dall'art 41 comma 5 della legge regionale 24/2001, esprime il proprio parere favorevole all'approvazione del Bilancio d'esercizio al 31.12.2010, ringraziando infine il Presidente, il Consiglio di Amministrazione, il Direttore e il personale tutto per collaborazione prestata nel corso di tutta l'attività del 2010.

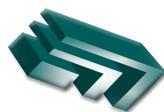
Parma, li 10 maggio 2011

IL COLLEGIO DEI REVISORI

f.to Vittorio Benevelli (Presidente)

f.to Ilaria Monica (Componente)

f.to Elisa Venturini (Componente)



Azienda Casa Emilia-Romagna
Parma

BILANCIO CONSUNTIVO

2010

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

SERGIO BERTANI

PRESIDENTE

MICHELE RAINIERI
LUCIA MIRTI

VICEPRESIDENTE
CONSIGLIERE DELEGATO

IL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI

VITTORIO BENEVELLI

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. 29 |
| NOTA INTEGRATIVA | pag. 37 |
| RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI | pag. 61 |

RELAZIONE SULLA GESTIONE

il Bilancio Consuntivo per l'esercizio 2010 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 2010 e soffermarsi su alcuni aspetti caratteristici di ACER Parma.

CONSIDERAZIONI DI SINTESI

ACER Parma è una realtà che conta oggi su 59 dipendenti, genera un volume d'affari di 11.767.000 euro/anno e gestisce 6.357 alloggi, con un incremento di 36 unità rispetto all'esercizio precedente, e 3.561 unità immobiliari ad uso diverso, per un totale di 9.918 unità immobiliari in gestione (+ 104 rispetto all'anno precedente).

Il Bilancio 2010 rileva un utile netto pari ad Euro 24.486,00. A tale risultato si è pervenuti dopo accantonamenti per € 20.000 e imputando imposte dirette relative all'esercizio per un totale di Euro 170.542.

Il patrimonio netto dell'Ente al 31/12/2010 ammonta a € 9.120.170, in aumento rispetto all'anno precedente per aumento delle riserve nonostante il trasferimento a titolo gratuito ai comuni del patrimonio ERP ai sensi della legge regionale 24/2001.

Rispetto all'anno precedente crescono i ricavi da canoni di locazione (da € 9.166.507 a € 9.423.385), essenzialmente per il passaggio dal regime di convenzione a quello di concessione di ulteriori comuni, per l'assegnazione di alloggi di nuova costruzione e anche per un'ulteriore riduzione delle sfitanze.

Corrispondentemente aumentano però i costi di manutenzione e diminuiscono i corrispettivi e i rimborsi di amministrazione.

Sempre per effetto del maggior numero di rapporti di concessione aumentano gli stanziamenti per il fondo politiche abitative art.36 (da € 2.187.378 a € 2.334.918).

Calano i proventi dell'attività costruttiva, essenzialmente per la diminuzione dell'attività tecnica, nonostante la rilevante attività ancora in essere della società Parmabitare. Cresce altresì visibilmente l'attività tecnica di servizio (misurazione alloggi ed altro).

La dinamica dei costi del personale resta contenuta, con un aumento del 2% circa (da € 3.133.218 a € 3.174.865), prevalentemente a seguito del rientro di una unità precedentemente in comando presso altra pubblica amministrazione e la stabilizzazione di una figura ad indirizzo tecnico per le nuove attività di servizio.

Per il calo generale dei tassi di interesse e per una significativa riduzione di liquidità continua la riduzione, già verificatasi nell'esercizio precedente, dei proventi per interessi sui depositi (da € 16.186 a € 4.107).

La riduzione della liquidità è conseguente agli impegni dell'azienda per l'anticipo di fondi pubblici destinati al recupero degli alloggi (Programmi regionali Naps 1 e Naps 2) e per l'avvio del Piano straordinario del Comune di Parma, nonché per il completamento,

ormai prossimo, dell'acquisto da parte di Acer degli alloggi invenduti costruiti dalla partecipata Parmabitare e destinati nel piano finanziario alla vendita.

Tra i proventi per vendita di beni patrimoniali immobiliari figura l'importo di € 89.020, principalmente determinato dalla plusvalenza derivante dalla vendita di due alloggi nell'edificio Acer sito in Corcagnano.

Continua purtroppo a crescere il fenomeno della morosità (€ 881.525 di competenza 2010 rilevati alla data di chiusura del bilancio), in relazione al quale si è prevista l'attivazione di un accantonamento di ulteriori € 20.000 al fondo rischi su crediti Acer, che ora appare ben consolidato per un totale di € 370.820

Complessivamente si ottiene un utile prima delle imposte di € 195.028, che si riduce ad € 24.486 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 restano pertanto quelli già richiamati nel 2009, vale a dire:

- 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;
- la tendenza all'aumento della morosità.

MODALITA' OPERATIVE DELL'ENTE

Gli alloggi sono per la stragrande maggioranza (n. 6.217) di proprietà di Comuni e Enti diversi e per la restante parte 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 2010 il trasferimento patrimoniale è in piccola parte ancora da completare, rimanendo ancora in attesa di trasferimento circa 90 alloggi, il cui iter è tuttora in via di perfezionamento, o perché ancora fermi in attesa della liberatoria del decreto Urbani, o perché inseriti in edifici concessi in ipoteca per conto dei comuni per gli interventi costruttivi della società Parmabitare.

L'azienda ha dunque prevalentemente operato in qualità di gestore di un patrimonio di proprietà di terzi, prevalentemente attraverso lo strumento giuridico delle concessioni (30 attive al 31.12) e delle convenzioni (9 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 2010 si è sviluppata in questi ambiti:

- interventi per conto della Società "Parmabitare";
- interventi di Manutenzione Straordinaria su edifici ERP di proprietà dei Comuni;
- recupero ERP per conto del Comune di Fidenza;
- recupero di "Palazzo Pizzetti" per conto del Comune di TreCasali;
- ampliamento cimitero e magazzino comunale per conto del Comune di Roccabianca.

PROGETTI APPROVATI:

Le progettazioni giunte al livello esecutivo nel 2010 sono state complessivamente 23, suddivise secondo le tipologie di Nuova Costruzione, Recupero e Manutenzione Straordinaria ed hanno comportato un utilizzo di finanziamenti pubblici che ammontano ad una spesa complessiva presunta pari ad € 11.893.392,00 (A questi si aggiungono fondi privati per € 529.522,23).

Le nuove costruzioni hanno comportato la realizzazione di n. 83 alloggi per conto della Società di scopo ParmAbitare (previsione di

spesa € 6.719.500,00).

Gli interventi di Manutenzione Straordinaria e di recupero sono stati sviluppati in programmi dotati di fonti di finanziamento diverse, quali il programma straordinario per conto del Comune di Parma, l'art. 36 della L.R. n. 24/2001 e le economie del Programma Regionale 2003-2004 di Manutenzione Straordinaria. Tali interventi comportano un importo globale di finanziamento pubblico pari ad € 2.031.330,06 oltre ad € 529.522,23 per finanziamenti privati ed interessano edifici per complessivi 335 alloggi ERP.

PARMABITARE:

| N. | Localizzazione | N. all. | Costo complessivo |
|----|--------------------------|-----------|---------------------|
| 1 | Parma – Vicofertile nord | 39 | 3.191.500,00 |
| 2 | Parma, ex Althea | 44 | 3.528.000,00 |
| | SOMMANO | 83 | 6.719.500,00 |

Recupero ERP per conto del Comune di Fidenza:

| N. | Localizzazione | N. all. | Costo complessivo |
|----|---|---------|-------------------|
| 3 | Fidenza, P.za Verdi (ex convento S. Giovanni) 2° stralcio | 6 | 652.562,00 |

Interventi di Manutenzione Straordinaria:

| N. | Localizzazione | Tipologia dei lavori | N. all. ERP / privati | Fonte di finanziamento | Finanziamento pubblico | Finanziamento privato | Finanziamento complessivo |
|----|--|-----------------------------|-----------------------|--------------------------|------------------------|-----------------------|---------------------------|
| 4 | Parma, Via Pelicelli 20-22-24-26 | rifacimento balconi | 6/26 | budget ufficio condomini | 22.502,93 | 92.619,25 | 115.122,18 |
| 5 | Parma, Via Olimpia 15-17 | canne fumarie | 29/1 | art. 36 anno 2010 | 200.000,00 | 1.000,00 | 201.000,00 |
| 6 | Parma, Via Savani 13-15 | rifacimento reti gas | 22/2 | residui RER M.S. 2003-04 | 45.000,00 | -- | 45.000,00 |
| 7 | Parma, Via Ruggero 18-20 | ripristino facciate | 22/10 | art. 36 anno 2010 | 177.519,55 | 75.717,07 | 253.236,62 |
| 8 | Parma, S.Ilo Violette 1-3 - Via Sidoli 21-22 | ripristino copertura garage | 10 | art. 36 anno 2010 | 60.000,00 | -- | 60.000,00 |

| | | | | | | | |
|---------|--|---------------------------------|--------|-----------------------------------|--------------|------------|--------------|
| 9 | Parma, S.da Commenda 39-41 | fognatura area cortilizia | 10/2 | art. 36 anno 2010 | 50.000,00 | 37.000,00 | 87.000,00 |
| 10 | Parma, Via Colla 2-4-6 | ripristino facciate e ascensori | 20/10 | residui RER M.S. 2003-04 | 461.590,25 | 171.781,42 | 633.371,67 |
| 11 | Parma, Via Colla 8-10-12 | ascensori | 24/6 | residui RER M.S. 2003-04 | 247.500,00 | 22.500,00 | 270.000,00 |
| 12 | Parma, Via Jenner 81-83-85 | ripristino balconi | 15/15 | residui RER M.S. 2003-04 | 65.000,00 | 70.000,00 | 135.000,00 |
| 13 | Parma, Via Navetta 27-29 | ripristino copertura | 14/6 | residui RER M.S. 2003-04 | 84.625,00 | 40.375,00 | 125.000,00 |
| 14 | Parma, Via Navetta 31-33 | ripristino copertura | 10/10 | residui RER M.S. 2003-04 | 59.750,00 | 65.250,00 | 125.000,00 |
| 15 | Parma, Via Sidoli 21-23-25-27-29 | canne fumarie | 48 | residui RER M.S. 2003-04 | 154.000,00 | -- | 154.000,00 |
| 16 | Parma, Via Calabria 5 - Via Lombardia 8 | risanamento umidità | 8 | programma straordinario 2010-2011 | 28.000,00 | -- | 28.000,00 |
| 17 | Fidenza, Via Giotto 10-12 - Via Don Sturzo 12-14 | ripristino copertura | 41 | art. 36 anni 2005-07-10 | 256.595,26 | 5.648,74 | 262.244,00 |
| 18 | Montechiarugolo, Via Verdi 15 | ripristino copertura | 5 | art. 36 anni 2006-07-08-09 | 46.000,00 | -- | 46.000,00 |
| 19 | Parma, Via Malvisi 6 | copertura passerelle | 32 | art. 36 anno 2010 | 14.000,00 | -- | 14.000,00 |
| 20 | Parma, V.lo Grossardi 8-10-12 | cortile parcheggio | 13 | programma straordinario Parma | 30.000,00 | -- | 30.000,00 |
| SOMMANO | | | 329/88 | | 2.031.330,06 | 529.522,23 | 2.560.852,29 |

Interventi diversi per conto dei Comuni:

| N. | Localizzazione | Tipologia dei lavori | Fonte di finanziamento | Importo di finanziamento |
|----|----------------|---|------------------------|--------------------------|
| 21 | Trecasali | recupero Palazzo Pizzetti (sede municipale) | bilancio comunale | 2.000.000,00 |
| 22 | Roccabianca | ampliamento magazzino | bilancio comunale | 140.000,00 |
| 23 | Roccabianca | ampliamento cimiteri | bilancio comunale | 350.000,00 |

Interventi Collaudati:

Gli interventi giunti a conclusione ed oggetto di collaudo Tecnico-Amministrativo nel corso del 2010 sono stati complessivamente 30 di cui 6 riguardanti la realizzazione di nuovi edifici per 62 alloggi nell'ambito dei programmi di ParmAbitare, per un ammontare complessivo di spesa pari ad € 7.473.890,80. 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 pari ad € 2.838.935,30 di cui € 2.472.499,18, riferiti a finanziamenti pubblici ed € 366.436,23 riferiti a finanziamenti in capo ai privati proprietari.

| N. | Localizzazione | N. all. ERP / Privati | Tipo Intervento | Legge di Finanziamento | Costo complessivo | | Delibere / Determina approvazione collaudo |
|----|---------------------------------|-----------------------|-------------------------------------|------------------------------|-------------------|------------|--|
| | | | | | ERP | privati | |
| 1 | Noceto, Via Grandi 7 | 3/7 | M.S. ripristino balconi | Legge 457/78 Legge 560/93 | ERP | 13.634,17 | Det. 3/2010 |
| | | | | | privati | 34.373,47 | |
| 2 | Fidenza, Via Pascoli 9 | 9/1 | ascensore | contratto di quartiere 2° | ERP | 98.401,59 | Det. 4/2010 |
| | | | | | privati | 5.000,00 | |
| 3 | Fidenza, Via Pascoli 5 | 10 | ascensore | contratto di quartiere 2° | ERP | 102.520,60 | Det. 5/2010 |
| 4 | Parma, P.za Novella 1-3 | 21 | canne fumarie caldaie | art. 36 anno 2009 | ERP | 58.895,00 | Det. 6/2010 |
| 5 | Parma, Via Tassoni Bonfiglio 13 | 5 | ripristino copertura | art. 36 anno 2009 | ERP | 42.377,80 | Det. 7/2010 |
| 6 | Parma, Via Solari 20 | 12 | ripristino copertura e fotovoltaico | art. 36 anno 2009 | ERP | 74.360,05 | Det. 27/2010 |

| | | | | | | | |
|----|--|-------|--------------------------------------|------------------------------|---------|------------|--------------|
| 7 | Fidenza, Via Pascoli 7 | 9/1 | ascensore | contratto di quartiere 2° | ERP | 97.685,54 | Det. 9/2010 |
| | | | | | privati | 1.000,00 | |
| 8 | Parma, Via Olimpia 13 | 40/2 | canne fumarie e sostituzione caldaie | art. 36 anno 2009 | ERP | 46.845,07 | Det. 10/2010 |
| | | | | | privati | 2.240,27 | |
| 9 | Parma, Sidoli 21-23 | 20 | canne fumarie e sostituzione caldaie | art. 36 anno 2009 | ERP | 59.691,14 | Det. 11/2010 |
| 10 | Parma, Via Navetta 27-29 | 14/6 | canne fumarie e sostituzione caldaie | art. 36 anno 2009 | ERP | 54.037,44 | Det. 12/2010 |
| | | | | | privati | 11.572,94 | |
| 11 | Parma, Via Tibullo 3 | 4/6 | ascensore e sist. area cortilizia | reinvestimento piano vendite | ERP | 57.418,10 | Det. 15/2010 |
| | | | | | privati | 42.949,31 | |
| 12 | Parma, Via Tibullo 5 | 5/5 | ascensore e sist. area cortilizia | reinvestimento piano vendite | ERP | 58.479,14 | Det. 16/2010 |
| | | | | | privati | 39.240,28 | |
| 13 | Parma, Via Buffolara 13 – Via Guizzetti 20 | 22/18 | ripristino facciate e balconi | art. 36 anno 2008 | ERP | 234.384,89 | Det. 17/2010 |
| | | | | | privati | 201.607,01 | |
| 14 | Fidenza, Via Pascoli 1-3 | 19/1 | ascensore | art. 36 anni 2006-2008 | ERP | 183.055,33 | Det. 20/2010 |
| 15 | Fidenza, Via Pascoli 11 | 9/1 | ascensore | contratto di quartiere 2° | ERP | 87.195,73 | Det. 23/2010 |
| | | | | | privati | 5.000,00 | |
| 16 | Fidenza, Via Pascoli 13 | 8/2 | ascensore | contratto di quartiere 2° | ERP | 84.183,63 | Det. 24/2010 |
| | | | | | privati | 1.000,00 | |
| 17 | Fidenza, Via Pascoli 15 | 8/2 | ascensore | contratto di quartiere 2° | ERP | 91.302,90 | Det. 25/2010 |
| | | | | | privati | 3.000,00 | |
| 18 | Fidenza, Via Vittoria 4 | 8 | recupero globale | Legge 457/78 | ERP | 709.391,72 | Det. 26/2010 |

| | | | edificio | Legge 560/93 art. 36 2005-07 | | | |
|---------|---|--------|------------------------|---------------------------------|-----------------|--------------|--------------|
| 19 | Montechiarugolo, Via Verdi 15 | 5 | ripristino copertura | art. 36 anni 2006-07-08-09 | ERP | 46.242,62 | Det. 32/2010 |
| 20 | Parma, Via Savani 13-15 | 22/2 | rifacimento reti gas | art. 36 anno 2010 | ERP | 45.000,00 | Det. 37/2010 |
| | | | | | privati | 5.000,00 | |
| 21 | Fidenza, Via Pascoli 9/A | 7/1 | ascensore | art. 36 anno 2009 | ERP | 74.502,30 | Det. 39/2010 |
| | | | | | privati | 1.000,00 | |
| 22 | Parma, V.lo Grossardi 8-10-12 | 13 | ampliamento parcheggio | piano straordinario ERP | ERP | 18.359,00 | Det. 41/2010 |
| 23 | Fidenza, P.za Verdi ex convento S. Giovanni – 1° stralcio | 6 | M.S. globale edificio | art. 36 anno 2007 | ERP | 22.788,05 | Det. 43/2010 |
| 24 | Fidenza, Via Tasso 14-16-18 | 16/2 | ripristino copertura | art. 36 anno 2009 | ERP | 111.747,37 | Det. 45/2010 |
| | | | | | privati | 13.452,84 | |
| SOMMANO | | 295/57 | | | Totale pubblico | 2.472.499,18 | |
| | | | | | Totale privati | 366.436,12 | |

Nell'ambito della Società di scopo "ParmAbitare" gli interventi conclusi e collaudati nel 2010 sono stati i seguenti:

| N. | Localizzazione | N. all. | Costo complessivo |
|----|---|---------|-------------------|
| 1 | Noceto – Pontetaro, Via Manfredi | 10 | 1.309.482,38 |
| 2 | Medesano, P.U.A. Tosoni | 16 | 1.998.000,00 |
| 3 | Traversetolo, Via Majano | 8 | 950.052,71 |
| 4 | Calestano – Marzolaro, Via Battilocchi | 10 | 1.181.525,83 |
| 5 | Felino – S. Michele Tiorre, edificio A – 10 alloggi | 10 | 1.046.824,29 |

| | | | |
|--------|--|----|--------------|
| 6 | Felino – S. Michele Tiorre, edificio B – 8 alloggi | 8 | 988.005,59 |
| TOTALE | | 62 | 7.473.890,80 |

I seguenti interventi (ParmAbitare) hanno proseguito l'attività nel corso del 2010. Alcuni sono giunti ad ultimazione e sono attualmente in fase di collaudo. Altri proseguono l'attività anche nel 2011. Nel 2010 è proseguita l'attività di cantiere per il recupero dell'edificio posto in Via Olivieri 5-7 (n. 20 alloggi) la cui ultimazione è prevista per il mese di maggio p.v.

| N. | Localizzazione | N. all. | Note |
|----|-----------------------------------|---------|--|
| 1 | Trecasali | 8 | ultimazione: settembre 2010 collaudo: marzo 2011 |
| 2 | Vicomero | 22 | fine lavori prevista: aprile 2011 |
| 3 | Traversetolo, Via Monzato | 9 | fine lavori prevista: aprile 2011 |
| 4 | Parma, Via Ferrarini (ex Pezziol) | 20 | in corso |
| 5 | Parma, Vicofertile sud | 24 | in corso |

Nel 2010 è stato consegnato all'Impresa appaltatrice il cantiere per la realizzazione di un nuovo edificio per 9 alloggi in Parma, Via Guastalla. I lavori si svilupperanno per tutto il prossimo anno con una previsione di ultimazione nel mese di maggio 2012.

INTERVENTI DEL PROGRAMMA REGIONALE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA 2003-2004

Nel corso del 2010 sono stati rendicontati alla Regione Emilia Romagna gli ultimi programmi dei Comuni che nel corso del 2010 hanno proceduto al collaudo degli ultimi interventi che usufruivano delle economie del programma stesso.

La somma complessivamente spesa ammonta ad € 4.475.079,20 ricompresa nel finanziamento globale attribuito che originariamente prevedeva l'erogazione in ambito provinciale (escluso il Comune di Parma che ha gestito autonomamente il proprio finanziamento) della somma di € 4.481.899,34

ATTIVITA' DI MANUTENZIONE

Anche nel corso del 2010 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.

In particolare per quanto attiene il recupero degli alloggi vuoti, l'impegno intrapreso con le concessioni, di arrivare all'azzeramento entro un anno dalla loro entrata in vigore e garantire il mantenimento è stato sostanzialmente rispettato.

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

Nel corso dell'anno 2010 sono stati resi disponibili ai Comuni per nuove assegnazioni complessivamente:

- N. 247 alloggi rispetto ai n. 295 dell'anno precedente, di cui n. 134 al Comune di Parma, n. 36 al Comune di Fidenza, n. 77 a diversi Comuni della provincia.
- Ulteriori 57 alloggi utilizzati per mobilità degli assegnatari, di cui 31 nel Comune di Parma, 7 nel Comune di Fidenza e 19 nei restanti Comuni della Provincia.
- Nel Comune di Fidenza sono stati assegnati inoltre n. 8 alloggi derivanti da un recupero edilizio.

In totale gli alloggi ripristinati e riammessi nel circuito delle nuove assegnazioni nell'ultimo quinquennio ammontano complessivamente a 1.394; detto dato rappresenta oltre il 20% del totale del patrimonio affidato in gestione.

Alla data del 31 dicembre rimanevano in attesa di manutenzione ordinaria un numero esiguo di alloggi (circa 50) effetto del turn over degli ultimi mesi dell'esercizio. A questi si assommano circa 80 alloggi in corso di lavorazione, che già resi disponibili ai Comuni nel corso dei primi mesi del corrente anno 2011.

Molto significativa è risultata altresì l'attività di pronto intervento manutentivo su chiamata degli assegnatari, gli interventi complessivamente realizzati nel corso dell'anno ammontano ad oltre 900.

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 verificano 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).

A ciò si aggiungono le attività complementari esercitate su richieste dei Comuni e della Provincia, dalla gestione dei fondi affitto, 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:

- Per conto di n° 31 Comuni della provincia, gestione del contributo economico sull'affitto (Fondo Affitto), per il quale sono state raccolte n. 1.979 (21 domande in più rispetto all'anno precedente) domande oltre alla compilazione della dichiarazione Ise, raccolte dai funzionari dell'azienda, presso le sedi Comunali e gli uffici di Parma e Fidenza;
- Per conto del Comune di Parma, gestione del contributo economico sull'affitto (Fondo Affitto), per il quale sono state raccolte n. 2.587 domande (63 domande in più rispetto all'anno precedente), dai funzionari dell'azienda, comportando uno sforzo organizzativo di grande rilievo.

- 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 74 contratti, in quanto n. 88 contratti sono arrivati a scadenza.

- 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 2010 si sono avviati n. 201 (+ 35 rispetto 2009) contratti, arrivando così al numero complessivo di n. 516 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 è continuata la gestione del progetto "Due generazioni un solo tetto", che ha visto al momento la collocazione di n. 12 coabitazioni studenti presso altrettante famiglie di anziani.
- 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 è conclusa l'attività di predisposizione del nuovo sistema di bollettazione, si è siglata la convenzione per l'utilizzo delle diverse professionalità tecniche presenti nelle singole aziende e si è perfezionata 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 2010 per cui al 31.12 Acer amministrava 55 condomini con presenza di privati proprietari.

AUTOGESTIONI

Nel 2010 le autogestioni in essere in edifici posti in Parma e in provincia sono risultate complessivamente 104 con un incremento di 11 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 2010 si è ripetuta con successo la quinta 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, Fidenza e provincia, a cui si è aggiunta la festa cittadina al Parco Bizzozero.

ATTIVITA' DI COMUNICAZIONE

Anche nel corso del 2010 le attività di comunicazione ed informazione sono state perseguite con impegno, sia dando continuità alle iniziative in corso sia dando vita a nuove forme e modalità comunicative, che consentissero una più chiara e ampia eco dei servizi che l'Azienda offre agli utenti ed ai committenti.

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 nuovo sito internet aziendale è stato sviluppato e riempito con i nuovi contenuti ed è stato pubblicato nei primi giorni dell'anno 2010.
- Il notiziario Casa e Territorio è uscito in concomitanza con l'evento Festa dei Vicini. La sua impostazione è stata modificata seguendo criteri di maggiore informazione e funzionalità;
- L'avvio della nuova bollettazione, in accordo con le Acer di Piacenza, Reggio Emilia e Modena, che permette di allegare più contenuti di informazione;

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 2009 |
|---|-------------|-------------|
| Qualità alloggi | 7,91 | 8,50 |
| Cortesia del personale | 8,60 | 8,05 |
| Competenza e affidabilità | 8,28 | 7,90 |
| Trasparenza e chiarezza nelle rendicontazioni | 8,27 | 7,50 |
| Efficacia interventi di manutenzione | 7,51 | 7,65 |
| Tempestività negli interventi | 7,11 | 7,70 |
| Sicurezza spazi comuni fabbricati | 8,15 | 7,40 |
| Giudizio generale Acer | 7,92 | 7,81 |

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 2010 è risultato pari ad Euro 121,00 rispetto ai 118,00 dell'anno precedente.

Nonostante la moderata entità dei canoni e il costante impegno per il perseguimento dell'azione amministrativa rivolta al controllo dei pagamenti, non si è purtroppo invertita la tendenza all'aumento della morosità, già in atto da qualche anno e probabilmente aggravata, nel corso del 2010, dagli effetti della crisi finanziaria che ha pesato sull'economia e quindi sui redditi delle famiglie.

La morosità riferita al solo esercizio 2010 ammonta a:

- canoni e servizi alloggi Euro 881.525;
- canoni e servizi extra abitativi Euro 108.648;
- totale anno 2010 Euro 990.173.

L'incidenza della morosità corrente sul totale del monte canoni e servizi dell'anno 2010 risulta pari a circa il 10%, avvicinandosi così a valori preoccupanti.

La morosità consolidata al 31 dicembre 2010, 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 2.727.752,00.

Ciò nonostante il continuo sforzo messo in atto dai competenti uffici, che in particolare nel corso dell'anno 2010 hanno intensificato la propria azione nel settore del recupero dei crediti. Si pensi che nel solo anno 2010 sono state inviati n. 606 solleciti per canoni scaduti, n. 264 lettere di diffida e messa in mora, n. 111 pratiche sono state avviate al legale e sono stati recuperati n. 17 alloggi mediante azioni di sfratto o esecuzioni di decadenze.

La morosità consolidata riferita ai soli crediti di Acer (canoni propri e servizi di Acer e Demanio) ammonta complessivamente a circa Euro 682.553.

Si osserva, a parziale ristoro delle preoccupazioni, che l'ammontare della morosità in termini di valore assoluto è influenzato dai canoni sanzionatori per effetto delle emanazioni dei provvedimenti di decadenza degli enti titolari.

I consistenti livelli raggiunti dalla morosità corrente e consolidata hanno indotto a prevedere un ulteriore accantonamento al fondo rischi per svalutazione crediti e ad attivare ulteriori energie, anche in stretta collaborazione con i Comuni, per cercare di contenere il fenomeno.

CONTO ECONOMICO

Il valore dei ricavi ordinari d'esercizio (valore della produzione) ammonta complessivamente a € 11.767.139,00, in aumento di € 163.651,00 rispetto all'anno precedente. I costi correlati ammontano ad € 11.967.147,00. La differenza tra valore e costi della produzione è negativa per € 200.008,00. Tale differenza è principalmente originata dall'ampio accantonamento al fondo art. 36 e all'aumento dell'imposta di registro sui contratti di locazione, in quanto coincidente l'anno 2010 con la scadenza triennale dei contratti di locazione introdotta dalla Legge 24/2001.

La gestione finanziaria è positiva per € 10.830,00, ciò è dovuto prevalentemente ai tassi attivi sulle giacenze bancarie, agli interessi attivi su canoni scaduti e allo scarso indebitamento di Acer. Anche la gestione straordinaria è positiva per € 384.206,00.

Il risultato economico prima delle imposte è positivo per € 195.028,00.

Le imposte dirette sono contabilizzate per € 170.542,00: dunque la chiusura dell'esercizio presenta un utile di € 24.486,00.

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 € 489.426,00 in diminuzione rispetto all'anno 2009, in particolare per effetto del passaggio di gestioni in concessione.

Si ricorda infatti che non è prevista la contabilizzazione dei proventi dei comuni in concessione tra i ricavi del conto economico di Acer.

I corrispettivi e i rimborsi manutentivi (in particolare per conto terzi) ammontano complessivamente a € 217.319,00 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 € 547.740,00, in diminuzione di oltre € 100.000,00 rispetto all'esercizio precedente.

A queste si aggiungono competenze tecniche per attività di servizio per circa € 136.000,00.

Anche nel corso dell'anno 2010 si è dunque sviluppata una discreta attività tecnica dell'Acer, nonostante la flessione dei contributi statali all'edilizia pubblica, svolta in particolare nei confronti della società partecipata Parmabitare e per conto del Comune di Parma.

Il costo economico del personale è rimasto contenuto rispetto alle dotazioni della pianta organica ed ammonta complessivamente ad € 3.174.865 in lieve aumento rispetto all'anno precedente, dovuto principalmente al rientro di una figura precedentemente in comando.

In particolare nonostante l'assunzione di nuove e più variegata attività si è fatto meno ricorso all'assunzione di personale a tempo determinato, mentre si sono ampliati i trattamenti accessori della L.109/94, e ridotti gli altri trattamenti incentivanti del personale dipendente e in particolare dei dirigenti per effetto dell'autorizzazione al Direttore della stipula di un contratto di lavoro a tempo parziale e determinato con Acer Reggio Emilia.

Detto costo, nonostante l'aumento, rappresenta ancora il 27% del totale dei costi della produzione (come nell'esercizio precedente) , mentre rispetto al valore della produzione il costo del personale incide anche in questo caso per circa il 27%, ciò significa che poco più di un quarto dei ricavi dell'azienda è impiegato in costi del personale.

Le spese per interventi manutentivi sul patrimonio ancora di proprietà e in concessione, sia per quanto attiene il ripristino degli alloggi resi liberi in corso d'anno che per quanto attiene il pronto intervento, ammontano a complessive € 2.951.680,00 (valore in crescita rispetto all'anno precedente) rappresentando ancora 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 € 2.334.918 in incremento rispetto all'esercizio precedente.

Ciò significa 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 2010 rimane a livelli elevati riguardo agli immobili di proprietà.

Le imposte indirette ammontano ad € 709.740,00 in deciso aumento rispetto all'esercizio precedente, per effetto dell'applicazione dell'imposta di registro sui contratti a scadenza naturale (triennio settembre 2010).

Si ricorda che dalla data di trasferimento del patrimonio vengono a cessare sia l'Ici, che le imposte dirette sul reddito fondiario degli immobili.

Restano di competenza di Acer le imposte sul patrimonio, prevalentemente extra abitativo, rimasto in proprietà alla medesima.

L'imposizione fiscale complessiva, quindi considerando anche le imposte dirette, ammonta per l'anno 2010 a € 880.282 (valore in aumento rispetto all'esercizio precedente, nonostante il calo delle imposte dirette).

In riferimento, quindi, all'attività ordinaria dell'azienda si ritiene dunque che si siano raggiunti in corso d'esercizio ulteriori miglioramenti qualitativi e quantitativi, volti alla manutenzione e alla gestione del patrimonio, mantenendo tuttavia un risultato economico-finanziario soddisfacente.

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 :

| | 2008 | 2009 | 2010 |
|--------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| ATTIVO CIRCOLANTE | € 8.383.739,00 | € 7.987.250,00 | € 8.598.391,00 |

| | | | |
|-----------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| liquidità immediata | € 2.233.003,00 | € 1.371.884,00 | € .879.627,00 |
| liquidità differita | € 6.150.736,00 | € 6.615.366,00 | € 7.718.764,00 |
| rimanenze | | | € |
| ATTIVO IMMOBILIZZATO | € 18.000.580,00 | € 13.788.342,00 | € 13.830.003,00 |
| immateriali | € 27.386,00 | € 65.363,00 | € 65.004,00 |
| materiali | € 15.369.717,00 | € 12.200.468,00 | € 12.808.976,00 |
| finanziarie | € 2.603.477,00 | € 1.522.511,00 | € 956.023,00 |
| CAPITALE INVESTITO | € 26.384.319,00 | € 21.775.592,00 | € 22.428.394,00 |
| | | | |
| passività correnti | € 868.074,00 | € 1.666.660,00 | € 2.834.299,00 |
| passività consolidate | € 12.381.342,00 | € 11.023.717,00 | € 10.473.925,00 |
| patrimonio netto | € 13.134.903,00 | € 9.085.215,00 | € 9.120.170,00 |
| CAPITALE ACQUISITO | € 26.384.319,00 | € 21.775.592,00 | € 22.428.394,00 |

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

| | 2008 | 2009 | 2010 |
|---|------------------------|------------------------|------------------------|
| Ricavi delle vendite e delle prestazioni | € 10.598.786,00 | € 11.236.861,00 | € 11.342.160,00 |
| + Variazione rimanenze prodotti in lavorazione, semilavorati e finiti | | | |
| Variazione lavori incorso su ordinazione | | | |
| incrementi immobilizzazioni per lavori interni | | | |
| VALORE DELLA PRODUZIONE | € 10.598.786,00 | € 11.236.861,00 | € 11.342.160,00 |
| - Acquisti materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci | | | |

| | | | |
|---|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| + Variazione rimanenze materie prime, sussidiarie, di consumo e merci | | | |
| costi servizi +beni di terzi | -€ 5.100.581,00 | -€ 5.346.397,00 | -€ 5.566.624,00 |
| VALORE AGGIUNTO | | | |
| costo per il personale | -€ 3.095.944,00 | -€ 3.133.218,00 | -€ 3.174.865,00 |
| MARGINE OPERATIVO LORDO | € 2.402.261,00 | € 2.757.246,00 | € 2.600.671,00 |
| ammortamento e svalutazioni | -€ 98.018,00 | -€ 122.368,00 | -€ 96.167,00 |
| accantonamento altri rischi | -€ 12.000,00 | -€ 250.000,00 | -€ 20.000,00 |
| REDDITO OPERATIVO | € 2.292.243,00 | € 2.384.878,00 | € 2.484.504,00 |
| altri ricavi e proventi | € 494.454,00 | € 366.627,00 | € 424.979,00 |
| oneri diversi di gestione | -€ 2.641.790,00 | -€ 2.755.429,00 | -€ 3.109.491,00 |
| proventi finanziari | € 137.339,00 | € 27.905,00 | € 15.082,00 |
| saldo tra oneri finanziari e utile e perdite su cambi | -€ 24.266,00 | -€ 12.473,00 | -€ 4.252,00 |
| REDDITO CORRENTE | | | |
| proventi straordinari | € 237.962,00 | € 504.120,00 | € 457.902,00 |
| oneri straordinari | -€ 69.915,00 | -€ 64.279,00 | -€ 73.696,00 |
| REDDITO ANTE IMPOSTE | | | |
| imposte sul reddito | -€ 401.297,00 | -€ 340.771,00 | -€ 170.542,00 |
| REDDITO NETTO | € 24.730,00 | € 73.051,00 | € 24.486,00 |

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 (%)

| | 2008 | 2009 | 2010 |
|-----------|-------|-------|-------|
| RISULTATO | 0,188 | 0,804 | 0,268 |

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

2) ROI - return on investment

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

| | | | |
|-----------|------|-------|-------|
| RISULTATO | 8,69 | 10,95 | 11,07 |
|-----------|------|-------|-------|

E' in costante crescita, dimostrando 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 | 1,37 | -0,51 | -1,76 |
|-----------|------|-------|-------|

L'azienda non produce un elevato 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.

B) INDICATORI PATRIMONIALI

1) Margine di struttura primario

Patrimonio netto - immobilizzazioni

| | | | | | |
|-----------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| RISULTATO | - € 4.865.677,00 | - € 4.703.127,00 | - € 4.709.833,00 | - € 4.865.677,00 | - € 4.703.127,00 |
|-----------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|

Dimostra una forte immobilizzazione dell'azienda rispetto al patrimonio netto, l'azienda nel tempo ha beneficiato di capitale di terzi a fondo perduto per incrementare le proprie attività immobilizzate (contributi stato, regione, etc...)

2) Margine di struttura secondario

Patrimonio netto + passività consolidate - immobilizzazioni

| | | | | | | |
|-----------|---|--------------|---|--------------|---|--------------|
| RISULTATO | € | 7.515.665,00 | € | 6.320.590,00 | € | 5.764.092,00 |
|-----------|---|--------------|---|--------------|---|--------------|

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 | 49,78 | 41,72 | 40,66 |
|-----------|-------|-------|-------|

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 | € | 1.364.929,00 | € | - 294.776,00 | - € | 1.954.672,00 |
|-----------|---|--------------|---|--------------|-----|--------------|

La liquidità immediata dell'azienda continua a subire riduzioni tali da non 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, che ha permesso il rinnovo della convenzione per ulteriori venti anni, a fronte del quale si stanno concludendo proprio in questi giorni le pratiche per l'attivazione del finanziamento.

2) Margine di liquidità secondario

Liquidità immediate + liquidità differite - passività correnti

| | | | | | | |
|-----------|---|--------------|---|--------------|---|--------------|
| RISULTATO | € | 7.515.665,00 | € | 6.320.590,00 | € | 5.764.092,00 |
|-----------|---|--------------|---|--------------|---|--------------|

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 ACER PARMA- ATTIVO | | | | | |
|--|------|----|---|---------------|---------------|
| | | | DESCRIZIONE DEL CONTO | 2010 | 2009 |
| 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 | 65.004,00 | 65.363,00 |
| | | 5) | Avviamento | | |
| | | 6) | Immobilizzazioni in corso e acconti | | |
| | | 7) | Altri beni | | |
| | II. | | Materiali | | |
| | | 1) | Terreni e fabbricati | 12.419.194,00 | 10.596.464,00 |
| | | 2) | Impianti e macchinario | | |
| | | 3) | Attrezzature industriali | | |
| | | 4) | Altri beni | 389.782,00 | 433.795,00 |
| | | 5) | Immobilizzazioni in corso e acconti | | 1.170.209,00 |
| | 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 | 162.222,00 | 125.700,00 |
| | | | entro 12 mesi | 162.222,00 | 125.700,00 |
| | | | 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 | 730.801,00 | 1.333.811,00 |
| | | | entro 12 mesi | 31.317,00 | 31.317,00 |
| | | | oltre 12 mesi | 699.484,00 | 1.302.494,00 |
| | 3) | | Altri titoli | | |
| | 4) | | Azioni proprie | | |
| | | | Totale immobilizzazioni | 13.830.003,00 | 13.788.342,00 |
| C) | | | Attivo circolante | | |
| | I. | | Rimanenze | | |
| | | 1) | Materie prime, sussidiarie e di consumo | | |
| | | 2) | Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati | | |
| | | 3) | Lavori in corso su ordinazione | | |
| | | 4) | Prodotti finiti e merci | | |
| | | 5) | Acconti | | |
| | II. | | Crediti | | |
| | | 1) | Verso clienti | 4.710.032,00 | 4.101.906,00 |
| | | | entro 12 mesi | 4.710.032,00 | 4.101.906,00 |
| | | | oltre 12 mesi | | |
| | | 2) | Verso imprese controllate | 4.865,00 | 4.865,00 |
| | | | entro 12 mesi | 4.865,00 | 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 | 328.510,00 | 264.658,00 |
| | | | entro 12 mesi | 328.510,00 | |
| | | | oltre 12 mesi | | 264.658,00 |
| | | 5) | Verso altri | 2.675.357,00 | 2.243.937,00 |
| | | | entro 12 mesi | 2.675.357,00 | 2.243.937,00 |
| | | | 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 | 879.627,00 | 1.371.884,00 |
| | | 2) | Assegni | | |
| | | 3) | Denaro e valori in cassa | | |
| | | | Totale attivo circolante | 8.598.391,00 | 7.987.250,00 |
| D) | | | Ratei e risconti | 0,00 | 0,00 |
| | | | disaggio su prestiti | | |
| | | | vari | | |
| | | | Totale attivo | 22.428.394,00 | 21.775.592,00 |
| STATO PATRIMONIALE - PATRIMONIO NETTO E PASSIVO | | | | | |
| | | | DESCRIZIONE DEL CONTO | 2010 | 2009 |
| A) | | | Patrimonio netto | | |

| | | | | | |
|-----------|-------|----|---|---------------------|---------------------|
| | I. | | Capitale | 1.578.442,00 | 1.578.442,00 |
| | II. | | Riserva da sovrapprezzo delle azioni | | |
| | III. | | Riserva di rivalutazione | | |
| | IV. | | Riserva legale | | |
| | V. | | Riserva per azioni proprie in portafoglio | | |
| | VI. | | Riserve statutarie | 377.785,00 | 377.785,00 |
| | VII. | | Altre riserve | 7.139.457,00 | 7.055.937,00 |
| | | | ... | | |
| | | | ... | | |
| | VIII. | | Utili (perdite) portati a nuovo | | |
| | IX. | | Utile (perdita) d'esercizio | 24.486,00 | 73.051,00 |
| | | | | | |
| | | | Totale | 9.120.170,00 | 9.085.215,00 |
| | | | | | |
| B) | | | Fondi per rischi ed oneri | | |
| | | | | | |
| | | 1) | Fondi di trattamento di quiescenza e obblighi simili | | |
| | | 2) | Fondi per imposte, anche differite | 790,00 | 277.151,00 |
| | | 3) | Altri al fondo spse sociali | 50.000,00 | 50.000,00 |
| | | | | | |
| | | | Totale | 50.790,00 | 327.151,00 |
| | | | | | |
| C) | | | Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato | 1.243.753,00 | 1.316.274,00 |
| | | | | | |
| D) | | | Debiti | | |
| | | | | | |
| | | 1) | Obbligazioni | | |
| | | | entro 12 mesi | | |
| | | | oltre 12 mesi | | |
| | | 2) | Obbligazioni convertibili | | |
| | | | entro 12 mesi | | |
| | | | oltre 12 mesi | | |
| | | 3) | Debiti verso soci per finanziamenti | | |
| | | | entro 12 mesi | | |
| | | | oltre 12 mesi | | |
| | | 4) | Debiti verso banche | 694.443,00 | 805.657,00 |
| | | | entro 12 mesi | 144.207,00 | 144.869,00 |

| | | | | | |
|-----------|-----|--|--|----------------------|----------------------|
| | | | oltre 12 mesi | 550.236,00 | 660.788,00 |
| | 5) | | Debiti verso altri finanziatori | | |
| | | | entro 12 mesi | | |
| | | | oltre 12 mesi | | |
| | 6) | | Acconti | | |
| | | | entro 12 mesi | | |
| | | | oltre 12 mesi | | |
| | 7) | | Debiti verso fornitori | 2.690.092,00 | 1.521.791,00 |
| | | | entro 12 mesi | 2.690.092,00 | 1.521.791,00 |
| | | | oltre 12 mesi | | |
| | 8) | | Debiti rappresentati da titoli di credito | | |
| | | | entro 12 mesi | | |
| | | | oltre 12 mesi | | |
| | 9) | | Debiti verso imprese controllate | 284.258,00 | 260.617,00 |
| | | | entro 12 mesi | 284.258,00 | 260.617,00 |
| | | | 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 | 41.990,00 | 64.443,00 |
| | | | entro 12 mesi | 41.990,00 | 64.443,00 |
| | | | oltre 12 mesi | | |
| | 13) | | Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale | 56.005,00 | 43.237,00 |
| | | | entro 12 mesi | 56.005,00 | 43.237,00 |
| | | | oltre 12 mesi | | |
| | 14) | | Altri debiti | 8.246.893,00 | 8.351.207,00 |
| | | | entro 12 mesi | 5.286.353,00 | 5.137.929,00 |
| | | | oltre 12 mesi | 2.960.540,00 | 3.213.278,00 |
| | | | | | |
| | | | Totale | 12.013.681,00 | 11.046.952,00 |
| | | | | | |
| E) | | | Ratei e risconti | | |
| | | | | | |
| | | | Totale passivo | 13.308.224,00 | 12.690.377,00 |
| | | | | | |

| | | | | | |
|--|--|---|---|----------------------|----------------------|
| | | | Totale patrimonio netto e passivo | 22.428.394,00 | 21.775.592,00 |
| | | | | | |
| | | | CONTI D'ORDINE | | |
| | | | | | |
| | | 1 | Sistema improprio dei beni altrui presso di noi | 591.635,00 | 28.252.438,00 |
| | | | Cauzioni inquilini | 187.699,00 | 191.149,00 |
| | | | Lavori c/terzi | 0,00 | 27.695.930,00 |
| | | | Cauzioni imprese | 403.936,00 | 365.359,00 |
| | | | | | |
| | | 2 | Sistema improprio degli impegni | 20.322.366,00 | |
| | | | | | |
| | | 3 | Sistema improprio dei rischi | | |
| | | | | | |
| | | 4 | Raccordo tra norme civili e fiscali | | |
| | | | | | |

| CONTO ECONOMICO 2010 ACER PARMA | | | | | | |
|--|-------------|--|--------------------------------|----------------------|--------------------------------|----------------------|
| CODICE | | DESCRIZIONE DEL CONTO | VALORI DI BILANCIO 2010 | | VALORI DI BILANCIO 2009 | |
| | | | CONTO | MASTRO | CONTO | MASTRO |
| A) | | VALORE DELLA PRODUZIONE | | | | |
| | 1 | RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI | | 11.342.160,00 | | 11.236.861,00 |
| | 1.01 | RICAVI DELLE VENDITE | | | | |
| | 1.01.01 | Di edilizia agevolata e/o convenzionata | | | | |
| | 1.01.02 | Di altro tipo | | | | |
| | 1.01.03 | Di materiali e scorte | | | | |
| | 1.02 | RICAVI DELLE PRESTAZIONI DELLA GESTIONE IMMOBILIARE | | 10.654.605,00 | | 10.503.007,00 |
| | 1.02.01 | Canoni di locazione | 9.423.385,00 | | 9.166.507,00 | |

| | | | | | | |
|--|-------------|---|------------|------------|------------|------------|
| | 1.02.02 | Corrispettivi e rimborsi di Amministrazione | 489.426,00 | | 561.009,00 | |
| | 1.02.03 | Corrispettivi e rimborsi di Manutenzione | 217.319,00 | | 151.073,00 | |
| | 1.02.04 | Rimborsi per la gestione dei servizi | 524.475,00 | | 624.418,00 | |
| | 1.03 | RICAVI DELLE PRESTAZIONI TECNICHE | | 687.555,00 | | 733.854,00 |
| | 1.03.01 | Attività costruttiva | 547.740,00 | | 655.888,00 | |
| | 1.03.02 | Attività manutentiva | 3.397,00 | | 3.168,00 | |
| | 1.03.03 | attività tecnica di di servizio | 136.418,00 | | 74.798,00 | |
| | 2 | VARIAZIONI DELLE RIMANENZE DI PRODOTTI IN CORSO DI LAVORAZIONE, SEMILAVORATI, FINITI | | | | |
| | 3 | VARIAZIONI DI LAVORI IN CORSO SU ORDINAZIONE | | | | |
| | 4 | INCREMENTI DI IMMOBILIZZAZIONI PER LAVORI INTERNI | | | | |
| | 4.01 | CAPITALIZZAZIONE COSTI ATTIVITA' COSTRUTTIVA | | | | |
| | 4.02 | CAPITALIZZAZIONE COSTI ATTIVITA' MANUTENTIVA | | | | |
| | 5 | ALTRI RICAVI E PROVENTI | | 424.979,00 | | 366.627,00 |
| | 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 | 424.979,00 | | 366.627,00 | |

| | | | | | |
|-----------|-------------|---|--------------|----------------------|----------------------|
| | | | | | |
| | | TOTALE A) | | 11.767.139,00 | 11.603.488,00 |
| 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 | | | |
| | 7 | COSTI PER SERVIZI | | 5.556.355,00 | 5.339.103,00 |
| | 7.01 | SPESE GENERALI | 678.061,00 | 710.327,00 | |
| | 7.02 | SPESE DI AMMINISTRAZIONE | 692.566,00 | 639.636,00 | |
| | 7.03 | SPESE DI MANUTENZIONE | 2.951.680,00 | 2.866.021,00 | |
| | 7.04 | SPESE DI GESTIONE DEI SERVIZI | 1.199.166,00 | 1.076.521,00 | |
| | 7.05 | SPESE DELL'ATTIVITA' COSTRUTTIVA | 34.882,00 | 46.598,00 | |
| | 8 | GODIMENTO BENI DI TERZI | | 10.269,00 | 7.294,00 |
| | 8.01 | NOLEGGIO MACCHINE ELETTRICHE E INFORMATICHE | 10.269,00 | 7.294,00 | |
| | 8.02 | NOLEGGIO AUTOMEZZI | | | |
| | 9 | COSTI PER IL PERSONALE | | 3.174.865,00 | 3.133.218,00 |
| | a | SALARI E STIPENDI | | 2.004.081,00 | 1.954.089,00 |
| | 9.01 | Retribuzioni ed indennità al personale | 2.004.081,00 | 1.954.089,00 | |
| | b | ONERI SOCIALI | | 584.888,00 | 566.351,00 |

| | | | | | |
|--|-------|--|------------|------------|------------|
| | 9.02 | Contributi assicurativi e previdenziali | 584.888,00 | 566.351,00 | |
| | | | | | |
| | c | TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO | | 202.898,00 | 200.898,00 |
| | | | | | |
| | 9.03 | Al Fondo T.F.R. | 202.898,00 | 200.898,00 | |
| | | | | | |
| | d | TRATTAMENTO DI QUIESCENZA E SIMILI | | 0,00 | 0,00 |
| | | | | | |
| | 9.04 | Pensioni a carico dell'Ente | | | |
| | | | | | |
| | e | ALTRI COSTI | | 382.998,00 | 411.880,00 |
| | | | | | |
| | 9.05 | Altri costi del personale | 225.359,00 | 248.105,00 | |
| | | | | | |
| | 9.06 | Accantonamenti | 157.639,00 | 163.775,00 | |
| | | | | | |
| | 10 | AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI | | 116.167,00 | 372.368,00 |
| | | | | | |
| | a | AMMORTAMENTO DELLE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI | 24.346,00 | 27.994,00 | |
| | | | | | |
| | 10.01 | Costi pluriennali | | | |
| | | | | | |
| | b | AMMORTAMENTO DELLE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI | | 71.821,00 | 94.374,00 |
| | | | | | |
| | 10.02 | Quote di ammortamento di alloggi locali e servizi residenziali | 2.688,00 | 2.046,00 | |
| | | | | | |
| | 10.03 | Quote di ammortamento finanziario di alloggi locali e servizi residenziali | | | |
| | | | | | |
| | 10.04 | Quote di ammortamento macchine, mobili attrezzature e automezzi | 69.133,00 | 92.328,00 | |
| | | | | | |

| | | | | | | |
|--|-------|--|--------------|--|--------------|--------------|
| | d | SVALUTAZIONE DEI CREDITI COMPRESI NELL'ATTIVO CIRCOLANTE | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | 20.000,00 | 250.000,00 |
| | | | | | | |
| | 10.05 | Accantonamento al fondo rischi su crediti verso assegnatari e altri | 20.000,00 | | 250.000,00 | |
| | | | | | | |
| | 11 | VARIAZIONI DELLE RIMANENZE DI MATERIE PRIME SUSSIDIARIE DI CONSUMO E MERCI | | | | |
| | | | | | | |
| | 12 | ACCANTONAMENTO PER RISCHI | | | | |
| | | | | | | |
| | 12.01 | AL FONDO PLUSVALENZE | | | | |
| | | | | | | |
| | 13 | ALTRI ACCANTONAMENTI | | | 0,00 | 50.000,00 |
| | | Al Fondo spese sociali utenza | | | 50.000,00 | |
| | 13.01 | AL FONDO MANUTENZIONE STABILI | | | | |
| | | | | | | |
| | 13.02 | AL FONDO IMPOSTE SUL REDDITO | | | | |
| | | | | | | |
| | 14 | ONERI DIVERSI DI GESTIONE | | | 3.109.491,00 | 2.755.429,00 |
| | | | | | | |
| | 14.01 | SOMME RICAIVATE DALL'ALIENAZIONE DI ALLOGGI | | | | |
| | | | | | | |
| | 14.02 | RIENTRI FINANZIARI DA CANONI DI LOCAZIONE | 2.334.918,00 | | 2.187.378,00 | |
| | | | | | | |
| | 14.03 | SPESE SOCIALI PER L'UTENZA | 42.404,00 | | 32.704,00 | |
| | | | | | | |
| | 14.04 | CONTRIBUTI ASSOCIATIVI DIVERSI | 22.429,00 | | 24.950,00 | |
| | | | | | | |
| | 14.05 | SPESE E PERDITE DIVERSE | | | | |

| | | | | | | |
|---|----------|---|------------|----------------------|------------|----------------------|
| | 14.06 | IMPOSTE INDIRETTE, TASSE E CONTRIBUTI | 709.740,00 | | 510.397,00 | |
| | 14.07 | IMPOSTE E TASSE ESERCIZI PRECEDENTI | | | | |
| | 14.07.01 | Altre imposte e tasse | | | | |
| | | TOTALE B) | | 11.967.147,00 | | 11.657.412,00 |
| DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A - B) | | | | -200.008,00 | | -53.924,00 |
| c) | | PROVENTI E ONERI FINANZIARI | | | | |
| | 15 | PROVENTI DA PARTECIPAZIONI | | | | |
| | 15.01 | PROVENTI DELLE PARTECIPAZIONI | | | | |
| | 15.01.01 | Partecipazioni in Società | | | | |
| | 16 | ALTRI PROVENTI FINANZIARI | | 15.082,00 | | 40.378,00 |
| | c | DA TITOLI ISCRITTI NELL'ATTIVO CIRCOLANTE CHE NON COSTITUISCONO PARTECIPAZIONI | | | | |
| | 16.01 | Interessi su titoli a reddito fisso | | | | |
| | d | PROVENTI DIVERSI DAI PRECEDENTI | | | | |
| | 16.02 | Interessi su depositi | 4.107,00 | | 16.186,00 | |
| | 16.03 | Interessi da assegnatari | 10.868,00 | | 23.828,00 | |
| | 16.04 | Interessi da cessionari | | | | |
| | 16.05 | Interessi attivi diversi | 107,00 | | 364,00 | |
| | | | | | | |

| | | | | | | |
|----|----------|--|------------|-------------------|------------|-------------------|
| | 17 | ONERI FINANZIARI | | 4.252,00 | | 12.473,00 |
| | 17.01 | Interessi e altri oneri verso Imprese controllate | | | | |
| | 17.02 | Interessi e altri oneri verso Imprese collegate | | | | |
| | 17.03 | Interessi e altri oneri verso altri | | | | |
| | 17.03.01 | Interessi bancari | | | | |
| | 17.03.02 | Interessi su mutui | 4.252,00 | | 12.473,00 | |
| | 17.03.03 | Interessi su altri debiti | | | | |
| | | TOTALE C) | | 10.830,00 | | 27.905,00 |
| D) | | RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE | | | | |
| | 18 | RIVALUTAZIONI | | | | |
| | 19 | SVALUTAZIONI | | | | |
| E) | | PROVENTI E ONERI STRAORDINARI | | | | |
| | 20 | PROVENTI STRAORDINARI | | 457.902,00 | | 504.120,00 |
| | 20.01 | Vendita di beni patrimoniali immobiliari | 89.020,00 | | 284.903,00 | |
| | 20.02 | Vendita di altri beni | 1.000,00 | | 1.000,00 | |
| | 20.03 | Sopravvenienze attive | 367.882,00 | | 218.217,00 | |
| | 21 | ONERI STRAORDINARI | | 73.696,00 | | 64.279,00 |
| | 21.01 | Minusvalenze patrimoniali da alienazione immobili | | | | |
| | 21.02 | Minusvalenze patrimoniali da alienazione altri beni | | | | |

| | | | | | | |
|--|---|--|------------|-------------------|------------|-------------------|
| | | | | | | |
| | 21.03 | Spese, perdite diverse e sopravvenienze passive | | | | |
| | | | | | | |
| | 21.04 | Condono Tributario | | | | |
| | | | | | | |
| | 21.03.01 | Spese e perdite diverse | | | | |
| | | | | | | |
| | 21.03.02 | Sopravvenienze passive | 73.696,00 | | 64.279,00 | |
| | | | | | | |
| | TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE (20 - 21) | | | 384.206,00 | | 439.841,00 |
| | | | | | | |
| | | RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A - B +/- C +/- D +/- E) | | 195.028,00 | | 413.822,00 |
| | | | | | | |
| | 22 | IMPOSTE SUL REDDITO DI ESERCIZIO | | 170.542,00 | | 340.771,00 |
| | | | | | | |
| | 22.01 | IRES | 65.000,00 | | 193.169,00 | |
| | | | | | | |
| | 22.02 | IRAP | 110.000,00 | | 147.602,00 | |
| | | | | | | |
| | 22.03 | IMPOSTE SUL REDDITO ESERCIZI PRECEDENTI | | | | |
| | | | | | | |
| | 22.04 | IMPOSTE DIFFERITE | -4.458,00 | | | |
| | | | | | | |
| | 26 | UTILE O PERDITA DI ESERCIZIO A-B+C+D+E- IMPOSTE REDDITO | | 24.486,00 | | 73.051,00 |
| | | | | | | |
| | 26.01.00 | UTILE D'ESERCIZIO | 24.486,00 | | 73.051,00 | |
| | | | | | | |
| | 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 31.12.2010.

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 2010 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 31/12/2009.

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.

PRIVACY

L'ente ha assolto con l'approvazione del documento programmatico sulla sicurezza (DPS), gli obblighi del Decreto legislativo 196/2003.

Analisi e commento delle voci più significative:

STATO PATRIMONIALE

ATTIVITA'

IMMOBILIZZAZIONI

Immobilizzazioni immateriali

SOFTWARE

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|------------|
| € 65.004,00 | € 65.363,00 | -€ 359,00 |

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

TERRENI E FABBRICATI

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|------------|
|---------------------|---------------------|------------|

€ 12.419.194,00

€ 10.596.464,00

€ 1.822.730,00

Il valore al netto degli ammortamenti si è incrementato grazie ad acquisti di alcuni immobili e alla riclassificazione delle immobilizzazioni in corso in questa voce. Nel valore complessivo di € 12.419.194,00 compaiono ancora unità immobiliari in attesa di trasferimento Immobili in particolare parte di via Olivieri,6-8 e parte di Via Olivieri,5-7. Ai sensi della legge 24/2001 anche queste immobilizzazioni verranno successivamente trasferite.

| Terreni e fabbricati e immobilizzazioni in corso | valore | amm.to | netto |
|--|-----------------|----------------|-----------------|
| Saldo al 31/12/2009 | € 13.127.327,00 | € 1.360.653,00 | € 11.766.674,00 |
| Acquisizioni ed incrementi | € 829.832,00 | | |
| Alienazioni e trasferimenti | -€ 174.624,00 | | |
| Saldo al 31/12/2010 | € 13.782.535,00 | € 1.363.341,00 | € 12.419.194,00 |

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 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|-------------|
| € 389.782,00 | € 433.795,00 | -€ 44.13,00 |

| Dettaglio altri beni | Saldo al 31/12/2010 | amm.to | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni per acquisizioni |
|--------------------------------------|---------------------|----------------|---------------------|-----------------------------|
| Mobili | € 281.760,00 | € 175.682,00 | € 280.464,00 | € 1.296,00 |
| Macchine per ufficio | € 57.148,00 | € 32.498,00 | € 57.148,00 | € - |
| Macchine elettroniche | € 919.071,00 | € 808.027,00 | € 919.071,00 | € - |
| Attrezzature varie | € 256.471,00 | € 178.756,00 | € 250.981,00 | € 5.490,00 |
| Autovetture, autofurgoni e motocicli | € 246.971,00 | € 176.676,00 | € 228.635,00 | € 18.336,00 |
| Totale | € 1.761.421,00 | € 1.371.639,00 | € 1.736.299,00 | € 25.122,00 |

| | | | |
|-------------------------------|--|--------------|--|
| Netto contabile al 31/12/2010 | | € 389.782,00 | |
|-------------------------------|--|--------------|--|

IMMOBILI IN CORSO E ACCONTI

Per l'anno 2010 non ci sono immobilizzazioni il valore aggiornato 2009 è stato riclassificato alla voce terreni e immobili.

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|-----------------|
| € 0,00 | € 1.170.209,00 | -€ 1.170.209,00 |

Immobilizzazioni finanziarie

PARTECIPAZIONI

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|------------|
| € 63.000,00 | € 63.000,00 | € 0,00 |

| Valore partecipazione | Società | Tipo di partecipazione | Sede | Capitale sociale | Patrimonio netto al 31/12/2009 |
|-----------------------|---|------------------------|--|------------------|--------------------------------|
| € 51.000,00 | Società Parmabitare soc. cons. a responsabilità limitata | Partecipata al 51% | v.lo Grossardi,8 Parma | € 100.000,00 | € 106.242,00 |
| € 2.000,00 | Società Quasco società consortile a responsabilità limitata | Partecipata al 0,57% | Via Morgagni,6 Bologna | € 341.037,59 | € 357.970,00 |
| € 10.000,00 | Fondazione Mario Tommasini ONLUS | Altre partecipazioni | Viale Villeta,21 Parma c/o Cooperativa Sirio | - | - |

CREDITI

Verso imprese controllate

Sono finanziamenti concessi alla società partecipata Parmabitare soc. cons. a r.l.

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|-------------|
| € 162.222,00 | € 125.700,00 | € 36.522,00 |

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 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|---------------|
| € 730.801,00 | € 1.333.811,00 | -€ 603.010,00 |

La voce al 31.12.2010 ammonta complessivamente a € 730.01,00 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 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|--------------|
| € 4.710.032,00 | € 4.101.906,00 | € 608.126,00 |

Al 31.12.2010 presenta un valore a saldo di € 4.710.032,00 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 € 370.820,00: infatti, per il 2010, è stato effettuato un'ulteriore accantonamento per € 20.000,00 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 residue competenze. Nel corso dell'esercizio sono stati incassati i crediti delle competenze tecniche venute a maturazione e riferite ai cantieri terminati.

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|------------|
| € 4.865,00 | € 4.865,00 | € 0,00 |

TRIBUTARI

Il valore dei crediti tributari è stato riclassificato al netto del fondo imposte.

| | Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|--|---------------------|---------------------|-------------|
| | € 328.658,00 | € 264.658,00 | € 63.852,00 |

VERSO ALTRI

| | Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|--|---------------------|---------------------|--------------|
| | € 2.675.357,00 | € 2.243.937,00 | € 431.420,00 |

Il valore dei crediti si è incrementato per effetto degli anticipi di ACER per attività varie dei comuni.

La voce crediti verso altri comprende i seguenti crediti:

| | Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Crediti vs enti diversi (quota mutui, anticipi per comuni per decreti legge vari e piani straordinari del comune di Parma e comune di Berceto) | € 1.387.610,00 | € 1.366.562,00 |
| Crediti diversi (crediti vari per anticipi per manutenzione vs i vari comuni, crediti vs assicurazioni) | € 1.281.804,00 | € 871.432,00 |
| Crediti vs piano vendita 560/93 | € 5.943,00 | € 5.943,00 |
| Totale | € 2.675.357,00 | € 2.243.937,00 |

DISPONIBILITÀ LIQUIDE E CREDITI BANCARI**DEPOSITI BANCARI E POSTALI**

| | Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|--|---------------------|---------------------|---------------|
| | € 879.627,00 | € 1.371.884,00 | -€ 492.257,00 |

La disponibilità liquida risulta ridotta in virtù degli impegni assunti nei confronti dei comuni diversi per i vari programmi di edilizia residenziale pubblica.

RATEI E RISCOINTI

Non sono presenti ratei e risconti attivi.

PASSIVITA'

PATRIMONIO NETTO

CAPITALE E RISERVE

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|-------------|
| € 9.120.170,00 | € 9.085.215,00 | € 34.955,00 |

Il valore del capitale al 31.12.2010 pari a € 1.578.442,00 è rimasto invariato nel corso dell'esercizio 2010.

Le riserve al 31.12.2010 risultano complessivamente di € 7.517.242,00 così suddivise:

- o Riserva statutaria 377.785,00
- o Altre riserve per 7.139.457,00

L'utile dell'esercizio da portare a riserva per 24.486,00.

Il patrimonio totale è aumentato principalmente perché l'utile 2009 di € 73.051,00 è stato portato ad incremento della riserva.

| Dettaglio capitale e riserve | Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---|---------------------|---------------------|------------|
| Capitale | 1.578.442,00 | 1.578.442,00 | 0,00 |
| 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 | 7.139.457,00 | 7.055.937,00 | 83.520,00 |
| ... | | | |

| | | | |
|---------------------------------|--------------|--------------|------------|
| ... | | | |
| Utili (perdite) portati a nuovo | | | |
| Utile (perdita) d'esercizio | 24.486,00 | 73.051,00 | -48.565,00 |
| | | | |
| Totale | 9.120.170,00 | 9.085.215,00 | |

FONDO RISCHI E ONERI

FONDI IMPOSTE:

| | Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|--|---------------------|---------------------|---------------|
| | € 790,00 | € 277.151,00 | -€ 276.361,00 |

Il fondo imposte di € 790.00 si riferisce al solo fondo imposte differite che rappresenta l'ammontare delle imposte calcolate sulle differenze temporanee fiscali residue in diminuzione.

Il fondo imposte è stato riclassificato rispetto al 2009 e imputato in diminuzione ai crediti tributari; per far fronte alla possibile inesigibilità dei crediti tributari iscritti negli anni precedenti per le ritenute su interessi anticipate dall'Istituto autonomo case popolari.

ALTRI ACCANTONAMENTI

| | Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|--|---------------------|---------------------|------------|
| | € 50.000,00 | € 50.000,00 | € 0,00 |

E' ancora disponibile il fondo per oneri futuri accantonato nel 2010 di € 50.000,00 per azioni a beneficio dell'ente.

TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO

| | Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|--|---------------------|---------------------|--------------|
| | € 1.243.753,00 | € 1.316.274,00 | -€ 72.521,00 |

Il fondo è sempre rilevato al netto della anticipazioni concesse ai dipendenti, risulta in diminuzione nell'arco del 2010 a causa dei pensionamenti.

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 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|---------------|
| € 694.443,00 | € 805.657,00 | -€ 111.214,00 |

Si riferiscono principalmente ai mutui contratti per alloggi locati.

Nel corso dell'anno 2010 tale valore è diminuito di € 111.214,00 per il pagamento della quota capitale.

DEBITI VERSO FORNITORI:

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|----------------|
| € 2.690.092,00 | € 1.521.791,00 | € 1.168.301,00 |

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 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|-------------|
| € 284.258,00 | € 260.617,00 | € 23.641,00 |

DEBITI TRIBUTARI:

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|--------------|
| € 41.990,00 | € 64.443,00 | -€ 22.453,00 |

Dettaglio debiti tributari

| | |
|--------------------------|-------------|
| Ritenute terzi | € 2.064,00 |
| Iva liquidazione mensile | € 9.930,00 |
| Iva liquidazione annuale | € 29.996,00 |
| | € 41.990,00 |

DEBITI VERSO ISTITUTI DI PREVIDENZA E SICUREZZA SOCIALE:

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|-------------|
| € 56.005,00 | € 43.237,00 | € 12.768,00 |

Dettaglio debiti verso istituti previdenziali

| | |
|--|--------------------|
| Debiti verso Inpdap | € 8.354,00 |
| Debito verso Inps | € 43.045,00 |
| Debito verso altri fondi pensionistici | € 4.606,00 |
| Totale | € 56.005,00 |

ALTRI DEBITI:

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|---------------|
| € 8.246.893,00 | € 8.351.207,00 | -€ 104.314,00 |

Gli altri debiti raccolgono le seguenti voci passive

| | 31/12/2010 | 31/12/2009 |
|--------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Debiti diversi | € 2.235.358,00 | € 1.938.905,00 |
| Altri debiti | € 3.782.299,00 | € 3.430.569,00 |
| Debiti v/stato per gestioni speciali | € 1.997.405,00 | € 2.746.484,00 |
| Fondi personale | € 231.831,00 | € 235.249,00 |
| Totale | € 8.246.893,00 | € 8.351.207,00 |

| <i>Debiti diversi-dettaglio</i> | 31/12/2010 | 31/12/2009 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Debiti vs comuni in convenzione | € 740.368,00 | € 594.219,00 |
| Cauzioni da assegnatari | € 1.330.102,00 | € 1.247.916,00 |

| | | |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Debiti diversi | € 164.888,00 | € 96.770,00 |
| Totale debiti diversi | € 2.235.358,00 | € 1.938.905,00 |

La voce altri debiti accoglie principalmente debiti verso i comuni accantonati per il fondo politiche abitative e le seguenti voci passive:

| <i>Altri debiti-dettaglio</i> | 31/12/2010 | 31/12/2009 |
|--|----------------|----------------|
| Fondo politiche abitative e altri debiti per finanziamenti regionali | € 3.478.418,00 | € 3.165.314,00 |
| Altri debiti diversi | € 278.519,00 | € |
| Debiti vs sindacati inquilini | € 25.361,00 | € 30.006,00 |
| Totale | € 3.782.298,00 | € 3.430.569,00 |

| <i>Fondi personale- dettaglio</i> | 31/12/2010 | 31/12/2009 |
|-----------------------------------|--------------|--------------|
| Fondo ferie residue | € 81.505,00 | € 77.006,00 |
| Fondo Accantonamento L,109 | € 79.886,00 | € 67.777,00 |
| Fondo incentivazione | € 5.576,00 | € 19.576,00 |
| Fondo retribuzione risultato | € 59.316,00 | € 57.130,00 |
| Fondo diritti di segreteria | € 5.548,00 | € 13.760,00 |
| Totali | € 231.831,00 | € 235.249,00 |

CONTI D'ORDINE

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|-----------------|
| € 20.895.701,00 | € 28.252.438,00 | -€ 7.356.737,00 |

| Conti d'ordine - dettaglio | Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 |
|----------------------------|---------------------|---------------------|
| Lavori per conto terzi | € - | € 27.695.930,00 |

| | | |
|---------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Garanzie fideiussorie e ipotecarie | € 20.322.366,00 | € - |
| Fideiussioni dei contratti di appalto | € 403.936,00 | € 365.359,00 |
| Libretti al portatore per cauzioni | € 187.699,00 | € 191.149,00 |
| Totale | € 20.895.701,00 | € 28.252.438,00 |

Il valore dei lavori per conto terzi che si riferisce ai lavori (costruzioni e manutenzioni) eseguiti per conto dei comuni nei vari anni, dal 2010 si ritiene non più significativo anche in virtù dell'esaurimento dei fondi della gestione speciale.

Dal 2010 è stato inserito il valore delle garanzie fideiussorie e ipotecarie che sono a favore di finanziamenti richiesti a diversi istituti bancari 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 2010.

Questo valore è da leggersi ad integrazione del valore esposto per € 1.330.102,00 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 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|--------------|
| € 9.423.385,00 | € 9.166.507,00 | € 256.878,00 |

Al 31.12.2010 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.

Il valore si è incrementato grazie al passaggio di altri comuni al regime di concessione.

CORRISPETTIVI E RIMBORSI DI AMMINISTRAZIONE

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|--------------|
| € 489.426,00 | € 561.009,00 | -€ 71.583,00 |

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.

CORRISPETTIVI E RIMBORSI DI MANUTENZIONE

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|-------------|
| € 217.319,00 | € 151.073,00 | € 66.246,00 |

In questa voce compaiono i corrispettivi per la gestione manutenzione degli alloggi di proprietà di terzi e i rimborsi per esercizio di opere di manutenzione ordinaria a carico degli inquilini.

RIMBORSI PER LA GESTIONE DEI SERVIZI

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|--------------|
| € 524.475,00 | € 624.418,00 | -€ 99.943,00 |

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 € 524.475,00. 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.

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|--------------|
| € 687.555,00 | € 733.854,00 | -€ 46.299,00 |

| <i>Ricavi per prestazioni tecniche - dettaglio</i> | <i>31.12.2010</i> | <i>31.12.2009</i> |
|--|-------------------|-------------------|
| Per attività costruttiva | € 547.740,00 | € 655.888,00 |
| Per attività manutentiva | € 3.397,00 | € 3.168,00 |

| | | |
|----------------------------------|--------------|--------------|
| Per attività tecnica di servizio | € 136.418,00 | € 74.798,00 |
| Totale | € 687.555,00 | € 733.854,00 |

ALTRI RICAVI E PROVENTI:

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|-------------|
| € 424.979,00 | € 366.627,00 | € 58.352,00 |

La voce Altri Ricavi e Proventi si riferisce prevalentemente a rimborsi da inquilini, a rimborsi da assicurazioni per danni a fabbricati, 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 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|--------------|
| € 678.061,00 | € 710.327,00 | -€ 32.266,00 |

| <i>Spese generali - dettaglio</i> | <i>31.12.2010</i> | <i>31.12.2009</i> |
|--|-------------------|-------------------|
| Indennità, compensi e rimborsi amministratori e revisori | € 145.616,00 | 144.630,00 |
| Spese di rappresentanza | € 3.311,00 | 5.489,00 |
| Affitti e spese per servizi e manutenzione uffici | € 128.194,00 | 186.015,00 |
| Postali e telefoniche | € 121.341,00 | 100.953,00 |
| Cancelleria, stampati e pubblicazioni | € 59.673,00 | 66.011,00 |
| Gestioni automezzi | € 16.032,00 | 21.217,00 |
| Manutenzione macchine da scrivere e da calcolo | € 768,00 | 1.037,00 |

| | | |
|--|---------------------|---------------------|
| Gestione sistema informativo | € 88.946,00 | 77.599,00 |
| Partecipazione a seminari | € 9.136,00 | 5.207,00 |
| Consulenze e prestazioni professionali | € 87.081,00 | 86.823,00 |
| Spese su depositi bancari e postali | € 4.581,00 | 5.650,00 |
| Spese di pubblicità | € 13.382,00 | 9.694,00 |
| TOTALI | € 678.061,00 | € 710.327,00 |

SPESE DI AMMINISTRAZIONE

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|-------------|
| € 692.566,00 | € 639.636,00 | € 52.930,00 |

| <i>Spese di amministrazione - dettaglio</i> | <i>31.12.2010</i> | <i>31.12.2009</i> |
|--|---------------------|---------------------|
| Assicurazione degli stabili | € 39.448,00 | € 39.318,00 |
| Bollettazione e riscossione canoni | € 81.832,00 | € 69.835,86 |
| Procedimenti legali | € 76.939,00 | € 77.057,82 |
| Quote amministrazione per alloggi in condominio | € 431.886,00 | € 390.915,29 |
| Rimborsi Quote amministrazione stabili autogestiti | € 46.747,00 | € 30.000,43 |
| Istruttoria pratiche diverse | € 4.675,00 | € 24.174,84 |
| Spese traslochi e custodia mobilio | € 11.039,00 | € 8.333,71 |
| TOTALE | € 692.566,00 | € 639.636,00 |

SPESE DI MANUTENZIONE

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|------------|
|---------------------|---------------------|------------|

€ 2.951.680,00

€ 2.866.021,00

€ 85.659,00

| <i>Spese di manutenzione - dettaglio</i> | 31.12.2010 | 31.12.2009 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Materiali utilizzati per manutenzione stabili | € 11.581,00 | € 9.355,00 |
| Quote manutenzione per alloggi in condominio | € 309.678,00 | € 220.948,00 |
| Rimborso quote manutenzione stabili autogestiti | € 102.962,00 | € 86.430,00 |
| Appalti per manutenzione stabili | € 2.527.459,00 | € 2.549.288,00 |
| Totali | € 2.951.680,00 | € 2.866.021,00 |

Le spese di manutenzione sono così aumentate sempre per l'effetto dell'entrata in concessione di ulteriori due comuni.

SPESE DI GESTIONE DEI SERVIZI

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|--------------|
| € 1.199.166,00 | € 1.076.521,00 | € 122.645,00 |

| <i>Spese di gestione dei servizi- dettaglio</i> | 31.12.2010 | 31.12.2009 |
|---|--------------|--------------|
| Acqua | € 69.467,00 | € 83.267,00 |
| Illuminazione | € 317.583,00 | € 308.766,00 |
| Pulizia parti comuni | € 98.507,00 | € 86.498,00 |
| Pulizia spazi verdi | € 37.547,00 | € 33.349,00 |
| Riscaldamento | € 103.204,00 | € 115.846,00 |
| Ascensori | € 84.940,00 | € 77.303,00 |
| Servizi a rimborso alloggi in condominio | € 243.029,00 | € 122.101,00 |

| | | |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Altri servizi vari | € 221.123,00 | € 231.495,00 |
| Servizi vari per parmabitare | € 23.766,00 | € 17.896,00 |
| TOTALE | € 1.199.166,00 | € 1.076.521,00 |

Per quanto attiene alle spese di gestione dei servizi valgono le considerazioni già fatte per le corrispondenti voci di ricavo che compaiono nel valore della produzione.

SPESE DELL'ATTIVITÀ COSTRUTTIVA

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|--------------|
| € 34.882,00 | € 46.598,00 | -€ 11.716,00 |

| <i>Spese dell'attività costruttiva - dettaglio</i> | 31.12.2010 | 31.12.2009 |
|--|-------------|-------------|
| Consulenze tecniche | € 12.873,00 | € 20.361,00 |
| Altre spese tecniche | € 22.009,00 | € 26.237,00 |
| TOTALE | € 34.882,00 | € 46.598,00 |

GODIMENTO BENI DI TERZI

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|------------|
| € 10.269,00 | € 7.294,00 | € 2.975,00 |

Ricomprende i costi di noleggio di macchine fotocopiatrici.

COSTI PER IL PERSONALE

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|-------------|
| € 3.174.865,00 | € 3.133.218,00 | € 41.647,00 |

I costi del personale, compresi gli accantonamenti di varia natura ammontano a complessivi € 3.174.865,00 e riguardano l'attuale dotazione organica in servizio al 31/12/2010 che rimane invariata nei numeri rispetto al 2009 in quanto è avvenuto un pensionamento e una nuova assunzione nella categoria impiegati.

| <i>Categorie</i> | <i>Situazione al 31.12.10</i> | <i>Situazione al 31.12.09</i> |
|------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| DIRIGENTI | 3 | 3 |
| QUADRI | 7 | 7 |
| IMPIEGATI | 47 | 47 |
| OPERAI | 2 | 2 |
| TOTALE | 59 | 59 |

AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI

AMMORTAMENTO DELLE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|-------------|
| € 24.346,00 | € 27.994,00 | -€ 3.648,00 |

Riguarda l'ammortamento del software informatico

AMMORTAMENTO DELLE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|-------------|
| € 71.821,00 | € 94.374,00 | € 14.767,00 |

E' così suddiviso:

per immobili strumentali € 2688,00

per macchine, mobili attrezzature e automezzi € 69.133,00.

SVALUTAZIONE DEI CREDITI

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|--------------|
| € 20.000,00 | € 250.000,00 | € 230.000,00 |

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

ALTRI ACCANTONAMENTI

Non sono stati previsti accantonamenti per il 2010.

ONERI DIVERSI DI GESTIONE

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|--------------|
| € 3.109.491,00 | € 2.755.429,00 | € 354.062,00 |

RIENTRI FINANZIARI DA CANONI DI LOCAZIONE

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|--------------|
| € 2.334.918,00 | € 2.187.378,00 | € 147.540,00 |

Rappresentano l'accantonamento della differenza tra i proventi dei canoni dei comuni in concessione e le relative spese di gestione dell'anno 2010 A norma dell'art. 36 della L.R. 8 agosto 2001 n. 24.

SPESE SOCIALI PER L'UTENZA

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|------------|
| € 42.404,00 | € 32.704,00 | € 9.700,00 |

Le spese sociali per l'utenza sono rappresentate da attività in favore e per il coinvolgimento dell'utenza nel miglioramento della gestione dei fabbricati. Per alcune attività questi costi sono in parte coperti da contributi inseriti alla voce altri proventi e ricavi diversi.

CONTRIBUTI ASSOCIATIVI DIVERSI

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|--------------|
| € 22.429,00 | € 24.950,00 | - € 2.521,00 |

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

IMPOSTE INDIRECTE, TASSE E CONTRIBUTI

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|------------|
|---------------------|---------------------|------------|

€ 709.740,00

€ 510.397,00

€ 199.343,00

Le imposte indirette pari a € 709.740,00 sono composte prevalentemente da imposta di bollo su ricevute di affitto e da imposta di registro su contratti di locazione.

Il valore è particolarmente aumentato rispetto al 2009 per l'imposta di registro che nel 2010 vede la scadenza triennale dei rinnovi dei contratti.

L'imposta comunale immobiliare su patrimonio di proprietà ACER ammonta a € 85.242,00.

C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | | Variazioni |
|---------------------|---------------------|----|------------|
| € 10.830,00 | € 27.905,00 | -€ | 17.075,00 |
| PROVENTI FINANZIARI | | | |
| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | | Variazioni |
| € 15.082,00 | € 40.378,00 | -€ | 25.296,00 |
| ONERI FINANZIARI | | | |
| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | | Variazioni |
| € 4.252,00 | € 12.473,00 | -€ | 8.221,00 |

La gestione finanziaria dell'Azienda pur chiudendo in positivo è in forte riduzione per effetto della progressiva diminuzione delle giacenze bancarie e del valore dei tassi di interesse attivi. Gli interessi risultano notevolmente ridotti per effetto della riduzione del tasso legale di interesse dal 2010.

D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE

Non sono state effettuate né rivalutazioni, né svalutazioni.

E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | | Variazioni |
|---------------------|---------------------|----|------------|
| € 384.206,00 | € 439.841,00 | -€ | 55.635,00 |

PROVENTI STRAORDINARI

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|-------------|
| € 457.902,00 | € 504.120,00 | -€ 46218,00 |

| <i>Proventi straordinari-dettaglio</i> | 31.12.2010 | 31.12.2009 |
|--|--------------------|---------------------|
| Vendita di beni patrimoniali immobiliari | € 90.020,00 | € 285.903,00 |
| Partite debitorie senza corrispondenza | € 367.882,00 | € 218.217,00 |
| Totale | € 457902,00 | € 504.120,00 |

La vendita di beni patrimoniali, riguarda la plusvalenza dell'alienazione di due edifici vendita di alcune unità immobiliari ad uso diverso. Le partite debitorie senza corrispondenza sono relative a sopravvenienze attive legate al recupero di anticipi per servizi vari nei diversi edifici.

ONERI STRAORDINARI

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|------------|
| € 73.696,00 | € 64.279,00 | € 9.417,00 |

L'importo di € 73969,00 accoglie le sopravvenienze passive originate dalla sistemazione di diverse partite creditorie ancora aperte ma prive di corrispondenza.

RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|----------------|
| € 195.028,00 | € 413.822,00 | - € 218.794,00 |

IMPOSTE SUL REDDITO

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|----------------|
| € 170.542,00 | € 340.771,00 | - € 170.229,00 |

Le imposte sul reddito sono contabilizzate nella seguente misura: Ires per € 65.000,00 e Irap per € 110.000,00 e imposte differite per 4458,00 così suddivise Ires per € 3.473,00 e Irap per € 985,00.

UTILE D'ESERCIZIO

| | Utile al 31/12/2010 | Utile al 31/12/2009 |
|--|---------------------|---------------------|
| | € 24.486,00 | € 73.051,00 |

ALTRE INFORMAZIONI**COMPENSI REVISORI**

Ai sensi dell'art. 2427, n. 16-bis, del Codice Civile in vigore dal 7 aprile 2010 (in seguito all'entrata in vigore del D.Lgs. 27/1/2010 n. 39) si comunica che i corrispettivi spettanti al Collegio Sindacale (membri effettivi e supplenti) sono complessivamente di € 26029,39.

COMPENSI AMMINISTRATORI

Il compenso spettante agli amministratori è pari complessivamente a € 105938,00.

RENDICONTO FINANZIARIO DEI FLUSSI DI CASSA

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

| RENDICONTO FINANZIARIO | 2010 |
|--|-------------|
| EBIT (risultato ante oneri finanziari) | -200.346 |
| Imposte dell'esercizio | -170.542 |
| Ammortamenti | 96.167 |
| Flusso di circolante | -274.721 |
| Variazione CCC | -293.664 |
| Flusso di cassa G.C. | -568.385 |
| Flusso di Investimenti / Disinvestimenti | -157.490 |
| Flusso di cassa operativo | -705.875 |
| Proventi (oneri) finanziari | 10.830 |

| | |
|---|----------|
| Variazione altre riserve | 10.469 |
| Proventi accessori | 384.206 |
| Variazioni delle attività non operative | - |
| Flusso di cassa dell'area remunerazioni finanziarie e att. Acc. | 405.505 |
| Variazione passività finanziarie | -191.887 |
| Variazione PN | - |
| Flusso dell'area finanziamenti e rimborsi | -191.887 |
| Saldo monetario di esercizio | -492.257 |
| | |
| Variazione disponibilità liquide | -492.257 |

RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI AL BILANCIO DELL'ESERCIZIO 2010

Signor Presidente, Signori componenti della Conferenza degli Enti, ricevuto in data 28 aprile 2011 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 31/12/2010, in ossequio alle disposizioni di cui all'art. 2429 del codice civile e alla L. Regionale n. 24/2001.

Il Collegio nel corso del 2010 è sempre intervenuto alle riunioni 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.

Il Collegio ha preso in esame il Bilancio di esercizio 2010 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 relazione sulla gestione in conformità a quanto previsto dalle norme di legge compete agli Amministratori di Acer mentre è di competenza del Collegio l'espressione del giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio.

Il Collegio ha svolto le procedure indicate dal principio di revisione n. PR 001 emanato dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandato dalla Consob e in ottemperanza a quanto di legge, ritiene che la relazione sulla gestione sia coerente con il bilancio d'esercizio e che, oltre a contenere gli elementi obbligatori, è redatta con chiarezza e riferisce in maniera esauriente l'andamento della gestione dell'esercizio 2010, nonché la situazione del settore.

Inoltre il Collegio, in ottemperanza all'art. 16 dello Statuto dell'Azienda ha:

- 1) verificato la regolare tenuta della contabilità e la corrispondenza del Bilancio di esercizio con le scritture contabili;
- 2) verificato la corrispondenza del saldo contabile con le risultanze comunicate dal Tesoriere al 31.12.2010;
- 3) accertato periodicamente, con cadenza almeno trimestrale, la consistenza di cassa durante le proprie verifiche;
- 4) vigilato sull'osservanza delle Leggi, dello Statuto e del Regolamento di amministrazione e di contabilità;
- 5) esaminato e condiviso i criteri di valutazione e rettifica adottati dagli Amministratori, che vengono esposti di seguito:
 - a) le partecipazioni sono valutate al costo di acquisizione;
 - b) le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di costruzione per quanto riguarda i fabbricati e al costo d'acquisto per i cespiti diversi dai fabbricati dedotto gli ammortamenti effettuati al 31/12/2010 e calcolati in base alla prevedibile utilità residua dei beni;
 - c) i crediti sono esposti in bilancio al valore presumibile di realizzo al netto dell'accantonamento al fondo rischi su crediti;
 - d) i debiti sono iscritti al valore nominale;
 - e) il fondo trattamento di fine rapporto residuo in azienda, quello destinato all'INPS e quello presso gli altri fondi pensionistici sono determinati in conformità alle disposizioni contrattuali e di legge, dedotte le anticipazioni effettuate;
 - f) la valutazione delle voci di bilancio è stata effettuata secondo prudenza e nella prospettiva di continuazione dell'attività dell'azienda;
 - g) i costi e i ricavi esposti nel Bilancio di esercizio economico sono tutti di competenza dell'esercizio 2010 e sono in linea con un normale andamento di gestione.

In particolare il bilancio si riassume nelle seguenti risultanze:

| - Stato Patrimoniale | | |
|----------------------|------|---------------|
| Attività | Euro | 22.428.394,00 |
| Passività | Euro | 13.308.224,00 |
| Patrimonio Netto | Euro | 9.120.170,00 |
| Conti d'ordine | Euro | 20.914.001,00 |

| - Conto Economico | | |
|-------------------------------|------|---------------|
| Valore della produzione | Euro | 11.767.139,00 |
| Costi della produzione | Euro | 11.967.147,00 |
| Proventi e oneri finanziari | Euro | 10.830,00 |
| Proventi e oneri straordinari | Euro | 384.206,00 |
| Imposte sul reddito | Euro | 170.542,00 |
| Utile dell'esercizio | Euro | 24.486,00 |

Il Collegio in relazione alla significativa riduzione della liquidità causata dai diversi impegni assunti dell'azienda, dagli anticipi effettuati per conto dei Comuni, in relazione ai piani straordinari concordati con i singoli enti, dagli anticipi effettuati dall'azienda ex legge 159/07, riporta all'Assemblea che il Consiglio di Amministrazione si è prontamente attivato per far fronte alla situazione straordinaria con azioni non manifestamente imprudenti, azzardate o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

A tal fine il Collegio raccomanda agli enti associati particolare attenzione al rispetto dei tempi di pagamento e delle convenzioni in essere.

Il Collegio, alla luce anche del parere rilasciato dalla società di revisione Demetra S.r.l come previsto dall'art 41 comma 5 della legge regionale 24/2001, esprime il proprio parere favorevole all'approvazione del Bilancio d'esercizio al 31.12.2010, ringraziando infine il Presidente, il Consiglio di Amministrazione, il Direttore e il personale tutto per collaborazione prestata nel corso di tutta l'attività del 2010.

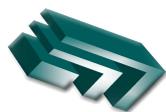
Parma, li 10 maggio 2011

IL COLLEGIO DEI REVISORI

f.to Vittorio Benevelli (Presidente)

f.to Ilaria Monica (Componente)

f.to Elisa Venturini (Componente)



Azienda Casa Emilia-Romagna
Parma

BILANCIO CONSUNTIVO

2010

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

SERGIO BERTANI

PRESIDENTE

MICHELE RAINIERI
LUCIA MIRTI

VICEPRESIDENTE
CONSIGLIERE DELEGATO

IL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI

VITTORIO BENEVELLI

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. 29 |
| NOTA INTEGRATIVA | pag. 37 |
| RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI | pag. 61 |

RELAZIONE SULLA GESTIONE

il Bilancio Consuntivo per l'esercizio 2010 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 2010 e soffermarsi su alcuni aspetti caratteristici di ACER Parma.

CONSIDERAZIONI DI SINTESI

ACER Parma è una realtà che conta oggi su 59 dipendenti, genera un volume d'affari di 11.767.000 euro/anno e gestisce 6.357 alloggi, con un incremento di 36 unità rispetto all'esercizio precedente, e 3.561 unità immobiliari ad uso diverso, per un totale di 9.918 unità immobiliari in gestione (+ 104 rispetto all'anno precedente).

Il Bilancio 2010 rileva un utile netto pari ad Euro 24.486,00. A tale risultato si è pervenuti dopo accantonamenti per € 20.000 e imputando imposte dirette relative all'esercizio per un totale di Euro 170.542.

Il patrimonio netto dell'Ente al 31/12/2010 ammonta a € 9.120.170, in aumento rispetto all'anno precedente per aumento delle riserve nonostante il trasferimento a titolo gratuito ai comuni del patrimonio ERP ai sensi della legge regionale 24/2001.

Rispetto all'anno precedente crescono i ricavi da canoni di locazione (da € 9.166.507 a € 9.423.385), essenzialmente per il passaggio dal regime di convenzione a quello di concessione di ulteriori comuni, per l'assegnazione di alloggi di nuova costruzione e anche per un'ulteriore riduzione delle sfitanze.

Corrispondentemente aumentano però i costi di manutenzione e diminuiscono i corrispettivi e i rimborsi di amministrazione.

Sempre per effetto del maggior numero di rapporti di concessione aumentano gli stanziamenti per il fondo politiche abitative art.36 (da € 2.187.378 a € 2.334.918).

Calano i proventi dell'attività costruttiva, essenzialmente per la diminuzione dell'attività tecnica, nonostante la rilevante attività ancora in essere della società Parmabitare. Cresce altresì visibilmente l'attività tecnica di servizio (misurazione alloggi ed altro).

La dinamica dei costi del personale resta contenuta, con un aumento del 2% circa (da € 3.133.218 a € 3.174.865), prevalentemente a seguito del rientro di una unità precedentemente in comando presso altra pubblica amministrazione e la stabilizzazione di una figura ad indirizzo tecnico per le nuove attività di servizio.

Per il calo generale dei tassi di interesse e per una significativa riduzione di liquidità continua la riduzione, già verificatasi nell'esercizio precedente, dei proventi per interessi sui depositi (da € 16.186 a € 4.107).

La riduzione della liquidità è conseguente agli impegni dell'azienda per l'anticipo di fondi pubblici destinati al recupero degli alloggi (Programmi regionali Naps 1 e Naps 2) e per l'avvio del Piano straordinario del Comune di Parma, nonché per il completamento,

ormai prossimo, dell'acquisto da parte di Acer degli alloggi invenduti costruiti dalla partecipata Parmabitare e destinati nel piano finanziario alla vendita.

Tra i proventi per vendita di beni patrimoniali immobiliari figura l'importo di € 89.020, principalmente determinato dalla plusvalenza derivante dalla vendita di due alloggi nell'edificio Acer sito in Corcagnano.

Continua purtroppo a crescere il fenomeno della morosità (€ 881.525 di competenza 2010 rilevati alla data di chiusura del bilancio), in relazione al quale si è prevista l'attivazione di un accantonamento di ulteriori € 20.000 al fondo rischi su crediti Acer, che ora appare ben consolidato per un totale di € 370.820

Complessivamente si ottiene un utile prima delle imposte di € 195.028, che si riduce ad € 24.486 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 restano pertanto quelli già richiamati nel 2009, vale a dire:

- 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;
- la tendenza all'aumento della morosità.

MODALITA' OPERATIVE DELL'ENTE

Gli alloggi sono per la stragrande maggioranza (n. 6.217) di proprietà di Comuni e Enti diversi e per la restante parte 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 2010 il trasferimento patrimoniale è in piccola parte ancora da completare, rimanendo ancora in attesa di trasferimento circa 90 alloggi, il cui iter è tuttora in via di perfezionamento, o perché ancora fermi in attesa della liberatoria del decreto Urbani, o perché inseriti in edifici concessi in ipoteca per conto dei comuni per gli interventi costruttivi della società Parmabitare.

L'azienda ha dunque prevalentemente operato in qualità di gestore di un patrimonio di proprietà di terzi, prevalentemente attraverso lo strumento giuridico delle concessioni (30 attive al 31.12) e delle convenzioni (9 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 2010 si è sviluppata in questi ambiti:

- interventi per conto della Società "Parmabitare";
- interventi di Manutenzione Straordinaria su edifici ERP di proprietà dei Comuni;
- recupero ERP per conto del Comune di Fidenza;
- recupero di "Palazzo Pizzetti" per conto del Comune di Treccasali;
- ampliamento cimitero e magazzino comunale per conto del Comune di Roccabianca.

PROGETTI APPROVATI:

Le progettazioni giunte al livello esecutivo nel 2010 sono state complessivamente 23, suddivise secondo le tipologie di Nuova Costruzione, Recupero e Manutenzione Straordinaria ed hanno comportato un utilizzo di finanziamenti pubblici che ammontano ad una spesa complessiva presunta pari ad € 11.893.392,00 (A questi si aggiungono fondi privati per € 529.522,23).

Le nuove costruzioni hanno comportato la realizzazione di n. 83 alloggi per conto della Società di scopo ParmAbitare (previsione di

spesa € 6.719.500,00).

Gli interventi di Manutenzione Straordinaria e di recupero sono stati sviluppati in programmi dotati di fonti di finanziamento diverse, quali il programma straordinario per conto del Comune di Parma, l'art. 36 della L.R. n. 24/2001 e le economie del Programma Regionale 2003-2004 di Manutenzione Straordinaria. Tali interventi comportano un importo globale di finanziamento pubblico pari ad € 2.031.330,06 oltre ad € 529.522,23 per finanziamenti privati ed interessano edifici per complessivi 335 alloggi ERP.

PARMABITARE:

| N. | Localizzazione | N. all. | Costo complessivo |
|----|--------------------------|-----------|---------------------|
| 1 | Parma – Vicofertile nord | 39 | 3.191.500,00 |
| 2 | Parma, ex Althea | 44 | 3.528.000,00 |
| | SOMMANO | 83 | 6.719.500,00 |

Recupero ERP per conto del Comune di Fidenza:

| N. | Localizzazione | N. all. | Costo complessivo |
|----|---|---------|-------------------|
| 3 | Fidenza, P.za Verdi (ex convento S. Giovanni) 2° stralcio | 6 | 652.562,00 |

Interventi di Manutenzione Straordinaria:

| N. | Localizzazione | Tipologia dei lavori | N. all. ERP / privati | Fonte di finanziamento | Finanziamento pubblico | Finanziamento privato | Finanziamento complessivo |
|----|--|-----------------------------|-----------------------|--------------------------|------------------------|-----------------------|---------------------------|
| 4 | Parma, Via Pelicelli 20-22-24-26 | rifacimento balconi | 6/26 | budget ufficio condomini | 22.502,93 | 92.619,25 | 115.122,18 |
| 5 | Parma, Via Olimpia 15-17 | canne fumarie | 29/1 | art. 36 anno 2010 | 200.000,00 | 1.000,00 | 201.000,00 |
| 6 | Parma, Via Savani 13-15 | rifacimento reti gas | 22/2 | residui RER M.S. 2003-04 | 45.000,00 | -- | 45.000,00 |
| 7 | Parma, Via Ruggero 18-20 | ripristino facciate | 22/10 | art. 36 anno 2010 | 177.519,55 | 75.717,07 | 253.236,62 |
| 8 | Parma, S.Ilo Violette 1-3 - Via Sidoli 21-22 | ripristino copertura garage | 10 | art. 36 anno 2010 | 60.000,00 | -- | 60.000,00 |

| | | | | | | | |
|---------|--|---------------------------------|--------|-----------------------------------|--------------|------------|--------------|
| 9 | Parma, S.da Commenda 39-41 | fognatura area cortilizia | 10/2 | art. 36 anno 2010 | 50.000,00 | 37.000,00 | 87.000,00 |
| 10 | Parma, Via Colla 2-4-6 | ripristino facciate e ascensori | 20/10 | residui RER M.S. 2003-04 | 461.590,25 | 171.781,42 | 633.371,67 |
| 11 | Parma, Via Colla 8-10-12 | ascensori | 24/6 | residui RER M.S. 2003-04 | 247.500,00 | 22.500,00 | 270.000,00 |
| 12 | Parma, Via Jenner 81-83-85 | ripristino balconi | 15/15 | residui RER M.S. 2003-04 | 65.000,00 | 70.000,00 | 135.000,00 |
| 13 | Parma, Via Navetta 27-29 | ripristino copertura | 14/6 | residui RER M.S. 2003-04 | 84.625,00 | 40.375,00 | 125.000,00 |
| 14 | Parma, Via Navetta 31-33 | ripristino copertura | 10/10 | residui RER M.S. 2003-04 | 59.750,00 | 65.250,00 | 125.000,00 |
| 15 | Parma, Via Sidoli 21-23-25-27-29 | canne fumarie | 48 | residui RER M.S. 2003-04 | 154.000,00 | -- | 154.000,00 |
| 16 | Parma, Via Calabria 5 - Via Lombardia 8 | risanamento umidità | 8 | programma straordinario 2010-2011 | 28.000,00 | -- | 28.000,00 |
| 17 | Fidenza, Via Giotto 10-12 - Via Don Sturzo 12-14 | ripristino copertura | 41 | art. 36 anni 2005-07-10 | 256.595,26 | 5.648,74 | 262.244,00 |
| 18 | Montechiarugolo, Via Verdi 15 | ripristino copertura | 5 | art. 36 anni 2006-07-08-09 | 46.000,00 | -- | 46.000,00 |
| 19 | Parma, Via Malvisi 6 | copertura passerelle | 32 | art. 36 anno 2010 | 14.000,00 | -- | 14.000,00 |
| 20 | Parma, V.lo Grossardi 8-10-12 | cortile parcheggio | 13 | programma straordinario Parma | 30.000,00 | -- | 30.000,00 |
| SOMMANO | | | 329/88 | | 2.031.330,06 | 529.522,23 | 2.560.852,29 |

Interventi diversi per conto dei Comuni:

| N. | Localizzazione | Tipologia dei lavori | Fonte di finanziamento | Importo di finanziamento |
|----|----------------|---|------------------------|--------------------------|
| 21 | Trecasali | recupero Palazzo Pizzetti (sede municipale) | bilancio comunale | 2.000.000,00 |
| 22 | Roccabianca | ampliamento magazzino | bilancio comunale | 140.000,00 |
| 23 | Roccabianca | ampliamento cimiteri | bilancio comunale | 350.000,00 |

Interventi Collaudati:

Gli interventi giunti a conclusione ed oggetto di collaudo Tecnico-Amministrativo nel corso del 2010 sono stati complessivamente 30 di cui 6 riguardanti la realizzazione di nuovi edifici per 62 alloggi nell'ambito dei programmi di ParmAbitare, per un ammontare complessivo di spesa pari ad € 7.473.890,80. 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 pari ad € 2.838.935,30 di cui € 2.472.499,18, riferiti a finanziamenti pubblici ed € 366.436,23 riferiti a finanziamenti in capo ai privati proprietari.

| N. | Localizzazione | N. all. ERP / Privati | Tipo Intervento | Legge di Finanziamento | Costo complessivo | | Delibere / Determina approvazione collaudo |
|----|---------------------------------|-----------------------|-------------------------------------|------------------------------|-------------------|------------|--|
| | | | | | ERP | privati | |
| 1 | Noceto, Via Grandi 7 | 3/7 | M.S. ripristino balconi | Legge 457/78 Legge 560/93 | ERP | 13.634,17 | Det. 3/2010 |
| | | | | | privati | 34.373,47 | |
| 2 | Fidenza, Via Pascoli 9 | 9/1 | ascensore | contratto di quartiere 2° | ERP | 98.401,59 | Det. 4/2010 |
| | | | | | privati | 5.000,00 | |
| 3 | Fidenza, Via Pascoli 5 | 10 | ascensore | contratto di quartiere 2° | ERP | 102.520,60 | Det. 5/2010 |
| 4 | Parma, P.za Novella 1-3 | 21 | canne fumarie caldaie | art. 36 anno 2009 | ERP | 58.895,00 | Det. 6/2010 |
| 5 | Parma, Via Tassoni Bonfiglio 13 | 5 | ripristino copertura | art. 36 anno 2009 | ERP | 42.377,80 | Det. 7/2010 |
| 6 | Parma, Via Solari 20 | 12 | ripristino copertura e fotovoltaico | art. 36 anno 2009 | ERP | 74.360,05 | Det. 27/2010 |

| | | | | | | | |
|----|--|-------|--------------------------------------|------------------------------|---------|------------|--------------|
| 7 | Fidenza, Via Pascoli 7 | 9/1 | ascensore | contratto di quartiere 2° | ERP | 97.685,54 | Det. 9/2010 |
| | | | | | privati | 1.000,00 | |
| 8 | Parma, Via Olimpia 13 | 40/2 | canne fumarie e sostituzione caldaie | art. 36 anno 2009 | ERP | 46.845,07 | Det. 10/2010 |
| | | | | | privati | 2.240,27 | |
| 9 | Parma, Sidoli 21-23 | 20 | canne fumarie e sostituzione caldaie | art. 36 anno 2009 | ERP | 59.691,14 | Det. 11/2010 |
| 10 | Parma, Via Navetta 27-29 | 14/6 | canne fumarie e sostituzione caldaie | art. 36 anno 2009 | ERP | 54.037,44 | Det. 12/2010 |
| | | | | | privati | 11.572,94 | |
| 11 | Parma, Via Tibullo 3 | 4/6 | ascensore e sist. area cortilizia | reinvestimento piano vendite | ERP | 57.418,10 | Det. 15/2010 |
| | | | | | privati | 42.949,31 | |
| 12 | Parma, Via Tibullo 5 | 5/5 | ascensore e sist. area cortilizia | reinvestimento piano vendite | ERP | 58.479,14 | Det. 16/2010 |
| | | | | | privati | 39.240,28 | |
| 13 | Parma, Via Buffolara 13 – Via Guizzetti 20 | 22/18 | ripristino facciate e balconi | art. 36 anno 2008 | ERP | 234.384,89 | Det. 17/2010 |
| | | | | | privati | 201.607,01 | |
| 14 | Fidenza, Via Pascoli 1-3 | 19/1 | ascensore | art. 36 anni 2006-2008 | ERP | 183.055,33 | Det. 20/2010 |
| 15 | Fidenza, Via Pascoli 11 | 9/1 | ascensore | contratto di quartiere 2° | ERP | 87.195,73 | Det. 23/2010 |
| | | | | | privati | 5.000,00 | |
| 16 | Fidenza, Via Pascoli 13 | 8/2 | ascensore | contratto di quartiere 2° | ERP | 84.183,63 | Det. 24/2010 |
| | | | | | privati | 1.000,00 | |
| 17 | Fidenza, Via Pascoli 15 | 8/2 | ascensore | contratto di quartiere 2° | ERP | 91.302,90 | Det. 25/2010 |
| | | | | | privati | 3.000,00 | |
| 18 | Fidenza, Via Vittoria 4 | 8 | recupero globale | Legge 457/78 | ERP | 709.391,72 | Det. 26/2010 |

| | | | edificio | Legge 560/93 art. 36 2005-07 | | | |
|---------|---|--------|------------------------|---------------------------------|-----------------|--------------|--------------|
| 19 | Montechiarugolo, Via Verdi 15 | 5 | ripristino copertura | art. 36 anni 2006-07-08-09 | ERP | 46.242,62 | Det. 32/2010 |
| 20 | Parma, Via Savani 13-15 | 22/2 | rifacimento reti gas | art. 36 anno 2010 | ERP | 45.000,00 | Det. 37/2010 |
| | | | | | privati | 5.000,00 | |
| 21 | Fidenza, Via Pascoli 9/A | 7/1 | ascensore | art. 36 anno 2009 | ERP | 74.502,30 | Det. 39/2010 |
| | | | | | privati | 1.000,00 | |
| 22 | Parma, V.lo Grossardi 8-10-12 | 13 | ampliamento parcheggio | piano straordinario ERP | ERP | 18.359,00 | Det. 41/2010 |
| 23 | Fidenza, P.za Verdi ex convento S. Giovanni – 1° stralcio | 6 | M.S. globale edificio | art. 36 anno 2007 | ERP | 22.788,05 | Det. 43/2010 |
| 24 | Fidenza, Via Tasso 14-16-18 | 16/2 | ripristino copertura | art. 36 anno 2009 | ERP | 111.747,37 | Det. 45/2010 |
| | | | | | privati | 13.452,84 | |
| SOMMANO | | 295/57 | | | Totale pubblico | 2.472.499,18 | |
| | | | | | Totale privati | 366.436,12 | |

Nell'ambito della Società di scopo "ParmAbitare" gli interventi conclusi e collaudati nel 2010 sono stati i seguenti:

| N. | Localizzazione | N. all. | Costo complessivo |
|----|---|---------|-------------------|
| 1 | Noceto – Pontetaro, Via Manfredi | 10 | 1.309.482,38 |
| 2 | Medesano, P.U.A. Tosoni | 16 | 1.998.000,00 |
| 3 | Traversetolo, Via Majano | 8 | 950.052,71 |
| 4 | Calestano – Marzolarà, Via Battilocchi | 10 | 1.181.525,83 |
| 5 | Felino – S. Michele Tiorre, edificio A – 10 alloggi | 10 | 1.046.824,29 |

| | | | |
|--------|--|----|--------------|
| 6 | Felino – S. Michele Tiorre, edificio B – 8 alloggi | 8 | 988.005,59 |
| TOTALE | | 62 | 7.473.890,80 |

I seguenti interventi (ParmAbitare) hanno proseguito l'attività nel corso del 2010. Alcuni sono giunti ad ultimazione e sono attualmente in fase di collaudo. Altri proseguono l'attività anche nel 2011. Nel 2010 è proseguita l'attività di cantiere per il recupero dell'edificio posto in Via Olivieri 5-7 (n. 20 alloggi) la cui ultimazione è prevista per il mese di maggio p.v.

| N. | Localizzazione | N. all. | Note |
|----|-----------------------------------|---------|--|
| 1 | Trecasali | 8 | ultimazione: settembre 2010 collaudo: marzo 2011 |
| 2 | Vicomero | 22 | fine lavori prevista: aprile 2011 |
| 3 | Traversetolo, Via Monzato | 9 | fine lavori prevista: aprile 2011 |
| 4 | Parma, Via Ferrarini (ex Pezziol) | 20 | in corso |
| 5 | Parma, Vicofertile sud | 24 | in corso |

Nel 2010 è stato consegnato all'Impresa appaltatrice il cantiere per la realizzazione di un nuovo edificio per 9 alloggi in Parma, Via Guastalla. I lavori si svilupperanno per tutto il prossimo anno con una previsione di ultimazione nel mese di maggio 2012.

INTERVENTI DEL PROGRAMMA REGIONALE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA 2003-2004

Nel corso del 2010 sono stati rendicontati alla Regione Emilia Romagna gli ultimi programmi dei Comuni che nel corso del 2010 hanno proceduto al collaudo degli ultimi interventi che usufruivano delle economie del programma stesso.

La somma complessivamente spesa ammonta ad € 4.475.079,20 ricompresa nel finanziamento globale attribuito che originariamente prevedeva l'erogazione in ambito provinciale (escluso il Comune di Parma che ha gestito autonomamente il proprio finanziamento) della somma di € 4.481.899,34

ATTIVITA' DI MANUTENZIONE

Anche nel corso del 2010 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.

In particolare per quanto attiene il recupero degli alloggi vuoti, l'impegno intrapreso con le concessioni, di arrivare all'azzeramento entro un anno dalla loro entrata in vigore e garantire il mantenimento è stato sostanzialmente rispettato.

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

Nel corso dell'anno 2010 sono stati resi disponibili ai Comuni per nuove assegnazioni complessivamente:

- N. 247 alloggi rispetto ai n. 295 dell'anno precedente, di cui n. 134 al Comune di Parma, n. 36 al Comune di Fidenza, n. 77 a diversi Comuni della provincia.
- Ulteriori 57 alloggi utilizzati per mobilità degli assegnatari, di cui 31 nel Comune di Parma, 7 nel Comune di Fidenza e 19 nei restanti Comuni della Provincia.
- Nel Comune di Fidenza sono stati assegnati inoltre n. 8 alloggi derivanti da un recupero edilizio.

In totale gli alloggi ripristinati e riammessi nel circuito delle nuove assegnazioni nell'ultimo quinquennio ammontano complessivamente a 1.394; detto dato rappresenta oltre il 20% del totale del patrimonio affidato in gestione.

Alla data del 31 dicembre rimanevano in attesa di manutenzione ordinaria un numero esiguo di alloggi (circa 50) effetto del turn over degli ultimi mesi dell'esercizio. A questi si assommano circa 80 alloggi in corso di lavorazione, che già resi disponibili ai Comuni nel corso dei primi mesi del corrente anno 2011.

Molto significativa è risultata altresì l'attività di pronto intervento manutentivo su chiamata degli assegnatari, gli interventi complessivamente realizzati nel corso dell'anno ammontano ad oltre 900.

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 verificano 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).

A ciò si aggiungono le attività complementari esercitate su richieste dei Comuni e della Provincia, dalla gestione dei fondi affitto, 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:

- Per conto di n° 31 Comuni della provincia, gestione del contributo economico sull'affitto (Fondo Affitto), per il quale sono state raccolte n. 1.979 (21 domande in più rispetto all'anno precedente) domande oltre alla compilazione della dichiarazione Ise, raccolte dai funzionari dell'azienda, presso le sedi Comunali e gli uffici di Parma e Fidenza;
- Per conto del Comune di Parma, gestione del contributo economico sull'affitto (Fondo Affitto), per il quale sono state raccolte n. 2.587 domande (63 domande in più rispetto all'anno precedente), dai funzionari dell'azienda, comportando uno sforzo organizzativo di grande rilievo.

- 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 superficiali 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 74 contratti, in quanto n. 88 contratti sono arrivati a scadenza.

- 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 2010 si sono avviati n. 201 (+ 35 rispetto 2009) contratti, arrivando così al numero complessivo di n. 516 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 è continuata la gestione del progetto "Due generazioni un solo tetto", che ha visto al momento la collocazione di n. 12 coabitazioni studenti presso altrettante famiglie di anziani.
- 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 è conclusa l'attività di predisposizione del nuovo sistema di bollettazione, si è siglata la convenzione per l'utilizzo delle diverse professionalità tecniche presenti nelle singole aziende e si è perfezionata 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 2010 per cui al 31.12 Acer amministrava 55 condomini con presenza di privati proprietari.

AUTOGESTIONI

Nel 2010 le autogestioni in essere in edifici posti in Parma e in provincia sono risultate complessivamente 104 con un incremento di 11 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 2010 si è ripetuta con successo la quinta 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, Fidenza e provincia, a cui si è aggiunta la festa cittadina al Parco Bizzozero.

ATTIVITA' DI COMUNICAZIONE

Anche nel corso del 2010 le attività di comunicazione ed informazione sono state perseguite con impegno, sia dando continuità alle iniziative in corso sia dando vita a nuove forme e modalità comunicative, che consentissero una più chiara e ampia eco dei servizi che l'Azienda offre agli utenti ed ai committenti.

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 nuovo sito internet aziendale è stato sviluppato e riempito con i nuovi contenuti ed è stato pubblicato nei primi giorni dell'anno 2010.
- Il notiziario Casa e Territorio è uscito in concomitanza con l'evento Festa dei Vicini. La sua impostazione è stata modificata seguendo criteri di maggiore informazione e funzionalità;
- L'avvio della nuova bollettazione, in accordo con le Acer di Piacenza, Reggio Emilia e Modena, che permette di allegare più contenuti di informazione;

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 2009 |
|---|-------------|-------------|
| Qualità alloggi | 7,91 | 8,50 |
| Cortesia del personale | 8,60 | 8,05 |
| Competenza e affidabilità | 8,28 | 7,90 |
| Trasparenza e chiarezza nelle rendicontazioni | 8,27 | 7,50 |
| Efficacia interventi di manutenzione | 7,51 | 7,65 |
| Tempestività negli interventi | 7,11 | 7,70 |
| Sicurezza spazi comuni fabbricati | 8,15 | 7,40 |
| Giudizio generale Acer | 7,92 | 7,81 |

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 2010 è risultato pari ad Euro 121,00 rispetto ai 118,00 dell'anno precedente.

Nonostante la moderata entità dei canoni e il costante impegno per il perseguimento dell'azione amministrativa rivolta al controllo dei pagamenti, non si è purtroppo invertita la tendenza all'aumento della morosità, già in atto da qualche anno e probabilmente aggravata, nel corso del 2010, dagli effetti della crisi finanziaria che ha pesato sull'economia e quindi sui redditi delle famiglie.

La morosità riferita al solo esercizio 2010 ammonta a:

- canoni e servizi alloggi Euro 881.525;
- canoni e servizi extra abitativi Euro 108.648;
- totale anno 2010 Euro 990.173.

L'incidenza della morosità corrente sul totale del monte canoni e servizi dell'anno 2010 risulta pari a circa il 10%, avvicinandosi così a valori preoccupanti.

La morosità consolidata al 31 dicembre 2010, 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 2.727.752,00.

Ciò nonostante il continuo sforzo messo in atto dai competenti uffici, che in particolare nel corso dell'anno 2010 hanno intensificato la propria azione nel settore del recupero dei crediti. Si pensi che nel solo anno 2010 sono state inviati n. 606 solleciti per canoni scaduti, n. 264 lettere di diffida e messa in mora, n. 111 pratiche sono state avviate al legale e sono stati recuperati n. 17 alloggi mediante azioni di sfratto o esecuzioni di decadenze.

La morosità consolidata riferita ai soli crediti di Acer (canoni propri e servizi di Acer e Demanio) ammonta complessivamente a circa Euro 682.553.

Si osserva, a parziale ristoro delle preoccupazioni, che l'ammontare della morosità in termini di valore assoluto è influenzato dai canoni sanzionatori per effetto delle emanazioni dei provvedimenti di decadenza degli enti titolari.

I consistenti livelli raggiunti dalla morosità corrente e consolidata hanno indotto a prevedere un ulteriore accantonamento al fondo rischi per svalutazione crediti e ad attivare ulteriori energie, anche in stretta collaborazione con i Comuni, per cercare di contenere il fenomeno.

CONTO ECONOMICO

Il valore dei ricavi ordinari d'esercizio (valore della produzione) ammonta complessivamente a € 11.767.139,00, in aumento di € 163.651,00 rispetto all'anno precedente. I costi correlati ammontano ad € 11.967.147,00. La differenza tra valore e costi della produzione è negativa per € 200.008,00. Tale differenza è principalmente originata dall'ampio accantonamento al fondo art. 36 e all'aumento dell'imposta di registro sui contratti di locazione, in quanto coincidente l'anno 2010 con la scadenza triennale dei contratti di locazione introdotta dalla Legge 24/2001.

La gestione finanziaria è positiva per € 10.830,00, ciò è dovuto prevalentemente ai tassi attivi sulle giacenze bancarie, agli interessi attivi su canoni scaduti e allo scarso indebitamento di Acer. Anche la gestione straordinaria è positiva per € 384.206,00.

Il risultato economico prima delle imposte è positivo per € 195.028,00.

Le imposte dirette sono contabilizzate per € 170.542,00: dunque la chiusura dell'esercizio presenta un utile di € 24.486,00.

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 € 489.426,00 in diminuzione rispetto all'anno 2009, in particolare per effetto del passaggio di gestioni in concessione.

Si ricorda infatti che non è prevista la contabilizzazione dei proventi dei comuni in concessione tra i ricavi del conto economico di Acer.

I corrispettivi e i rimborsi manutentivi (in particolare per conto terzi) ammontano complessivamente a € 217.319,00 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 € 547.740,00, in diminuzione di oltre € 100.000,00 rispetto all'esercizio precedente.

A queste si aggiungono competenze tecniche per attività di servizio per circa € 136.000,00.

Anche nel corso dell'anno 2010 si è dunque sviluppata una discreta attività tecnica dell'Acer, nonostante la flessione dei contributi statali all'edilizia pubblica, svolta in particolare nei confronti della società partecipata Parmabitare e per conto del Comune di Parma.

Il costo economico del personale è rimasto contenuto rispetto alle dotazioni della pianta organica ed ammonta complessivamente ad € 3.174.865 in lieve aumento rispetto all'anno precedente, dovuto principalmente al rientro di una figura precedentemente in comando.

In particolare nonostante l'assunzione di nuove e più variegate attività si è fatto meno ricorso all'assunzione di personale a tempo determinato, mentre si sono ampliati i trattamenti accessori della L.109/94, e ridotti gli altri trattamenti incentivanti del personale dipendente e in particolare dei dirigenti per effetto dell'autorizzazione al Direttore della stipula di un contratto di lavoro a tempo parziale e determinato con Acer Reggio Emilia.

Detto costo, nonostante l'aumento, rappresenta ancora il 27% del totale dei costi della produzione (come nell'esercizio precedente) , mentre rispetto al valore della produzione il costo del personale incide anche in questo caso per circa il 27%, ciò significa che poco più di un quarto dei ricavi dell'azienda è impiegato in costi del personale.

Le spese per interventi manutentivi sul patrimonio ancora di proprietà e in concessione, sia per quanto attiene il ripristino degli alloggi resi liberi in corso d'anno che per quanto attiene il pronto intervento, ammontano a complessive € 2.951.680,00 (valore in crescita rispetto all'anno precedente) rappresentando ancora 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 € 2.334.918 in incremento rispetto all'esercizio precedente.

Ciò significa 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 2010 rimane a livelli elevati riguardo agli immobili di proprietà.

Le imposte indirette ammontano ad € 709.740,00 in deciso aumento rispetto all'esercizio precedente, per effetto dell'applicazione dell'imposta di registro sui contratti a scadenza naturale (triennio settembre 2010).

Si ricorda che dalla data di trasferimento del patrimonio vengono a cessare sia l'Ici, che le imposte dirette sul reddito fondiario degli immobili.

Restano di competenza di Acer le imposte sul patrimonio, prevalentemente extra abitativo, rimasto in proprietà alla medesima.

L'imposizione fiscale complessiva, quindi considerando anche le imposte dirette, ammonta per l'anno 2010 a € 880.282 (valore in aumento rispetto all'esercizio precedente, nonostante il calo delle imposte dirette).

In riferimento, quindi, all'attività ordinaria dell'azienda si ritiene dunque che si siano raggiunti in corso d'esercizio ulteriori miglioramenti qualitativi e quantitativi, volti alla manutenzione e alla gestione del patrimonio, mantenendo tuttavia un risultato economico-finanziario soddisfacente.

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 :

| | 2008 | 2009 | 2010 |
|--------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| ATTIVO CIRCOLANTE | € 8.383.739,00 | € 7.987.250,00 | € 8.598.391,00 |

| | | | |
|-----------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| liquidità immediata | € 2.233.003,00 | € 1.371.884,00 | € .879.627,00 |
| liquidità differita | € 6.150.736,00 | € 6.615.366,00 | € 7.718.764,00 |
| rimanenze | | | € |
| ATTIVO IMMOBILIZZATO | € 18.000.580,00 | € 13.788.342,00 | € 13.830.003,00 |
| immateriali | € 27.386,00 | € 65.363,00 | € 65.004,00 |
| materiali | € 15.369.717,00 | € 12.200.468,00 | € 12.808.976,00 |
| finanziarie | € 2.603.477,00 | € 1.522.511,00 | € 956.023,00 |
| CAPITALE INVESTITO | € 26.384.319,00 | € 21.775.592,00 | € 22.428.394,00 |
| | | | |
| passività correnti | € 868.074,00 | € 1.666.660,00 | € 2.834.299,00 |
| passività consolidate | € 12.381.342,00 | € 11.023.717,00 | € 10.473.925,00 |
| patrimonio netto | € 13.134.903,00 | € 9.085.215,00 | € 9.120.170,00 |
| CAPITALE ACQUISITO | € 26.384.319,00 | € 21.775.592,00 | € 22.428.394,00 |

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

| | 2008 | 2009 | 2010 |
|---|------------------------|------------------------|------------------------|
| Ricavi delle vendite e delle prestazioni | € 10.598.786,00 | € 11.236.861,00 | € 11.342.160,00 |
| + Variazione rimanenze prodotti in lavorazione, semilavorati e finiti | | | |
| Variazione lavori incorso su ordinazione | | | |
| incrementi immobilizzazioni per lavori interni | | | |
| VALORE DELLA PRODUZIONE | € 10.598.786,00 | € 11.236.861,00 | € 11.342.160,00 |
| - Acquisti materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci | | | |

| | | | |
|---|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| + Variazione rimanenze materie prime, sussidiarie, di consumo e merci | | | |
| costi servizi +beni di terzi | -€ 5.100.581,00 | -€ 5.346.397,00 | -€ 5.566.624,00 |
| VALORE AGGIUNTO | | | |
| costo per il personale | -€ 3.095.944,00 | -€ 3.133.218,00 | -€ 3.174.865,00 |
| MARGINE OPERATIVO LORDO | € 2.402.261,00 | € 2.757.246,00 | € 2.600.671,00 |
| ammortamento e svalutazioni | -€ 98.018,00 | -€ 122.368,00 | -€ 96.167,00 |
| accantonamento altri rischi | -€ 12.000,00 | -€ 250.000,00 | -€ 20.000,00 |
| REDDITO OPERATIVO | € 2.292.243,00 | € 2.384.878,00 | € 2.484.504,00 |
| altri ricavi e proventi | € 494.454,00 | € 366.627,00 | € 424.979,00 |
| oneri diversi di gestione | -€ 2.641.790,00 | -€ 2.755.429,00 | -€ 3.109.491,00 |
| proventi finanziari | € 137.339,00 | € 27.905,00 | € 15.082,00 |
| saldo tra oneri finanziari e utile e perdite su cambi | -€ 24.266,00 | -€ 12.473,00 | -€ 4.252,00 |
| REDDITO CORRENTE | | | |
| proventi straordinari | € 237.962,00 | € 504.120,00 | € 457.902,00 |
| oneri straordinari | -€ 69.915,00 | -€ 64.279,00 | -€ 73.696,00 |
| REDDITO ANTE IMPOSTE | | | |
| imposte sul reddito | -€ 401.297,00 | -€ 340.771,00 | -€ 170.542,00 |
| REDDITO NETTO | € 24.730,00 | € 73.051,00 | € 24.486,00 |

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 (%)

| | 2008 | 2009 | 2010 |
|-----------|-------|-------|-------|
| RISULTATO | 0,188 | 0,804 | 0,268 |

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

2) ROI - return on investment

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

| | | | |
|-----------|------|-------|-------|
| RISULTATO | 8,69 | 10,95 | 11,07 |
|-----------|------|-------|-------|

E' in costante crescita, dimostrando 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 | 1,37 | -0,51 | -1,76 |
|-----------|------|-------|-------|

L'azienda non produce un elevato 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.

B) INDICATORI PATRIMONIALI

1) Margine di struttura primario

Patrimonio netto - immobilizzazioni

| | | | | | |
|-----------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| RISULTATO | - € 4.865.677,00 | - € 4.703.127,00 | - € 4.709.833,00 | - € 4.865.677,00 | - € 4.703.127,00 |
|-----------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|

Dimostra una forte immobilizzazione dell'azienda rispetto al patrimonio netto, l'azienda nel tempo ha beneficiato di capitale di terzi a fondo perduto per incrementare le proprie attività immobilizzate (contributi stato, regione, etc...)

2) Margine di struttura secondario

Patrimonio netto + passività consolidate - immobilizzazioni

| | | | | | | |
|-----------|---|--------------|---|--------------|---|--------------|
| RISULTATO | € | 7.515.665,00 | € | 6.320.590,00 | € | 5.764.092,00 |
|-----------|---|--------------|---|--------------|---|--------------|

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 | 49,78 | 41,72 | 40,66 |
|-----------|-------|-------|-------|

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 | € | 1.364.929,00 | € | - 294.776,00 | - € | 1.954.672,00 |
|-----------|---|--------------|---|--------------|-----|--------------|

La liquidità immediata dell'azienda continua a subire riduzioni tali da non 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, che ha permesso il rinnovo della convenzione per ulteriori venti anni, a fronte del quale si stanno concludendo proprio in questi giorni le pratiche per l'attivazione del finanziamento.

2) Margine di liquidità secondario

Liquidità immediate + liquidità differite - passività correnti

| | | | | | | |
|-----------|---|--------------|---|--------------|---|--------------|
| RISULTATO | € | 7.515.665,00 | € | 6.320.590,00 | € | 5.764.092,00 |
|-----------|---|--------------|---|--------------|---|--------------|

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 ACER PARMA- ATTIVO | | | | | |
|--|------|----|---|---------------|---------------|
| | | | DESCRIZIONE DEL CONTO | 2010 | 2009 |
| 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 | 65.004,00 | 65.363,00 |
| | | 5) | Avviamento | | |
| | | 6) | Immobilizzazioni in corso e acconti | | |
| | | 7) | Altri beni | | |
| | II. | | Materiali | | |
| | | 1) | Terreni e fabbricati | 12.419.194,00 | 10.596.464,00 |
| | | 2) | Impianti e macchinario | | |
| | | 3) | Attrezzature industriali | | |
| | | 4) | Altri beni | 389.782,00 | 433.795,00 |
| | | 5) | Immobilizzazioni in corso e acconti | | 1.170.209,00 |
| | 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 | 162.222,00 | 125.700,00 |
| | | | entro 12 mesi | 162.222,00 | 125.700,00 |
| | | | 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 | 730.801,00 | 1.333.811,00 |
| | | | entro 12 mesi | 31.317,00 | 31.317,00 |
| | | | oltre 12 mesi | 699.484,00 | 1.302.494,00 |
| | 3) | | Altri titoli | | |
| | 4) | | Azioni proprie | | |
| | | | Totale immobilizzazioni | 13.830.003,00 | 13.788.342,00 |
| C) | | | Attivo circolante | | |
| | I. | | Rimanenze | | |
| | | 1) | Materie prime, sussidiarie e di consumo | | |
| | | 2) | Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati | | |
| | | 3) | Lavori in corso su ordinazione | | |
| | | 4) | Prodotti finiti e merci | | |
| | | 5) | Acconti | | |
| | II. | | Crediti | | |
| | | 1) | Verso clienti | 4.710.032,00 | 4.101.906,00 |
| | | | entro 12 mesi | 4.710.032,00 | 4.101.906,00 |
| | | | oltre 12 mesi | | |
| | | 2) | Verso imprese controllate | 4.865,00 | 4.865,00 |
| | | | entro 12 mesi | 4.865,00 | 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 | 328.510,00 | 264.658,00 |
| | | | entro 12 mesi | 328.510,00 | |
| | | | oltre 12 mesi | | 264.658,00 |
| | | 5) | Verso altri | 2.675.357,00 | 2.243.937,00 |
| | | | entro 12 mesi | 2.675.357,00 | 2.243.937,00 |
| | | | 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 | 879.627,00 | 1.371.884,00 |
| | | 2) | Assegni | | |
| | | 3) | Denaro e valori in cassa | | |
| | | | Totale attivo circolante | 8.598.391,00 | 7.987.250,00 |
| D) | | | Ratei e risconti | 0,00 | 0,00 |
| | | | disaggio su prestiti | | |
| | | | vari | | |
| | | | Totale attivo | 22.428.394,00 | 21.775.592,00 |
| STATO PATRIMONIALE - PATRIMONIO NETTO E PASSIVO | | | | | |
| | | | DESCRIZIONE DEL CONTO | 2010 | 2009 |
| A) | | | Patrimonio netto | | |

| | | | | | |
|-----------|-------|----|---|---------------------|---------------------|
| | I. | | Capitale | 1.578.442,00 | 1.578.442,00 |
| | II. | | Riserva da sovrapprezzo delle azioni | | |
| | III. | | Riserva di rivalutazione | | |
| | IV. | | Riserva legale | | |
| | V. | | Riserva per azioni proprie in portafoglio | | |
| | VI. | | Riserve statutarie | 377.785,00 | 377.785,00 |
| | VII. | | Altre riserve | 7.139.457,00 | 7.055.937,00 |
| | | | ... | | |
| | | | ... | | |
| | VIII. | | Utili (perdite) portati a nuovo | | |
| | IX. | | Utile (perdita) d'esercizio | 24.486,00 | 73.051,00 |
| | | | | | |
| | | | Totale | 9.120.170,00 | 9.085.215,00 |
| | | | | | |
| B) | | | Fondi per rischi ed oneri | | |
| | | | | | |
| | | 1) | Fondi di trattamento di quiescenza e obblighi simili | | |
| | | 2) | Fondi per imposte, anche differite | 790,00 | 277.151,00 |
| | | 3) | Altri al fondo spse sociali | 50.000,00 | 50.000,00 |
| | | | | | |
| | | | Totale | 50.790,00 | 327.151,00 |
| | | | | | |
| C) | | | Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato | 1.243.753,00 | 1.316.274,00 |
| | | | | | |
| D) | | | Debiti | | |
| | | | | | |
| | | 1) | Obbligazioni | | |
| | | | entro 12 mesi | | |
| | | | oltre 12 mesi | | |
| | | 2) | Obbligazioni convertibili | | |
| | | | entro 12 mesi | | |
| | | | oltre 12 mesi | | |
| | | 3) | Debiti verso soci per finanziamenti | | |
| | | | entro 12 mesi | | |
| | | | oltre 12 mesi | | |
| | | 4) | Debiti verso banche | 694.443,00 | 805.657,00 |
| | | | entro 12 mesi | 144.207,00 | 144.869,00 |

| | | | | | |
|-----------|-----|--|--|----------------------|----------------------|
| | | | oltre 12 mesi | 550.236,00 | 660.788,00 |
| | 5) | | Debiti verso altri finanziatori | | |
| | | | entro 12 mesi | | |
| | | | oltre 12 mesi | | |
| | 6) | | Acconti | | |
| | | | entro 12 mesi | | |
| | | | oltre 12 mesi | | |
| | 7) | | Debiti verso fornitori | 2.690.092,00 | 1.521.791,00 |
| | | | entro 12 mesi | 2.690.092,00 | 1.521.791,00 |
| | | | oltre 12 mesi | | |
| | 8) | | Debiti rappresentati da titoli di credito | | |
| | | | entro 12 mesi | | |
| | | | oltre 12 mesi | | |
| | 9) | | Debiti verso imprese controllate | 284.258,00 | 260.617,00 |
| | | | entro 12 mesi | 284.258,00 | 260.617,00 |
| | | | 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 | 41.990,00 | 64.443,00 |
| | | | entro 12 mesi | 41.990,00 | 64.443,00 |
| | | | oltre 12 mesi | | |
| | 13) | | Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale | 56.005,00 | 43.237,00 |
| | | | entro 12 mesi | 56.005,00 | 43.237,00 |
| | | | oltre 12 mesi | | |
| | 14) | | Altri debiti | 8.246.893,00 | 8.351.207,00 |
| | | | entro 12 mesi | 5.286.353,00 | 5.137.929,00 |
| | | | oltre 12 mesi | 2.960.540,00 | 3.213.278,00 |
| | | | | | |
| | | | Totale | 12.013.681,00 | 11.046.952,00 |
| | | | | | |
| E) | | | Ratei e risconti | | |
| | | | | | |
| | | | Totale passivo | 13.308.224,00 | 12.690.377,00 |
| | | | | | |

| | | | | | |
|--|--|---|---|----------------------|----------------------|
| | | | Totale patrimonio netto e passivo | 22.428.394,00 | 21.775.592,00 |
| | | | | | |
| | | | CONTI D'ORDINE | | |
| | | | | | |
| | | 1 | Sistema improprio dei beni altrui presso di noi | 591.635,00 | 28.252.438,00 |
| | | | Cauzioni inquilini | 187.699,00 | 191.149,00 |
| | | | Lavori c/terzi | 0,00 | 27.695.930,00 |
| | | | Cauzioni imprese | 403.936,00 | 365.359,00 |
| | | | | | |
| | | 2 | Sistema improprio degli impegni | 20.322.366,00 | |
| | | | | | |
| | | 3 | Sistema improprio dei rischi | | |
| | | | | | |
| | | 4 | Raccordo tra norme civili e fiscali | | |
| | | | | | |

| CONTO ECONOMICO 2010 ACER PARMA | | | | | | |
|--|-------------|--|--------------------------------|----------------------|--------------------------------|----------------------|
| CODICE | | DESCRIZIONE DEL CONTO | VALORI DI BILANCIO 2010 | | VALORI DI BILANCIO 2009 | |
| | | | CONTO | MASTRO | CONTO | MASTRO |
| A) | | VALORE DELLA PRODUZIONE | | | | |
| | 1 | RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI | | 11.342.160,00 | | 11.236.861,00 |
| | 1.01 | RICAVI DELLE VENDITE | | | | |
| | 1.01.01 | Di edilizia agevolata e/o convenzionata | | | | |
| | 1.01.02 | Di altro tipo | | | | |
| | 1.01.03 | Di materiali e scorte | | | | |
| | 1.02 | RICAVI DELLE PRESTAZIONI DELLA GESTIONE IMMOBILIARE | | 10.654.605,00 | | 10.503.007,00 |
| | 1.02.01 | Canoni di locazione | 9.423.385,00 | | 9.166.507,00 | |

| | | | | | | |
|--|-------------|---|------------|------------|------------|------------|
| | 1.02.02 | Corrispettivi e rimborsi di Amministrazione | 489.426,00 | | 561.009,00 | |
| | 1.02.03 | Corrispettivi e rimborsi di Manutenzione | 217.319,00 | | 151.073,00 | |
| | 1.02.04 | Rimborsi per la gestione dei servizi | 524.475,00 | | 624.418,00 | |
| | 1.03 | RICAVI DELLE PRESTAZIONI TECNICHE | | 687.555,00 | | 733.854,00 |
| | 1.03.01 | Attività costruttiva | 547.740,00 | | 655.888,00 | |
| | 1.03.02 | Attività manutentiva | 3.397,00 | | 3.168,00 | |
| | 1.03.03 | attività tecnica di di servizio | 136.418,00 | | 74.798,00 | |
| | 2 | VARIAZIONI DELLE RIMANENZE DI PRODOTTI IN CORSO DI LAVORAZIONE, SEMILAVORATI, FINITI | | | | |
| | 3 | VARIAZIONI DI LAVORI IN CORSO SU ORDINAZIONE | | | | |
| | 4 | INCREMENTI DI IMMOBILIZZAZIONI PER LAVORI INTERNI | | | | |
| | 4.01 | CAPITALIZZAZIONE COSTI ATTIVITA' COSTRUTTIVA | | | | |
| | 4.02 | CAPITALIZZAZIONE COSTI ATTIVITA' MANUTENTIVA | | | | |
| | 5 | ALTRI RICAVI E PROVENTI | | 424.979,00 | | 366.627,00 |
| | 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 | 424.979,00 | | 366.627,00 | |

| | | | | | |
|-----------|-------------|---|--------------|----------------------|----------------------|
| | | | | | |
| | | TOTALE A) | | 11.767.139,00 | 11.603.488,00 |
| 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 | | | |
| | 7 | COSTI PER SERVIZI | | 5.556.355,00 | 5.339.103,00 |
| | 7.01 | SPESE GENERALI | 678.061,00 | 710.327,00 | |
| | 7.02 | SPESE DI AMMINISTRAZIONE | 692.566,00 | 639.636,00 | |
| | 7.03 | SPESE DI MANUTENZIONE | 2.951.680,00 | 2.866.021,00 | |
| | 7.04 | SPESE DI GESTIONE DEI SERVIZI | 1.199.166,00 | 1.076.521,00 | |
| | 7.05 | SPESE DELL'ATTIVITA' COSTRUTTIVA | 34.882,00 | 46.598,00 | |
| | 8 | GODIMENTO BENI DI TERZI | | 10.269,00 | 7.294,00 |
| | 8.01 | NOLEGGIO MACCHINE ELETTRICHE E INFORMATICHE | 10.269,00 | 7.294,00 | |
| | 8.02 | NOLEGGIO AUTOMEZZI | | | |
| | 9 | COSTI PER IL PERSONALE | | 3.174.865,00 | 3.133.218,00 |
| | a | SALARI E STIPENDI | | 2.004.081,00 | 1.954.089,00 |
| | 9.01 | Retribuzioni ed indennità al personale | 2.004.081,00 | 1.954.089,00 | |
| | b | ONERI SOCIALI | | 584.888,00 | 566.351,00 |

| | | | | | | |
|--|-------|--|------------|------------|------------|------------|
| | 9.02 | Contributi assicurativi e previdenziali | 584.888,00 | | 566.351,00 | |
| | | | | | | |
| | c | TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO | | 202.898,00 | | 200.898,00 |
| | | | | | | |
| | 9.03 | Al Fondo T.F.R. | 202.898,00 | | 200.898,00 | |
| | | | | | | |
| | d | TRATTAMENTO DI QUIESCENZA E SIMILI | | 0,00 | | 0,00 |
| | | | | | | |
| | 9.04 | Pensioni a carico dell'Ente | | | | |
| | | | | | | |
| | e | ALTRI COSTI | | 382.998,00 | | 411.880,00 |
| | | | | | | |
| | 9.05 | Altri costi del personale | 225.359,00 | | 248.105,00 | |
| | | | | | | |
| | 9.06 | Accantonamenti | 157.639,00 | | 163.775,00 | |
| | | | | | | |
| | 10 | AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI | | 116.167,00 | | 372.368,00 |
| | | | | | | |
| | a | AMMORTAMENTO DELLE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI | 24.346,00 | | 27.994,00 | |
| | | | | | | |
| | 10.01 | Costi pluriennali | | | | |
| | | | | | | |
| | b | AMMORTAMENTO DELLE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI | | 71.821,00 | | 94.374,00 |
| | | | | | | |
| | 10.02 | Quote di ammortamento di alloggi locali e servizi residenziali | 2.688,00 | | 2.046,00 | |
| | | | | | | |
| | 10.03 | Quote di ammortamento finanziario di alloggi locali e servizi residenziali | | | | |
| | | | | | | |
| | 10.04 | Quote di ammortamento macchine, mobili attrezzature e automezzi | 69.133,00 | | 92.328,00 | |
| | | | | | | |

| | | | | | | |
|--|-------|--|--------------|--|--------------|--------------|
| | d | SVALUTAZIONE DEI CREDITI COMPRESI NELL'ATTIVO CIRCOLANTE | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | 20.000,00 | 250.000,00 |
| | | | | | | |
| | 10.05 | Accantonamento al fondo rischi su crediti verso assegnatari e altri | 20.000,00 | | 250.000,00 | |
| | | | | | | |
| | 11 | VARIAZIONI DELLE RIMANENZE DI MATERIE PRIME SUSSIDIARIE DI CONSUMO E MERCI | | | | |
| | | | | | | |
| | 12 | ACCANTONAMENTO PER RISCHI | | | | |
| | | | | | | |
| | 12.01 | AL FONDO PLUSVALENZE | | | | |
| | | | | | | |
| | 13 | ALTRI ACCANTONAMENTI | | | 0,00 | 50.000,00 |
| | | Al Fondo spese sociali utenza | | | 50.000,00 | |
| | 13.01 | AL FONDO MANUTENZIONE STABILI | | | | |
| | | | | | | |
| | 13.02 | AL FONDO IMPOSTE SUL REDDITO | | | | |
| | | | | | | |
| | 14 | ONERI DIVERSI DI GESTIONE | | | 3.109.491,00 | 2.755.429,00 |
| | | | | | | |
| | 14.01 | SOMME RICAIVATE DALL'ALIENAZIONE DI ALLOGGI | | | | |
| | | | | | | |
| | 14.02 | RIENTRI FINANZIARI DA CANONI DI LOCAZIONE | 2.334.918,00 | | 2.187.378,00 | |
| | | | | | | |
| | 14.03 | SPESE SOCIALI PER L'UTENZA | 42.404,00 | | 32.704,00 | |
| | | | | | | |
| | 14.04 | CONTRIBUTI ASSOCIATIVI DIVERSI | 22.429,00 | | 24.950,00 | |
| | | | | | | |
| | 14.05 | SPESE E PERDITE DIVERSE | | | | |

| | | | | | | |
|---|----------|---|------------|----------------------|------------|----------------------|
| | 14.06 | IMPOSTE INDIRETTE, TASSE E CONTRIBUTI | 709.740,00 | | 510.397,00 | |
| | 14.07 | IMPOSTE E TASSE ESERCIZI PRECEDENTI | | | | |
| | 14.07.01 | Altre imposte e tasse | | | | |
| | | TOTALE B) | | 11.967.147,00 | | 11.657.412,00 |
| DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A - B) | | | | -200.008,00 | | -53.924,00 |
| c) | | PROVENTI E ONERI FINANZIARI | | | | |
| | 15 | PROVENTI DA PARTECIPAZIONI | | | | |
| | 15.01 | PROVENTI DELLE PARTECIPAZIONI | | | | |
| | 15.01.01 | Partecipazioni in Società | | | | |
| | 16 | ALTRI PROVENTI FINANZIARI | | 15.082,00 | | 40.378,00 |
| c | | DA TITOLI ISCRITTI NELL'ATTIVO CIRCOLANTE CHE NON COSTITUISCONO PARTECIPAZIONI | | | | |
| | 16.01 | Interessi su titoli a reddito fisso | | | | |
| d | | PROVENTI DIVERSI DAI PRECEDENTI | | | | |
| | 16.02 | Interessi su depositi | 4.107,00 | | 16.186,00 | |
| | 16.03 | Interessi da assegnatari | 10.868,00 | | 23.828,00 | |
| | 16.04 | Interessi da cessionari | | | | |
| | 16.05 | Interessi attivi diversi | 107,00 | | 364,00 | |
| | | | | | | |

| | | | | | | |
|--|----------|--|------------|-------------------|------------|-------------------|
| | 17 | ONERI FINANZIARI | | 4.252,00 | | 12.473,00 |
| | 17.01 | Interessi e altri oneri verso Imprese controllate | | | | |
| | 17.02 | Interessi e altri oneri verso Imprese collegate | | | | |
| | 17.03 | Interessi e altri oneri verso altri | | | | |
| | 17.03.01 | Interessi bancari | | | | |
| | 17.03.02 | Interessi su mutui | 4.252,00 | | 12.473,00 | |
| | 17.03.03 | Interessi su altri debiti | | | | |
| | | TOTALE C) | | 10.830,00 | | 27.905,00 |
| | D) | RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE | | | | |
| | 18 | RIVALUTAZIONI | | | | |
| | 19 | SVALUTAZIONI | | | | |
| | E) | PROVENTI E ONERI STRAORDINARI | | | | |
| | 20 | PROVENTI STRAORDINARI | | 457.902,00 | | 504.120,00 |
| | 20.01 | Vendita di beni patrimoniali immobiliari | 89.020,00 | | 284.903,00 | |
| | 20.02 | Vendita di altri beni | 1.000,00 | | 1.000,00 | |
| | 20.03 | Sopravvenienze attive | 367.882,00 | | 218.217,00 | |
| | 21 | ONERI STRAORDINARI | | 73.696,00 | | 64.279,00 |
| | 21.01 | Minusvalenze patrimoniali da alienazione immobili | | | | |
| | 21.02 | Minusvalenze patrimoniali da alienazione altri beni | | | | |

| | | | | | |
|--|---|--|------------|-------------------|-------------------|
| | | | | | |
| | 21.03 | Spese, perdite diverse e sopravvenienze passive | | | |
| | | | | | |
| | 21.04 | Condono Tributario | | | |
| | | | | | |
| | 21.03.01 | Spese e perdite diverse | | | |
| | | | | | |
| | 21.03.02 | Sopravvenienze passive | 73.696,00 | 64.279,00 | |
| | | | | | |
| | TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE (20 - 21) | | | 384.206,00 | 439.841,00 |
| | | | | | |
| | | RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A - B +/- C +/- D +/- E) | | 195.028,00 | 413.822,00 |
| | | | | | |
| | 22 | IMPOSTE SUL REDDITO DI ESERCIZIO | | 170.542,00 | 340.771,00 |
| | | | | | |
| | 22.01 | IRES | 65.000,00 | 193.169,00 | |
| | | | | | |
| | 22.02 | IRAP | 110.000,00 | 147.602,00 | |
| | | | | | |
| | 22.03 | IMPOSTE SUL REDDITO ESERCIZI PRECEDENTI | | | |
| | | | | | |
| | 22.04 | IMPOSTE DIFFERITE | -4.458,00 | | |
| | | | | | |
| | 26 | UTILE O PERDITA DI ESERCIZIO A-B+C+D+E- IMPOSTE REDDITO | | 24.486,00 | 73.051,00 |
| | | | | | |
| | 26.01.00 | UTILE D'ESERCIZIO | 24.486,00 | 73.051,00 | |
| | | | | | |
| | 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 31.12.2010.

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 2010 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 31/12/2009.

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.

PRIVACY

L'ente ha assolto con l'approvazione del documento programmatico sulla sicurezza (DPS), gli obblighi del Decreto legislativo 196/2003.

Analisi e commento delle voci più significative:

STATO PATRIMONIALE

ATTIVITA'

IMMOBILIZZAZIONI

Immobilizzazioni immateriali

SOFTWARE

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|------------|
| € 65.004,00 | € 65.363,00 | -€ 359,00 |

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

TERRENI E FABBRICATI

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|------------|
|---------------------|---------------------|------------|

€ 12.419.194,00

€ 10.596.464,00

€ 1.822.730,00

Il valore al netto degli ammortamenti si è incrementato grazie ad acquisti di alcuni immobili e alla riclassificazione delle immobilizzazioni in corso in questa voce. Nel valore complessivo di € 12.419.194,00 compaiono ancora unità immobiliari in attesa di trasferimento Immobili in particolare parte di via Olivieri,6-8 e parte di Via Olivieri,5-7. Ai sensi della legge 24/2001 anche queste immobilizzazioni verranno successivamente trasferite.

| Terreni e fabbricati e immobilizzazioni in corso | valore | amm.to | netto |
|--|-----------------|----------------|-----------------|
| Saldo al 31/12/2009 | € 13.127.327,00 | € 1.360.653,00 | € 11.766.674,00 |
| Acquisizioni ed incrementi | € 829.832,00 | | |
| Alienazioni e trasferimenti | -€ 174.624,00 | | |
| Saldo al 31/12/2010 | € 13.782.535,00 | € 1.363.341,00 | € 12.419.194,00 |

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 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|-------------|
| € 389.782,00 | € 433.795,00 | -€ 44.13,00 |

| Dettaglio altri beni | Saldo al 31/12/2010 | amm.to | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni per acquisizioni |
|--------------------------------------|---------------------|----------------|---------------------|-----------------------------|
| Mobili | € 281.760,00 | € 175.682,00 | € 280.464,00 | € 1.296,00 |
| Macchine per ufficio | € 57.148,00 | € 32.498,00 | € 57.148,00 | € - |
| Macchine elettroniche | € 919.071,00 | € 808.027,00 | € 919.071,00 | € - |
| Attrezzature varie | € 256.471,00 | € 178.756,00 | € 250.981,00 | € 5.490,00 |
| Autovetture, autofurgoni e motocicli | € 246.971,00 | € 176.676,00 | € 228.635,00 | € 18.336,00 |
| Totale | € 1.761.421,00 | € 1.371.639,00 | € 1.736.299,00 | € 25.122,00 |

| | | | |
|-------------------------------|--|--------------|--|
| Netto contabile al 31/12/2010 | | € 389.782,00 | |
|-------------------------------|--|--------------|--|

IMMOBILI IN CORSO E ACCONTI

Per l'anno 2010 non ci sono immobilizzazioni il valore aggiornato 2009 è stato riclassificato alla voce terreni e immobili.

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|-----------------|
| € 0,00 | € 1.170.209,00 | -€ 1.170.209,00 |

Immobilizzazioni finanziarie

PARTECIPAZIONI

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|------------|
| € 63.000,00 | € 63.000,00 | € 0,00 |

| Valore partecipazione | Società | Tipo di partecipazione | Sede | Capitale sociale | Patrimonio netto al 31/12/2009 |
|-----------------------|---|------------------------|--|------------------|--------------------------------|
| € 51.000,00 | Società Parmabitare soc. cons. a responsabilità limitata | Partecipata al 51% | v.lo Grossardi,8 Parma | € 100.000,00 | € 106.242,00 |
| € 2.000,00 | Società Quasco società consortile a responsabilità limitata | Partecipata al 0,57% | Via Morgagni,6 Bologna | € 341.037,59 | € 357.970,00 |
| € 10.000,00 | Fondazione Mario Tommasini ONLUS | Altre partecipazioni | Viale Villeta,21 Parma c/o Cooperativa Sirio | - | - |

CREDITI

Verso imprese controllate

Sono finanziamenti concessi alla società partecipata Parmabitare soc. cons. a r.l.

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|-------------|
| € 162.222,00 | € 125.700,00 | € 36.522,00 |

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 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|---------------|
| € 730.801,00 | € 1.333.811,00 | -€ 603.010,00 |

La voce al 31.12.2010 ammonta complessivamente a € 730.01,00 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 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|--------------|
| € 4.710.032,00 | € 4.101.906,00 | € 608.126,00 |

Al 31.12.2010 presenta un valore a saldo di € 4.710.032,00 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 € 370.820,00: infatti, per il 2010, è stato effettuato un'ulteriore accantonamento per € 20.000,00 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 residue competenze. Nel corso dell'esercizio sono stati incassati i crediti delle competenze tecniche venute a maturazione e riferite ai cantieri terminati.

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|------------|
| € 4.865,00 | € 4.865,00 | € 0,00 |

TRIBUTARI

Il valore dei crediti tributari è stato riclassificato al netto del fondo imposte.

| | Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|--|---------------------|---------------------|-------------|
| | € 328.658,00 | € 264.658,00 | € 63.852,00 |

VERSO ALTRI

| | Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|--|---------------------|---------------------|--------------|
| | € 2.675.357,00 | € 2.243.937,00 | € 431.420,00 |

Il valore dei crediti si è incrementato per effetto degli anticipi di ACER per attività varie dei comuni.

La voce crediti verso altri comprende i seguenti crediti:

| | Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Crediti vs enti diversi (quota mutui, anticipi per comuni per decreti legge vari e piani straordinari del comune di Parma e comune di Berceto) | € 1.387.610,00 | € 1.366.562,00 |
| Crediti diversi (crediti vari per anticipi per manutenzione vs i vari comuni, crediti vs assicurazioni) | € 1.281.804,00 | € 871.432,00 |
| Crediti vs piano vendita 560/93 | € 5.943,00 | € 5.943,00 |
| Totale | € 2.675.357,00 | € 2.243.937,00 |

DISPONIBILITÀ LIQUIDE E CREDITI BANCARI**DEPOSITI BANCARI E POSTALI**

| | Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|--|---------------------|---------------------|---------------|
| | € 879.627,00 | € 1.371.884,00 | -€ 492.257,00 |

La disponibilità liquida risulta ridotta in virtù degli impegni assunti nei confronti dei comuni diversi per i vari programmi di edilizia residenziale pubblica.

RATEI E RISCOINTI

Non sono presenti ratei e risconti attivi.

PASSIVITA'

PATRIMONIO NETTO

CAPITALE E RISERVE

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|-------------|
| € 9.120.170,00 | € 9.085.215,00 | € 34.955,00 |

Il valore del capitale al 31.12.2010 pari a € 1.578.442,00 è rimasto invariato nel corso dell'esercizio 2010.

Le riserve al 31.12.2010 risultano complessivamente di € 7.517.242,00 così suddivise:

- o Riserva statutaria 377.785,00
- o Altre riserve per 7.139.457,00

L'utile dell'esercizio da portare a riserva per 24.486,00.

Il patrimonio totale è aumentato principalmente perché l'utile 2009 di € 73.051,00 è stato portato ad incremento della riserva.

| Dettaglio capitale e riserve | Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---|---------------------|---------------------|------------|
| Capitale | 1.578.442,00 | 1.578.442,00 | 0,00 |
| 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 | 7.139.457,00 | 7.055.937,00 | 83.520,00 |
| ... | | | |

| | | | |
|---------------------------------|--------------|--------------|------------|
| ... | | | |
| Utili (perdite) portati a nuovo | | | |
| Utile (perdita) d'esercizio | 24.486,00 | 73.051,00 | -48.565,00 |
| | | | |
| Totale | 9.120.170,00 | 9.085.215,00 | |

FONDO RISCHI E ONERI

FONDI IMPOSTE:

| | Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|--|---------------------|---------------------|---------------|
| | € 790,00 | € 277.151,00 | -€ 276.361,00 |

Il fondo imposte di € 790.00 si riferisce al solo fondo imposte differite che rappresenta l'ammontare delle imposte calcolate sulle differenze temporanee fiscali residue in diminuzione.

Il fondo imposte è stato riclassificato rispetto al 2009 e imputato in diminuzione ai crediti tributari; per far fronte alla possibile inesigibilità dei crediti tributari iscritti negli anni precedenti per le ritenute su interessi anticipate dall'Istituto autonomo case popolari.

ALTRI ACCANTONAMENTI

| | Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|--|---------------------|---------------------|------------|
| | € 50.000,00 | € 50.000,00 | € 0,00 |

E' ancora disponibile il fondo per oneri futuri accantonato nel 2010 di € 50.000,00 per azioni a beneficio dell'ente.

TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO

| | Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|--|---------------------|---------------------|--------------|
| | € 1.243.753,00 | € 1.316.274,00 | -€ 72.521,00 |

Il fondo è sempre rilevato al netto della anticipazioni concesse ai dipendenti, risulta in diminuzione nell'arco del 2010 a causa dei pensionamenti.

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 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|---------------|
| € 694.443,00 | € 805.657,00 | -€ 111.214,00 |

Si riferiscono principalmente ai mutui contratti per alloggi locati.

Nel corso dell'anno 2010 tale valore è diminuito di € 111.214,00 per il pagamento della quota capitale.

DEBITI VERSO FORNITORI:

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|----------------|
| € 2.690.092,00 | € 1.521.791,00 | € 1.168.301,00 |

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 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|-------------|
| € 284.258,00 | € 260.617,00 | € 23.641,00 |

DEBITI TRIBUTARI:

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|--------------|
| € 41.990,00 | € 64.443,00 | -€ 22.453,00 |

Dettaglio debiti tributari

| | |
|--------------------------|-------------|
| Ritenute terzi | € 2.064,00 |
| Iva liquidazione mensile | € 9.930,00 |
| Iva liquidazione annuale | € 29.996,00 |
| | € 41.990,00 |

DEBITI VERSO ISTITUTI DI PREVIDENZA E SICUREZZA SOCIALE:

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|-------------|
| € 56.005,00 | € 43.237,00 | € 12.768,00 |

Dettaglio debiti verso istituti previdenziali

| | |
|--|--------------------|
| Debiti verso Inpdap | € 8.354,00 |
| Debito verso Inps | € 43.045,00 |
| Debito verso altri fondi pensionistici | € 4.606,00 |
| Totale | € 56.005,00 |

ALTRI DEBITI:

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|---------------|
| € 8.246.893,00 | € 8.351.207,00 | -€ 104.314,00 |

Gli altri debiti raccolgono le seguenti voci passive

| | 31/12/2010 | 31/12/2009 |
|--------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Debiti diversi | € 2.235.358,00 | € 1.938.905,00 |
| Altri debiti | € 3.782.299,00 | € 3.430.569,00 |
| Debiti v/stato per gestioni speciali | € 1.997.405,00 | € 2.746.484,00 |
| Fondi personale | € 231.831,00 | € 235.249,00 |
| Totale | € 8.246.893,00 | € 8.351.207,00 |

| <i>Debiti diversi-dettaglio</i> | 31/12/2010 | 31/12/2009 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Debiti vs comuni in convenzione | € 740.368,00 | € 594.219,00 |
| Cauzioni da assegnatari | € 1.330.102,00 | € 1.247.916,00 |

| | | |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Debiti diversi | € 164.888,00 | € 96.770,00 |
| Totale debiti diversi | € 2.235.358,00 | € 1.938.905,00 |

La voce altri debiti accoglie principalmente debiti verso i comuni accantonati per il fondo politiche abitative e le seguenti voci passive:

| <i>Altri debiti-dettaglio</i> | 31/12/2010 | 31/12/2009 |
|--|----------------|----------------|
| Fondo politiche abitative e altri debiti per finanziamenti regionali | € 3.478.418,00 | € 3.165.314,00 |
| Altri debiti diversi | € 278.519,00 | € |
| Debiti vs sindacati inquilini | € 25.361,00 | € 30.006,00 |
| Totale | € 3.782.298,00 | € 3.430.569,00 |

| <i>Fondi personale- dettaglio</i> | 31/12/2010 | 31/12/2009 |
|-----------------------------------|--------------|--------------|
| Fondo ferie residue | € 81.505,00 | € 77.006,00 |
| Fondo Accantonamento L,109 | € 79.886,00 | € 67.777,00 |
| Fondo incentivazione | € 5.576,00 | € 19.576,00 |
| Fondo retribuzione risultato | € 59.316,00 | € 57.130,00 |
| Fondo diritti di segreteria | € 5.548,00 | € 13.760,00 |
| Totali | € 231.831,00 | € 235.249,00 |

CONTI D'ORDINE

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|-----------------|
| € 20.895.701,00 | € 28.252.438,00 | -€ 7.356.737,00 |

| Conti d'ordine - dettaglio | Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 |
|----------------------------|---------------------|---------------------|
| Lavori per conto terzi | € - | € 27.695.930,00 |

| | | |
|---------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Garanzie fideiussorie e ipotecarie | € 20.322.366,00 | € - |
| Fideiussioni dei contratti di appalto | € 403.936,00 | € 365.359,00 |
| Libretti al portatore per cauzioni | € 187.699,00 | € 191.149,00 |
| Totale | € 20.895.701,00 | € 28.252.438,00 |

Il valore dei lavori per conto terzi che si riferisce ai lavori (costruzioni e manutenzioni) eseguiti per conto dei comuni nei vari anni, dal 2010 si ritiene non più significativo anche in virtù dell'esaurimento dei fondi della gestione speciale.

Dal 2010 è stato inserito il valore delle garanzie fideiussorie e ipotecarie che sono a favore di finanziamenti richiesti a diversi istituti bancari 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 2010.

Questo valore è da leggersi ad integrazione del valore esposto per € 1.330.102,00 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 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|--------------|
| € 9.423.385,00 | € 9.166.507,00 | € 256.878,00 |

Al 31.12.2010 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.

Il valore si è incrementato grazie al passaggio di altri comuni al regime di concessione.

CORRISPETTIVI E RIMBORSI DI AMMINISTRAZIONE

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|--------------|
| € 489.426,00 | € 561.009,00 | -€ 71.583,00 |

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.

CORRISPETTIVI E RIMBORSI DI MANUTENZIONE

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|-------------|
| € 217.319,00 | € 151.073,00 | € 66.246,00 |

In questa voce compaiono i corrispettivi per la gestione manutenzione degli alloggi di proprietà di terzi e i rimborsi per esercizio di opere di manutenzione ordinaria a carico degli inquilini.

RIMBORSI PER LA GESTIONE DEI SERVIZI

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|--------------|
| € 524.475,00 | € 624.418,00 | -€ 99.943,00 |

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 € 524.475,00. 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.

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|--------------|
| € 687.555,00 | € 733.854,00 | -€ 46.299,00 |

| <i>Ricavi per prestazioni tecniche - dettaglio</i> | <i>31.12.2010</i> | <i>31.12.2009</i> |
|--|-------------------|-------------------|
| Per attività costruttiva | € 547.740,00 | € 655.888,00 |
| Per attività manutentiva | € 3.397,00 | € 3.168,00 |

| | | |
|----------------------------------|--------------|--------------|
| Per attività tecnica di servizio | € 136.418,00 | € 74.798,00 |
| Totale | € 687.555,00 | € 733.854,00 |

ALTRI RICAVI E PROVENTI:

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|-------------|
| € 424.979,00 | € 366.627,00 | € 58.352,00 |

La voce Altri Ricavi e Proventi si riferisce prevalentemente a rimborsi da inquilini, a rimborsi da assicurazioni per danni a fabbricati, 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 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|--------------|
| € 678.061,00 | € 710.327,00 | -€ 32.266,00 |

| <i>Spese generali - dettaglio</i> | <i>31.12.2010</i> | <i>31.12.2009</i> |
|--|-------------------|-------------------|
| Indennità, compensi e rimborsi amministratori e revisori | € 145.616,00 | 144.630,00 |
| Spese di rappresentanza | € 3.311,00 | 5.489,00 |
| Affitti e spese per servizi e manutenzione uffici | € 128.194,00 | 186.015,00 |
| Postali e telefoniche | € 121.341,00 | 100.953,00 |
| Cancelleria, stampati e pubblicazioni | € 59.673,00 | 66.011,00 |
| Gestioni automezzi | € 16.032,00 | 21.217,00 |
| Manutenzione macchine da scrivere e da calcolo | € 768,00 | 1.037,00 |

| | | |
|--|---------------------|---------------------|
| Gestione sistema informativo | € 88.946,00 | 77.599,00 |
| Partecipazione a seminari | € 9.136,00 | 5.207,00 |
| Consulenze e prestazioni professionali | € 87.081,00 | 86.823,00 |
| Spese su depositi bancari e postali | € 4.581,00 | 5.650,00 |
| Spese di pubblicità | € 13.382,00 | 9.694,00 |
| TOTALI | € 678.061,00 | € 710.327,00 |

SPESE DI AMMINISTRAZIONE

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|-------------|
| € 692.566,00 | € 639.636,00 | € 52.930,00 |

| <i>Spese di amministrazione - dettaglio</i> | <i>31.12.2010</i> | <i>31.12.2009</i> |
|--|---------------------|---------------------|
| Assicurazione degli stabili | € 39.448,00 | € 39.318,00 |
| Bollettazione e riscossione canoni | € 81.832,00 | € 69.835,86 |
| Procedimenti legali | € 76.939,00 | € 77.057,82 |
| Quote amministrazione per alloggi in condominio | € 431.886,00 | € 390.915,29 |
| Rimborsi Quote amministrazione stabili autogestiti | € 46.747,00 | € 30.000,43 |
| Istruttoria pratiche diverse | € 4.675,00 | € 24.174,84 |
| Spese traslochi e custodia mobilio | € 11.039,00 | € 8.333,71 |
| TOTALE | € 692.566,00 | € 639.636,00 |

SPESE DI MANUTENZIONE

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|------------|
|---------------------|---------------------|------------|

€ 2.951.680,00

€ 2.866.021,00

€ 85.659,00

| <i>Spese di manutenzione - dettaglio</i> | 31.12.2010 | 31.12.2009 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Materiali utilizzati per manutenzione stabili | € 11.581,00 | € 9.355,00 |
| Quote manutenzione per alloggi in condominio | € 309.678,00 | € 220.948,00 |
| Rimborso quote manutenzione stabili autogestiti | € 102.962,00 | € 86.430,00 |
| Appalti per manutenzione stabili | € 2.527.459,00 | € 2.549.288,00 |
| Totali | € 2.951.680,00 | € 2.866.021,00 |

Le spese di manutenzione sono così aumentate sempre per l'effetto dell'entrata in concessione di ulteriori due comuni.

SPESE DI GESTIONE DEI SERVIZI

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|--------------|
| € 1.199.166,00 | € 1.076.521,00 | € 122.645,00 |

| <i>Spese di gestione dei servizi- dettaglio</i> | 31.12.2010 | 31.12.2009 |
|---|--------------|--------------|
| Acqua | € 69.467,00 | € 83.267,00 |
| Illuminazione | € 317.583,00 | € 308.766,00 |
| Pulizia parti comuni | € 98.507,00 | € 86.498,00 |
| Pulizia spazi verdi | € 37.547,00 | € 33.349,00 |
| Riscaldamento | € 103.204,00 | € 115.846,00 |
| Ascensori | € 84.940,00 | € 77.303,00 |
| Servizi a rimborso alloggi in condominio | € 243.029,00 | € 122.101,00 |

| | | |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Altri servizi vari | € 221.123,00 | € 231.495,00 |
| Servizi vari per parmabitare | € 23.766,00 | € 17.896,00 |
| TOTALE | € 1.199.166,00 | € 1.076.521,00 |

Per quanto attiene alle spese di gestione dei servizi valgono le considerazioni già fatte per le corrispondenti voci di ricavo che compaiono nel valore della produzione.

SPESE DELL'ATTIVITÀ COSTRUTTIVA

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|--------------|
| € 34.882,00 | € 46.598,00 | -€ 11.716,00 |

| <i>Spese dell'attività costruttiva - dettaglio</i> | 31.12.2010 | 31.12.2009 |
|--|-------------|-------------|
| Consulenze tecniche | € 12.873,00 | € 20.361,00 |
| Altre spese tecniche | € 22.009,00 | € 26.237,00 |
| TOTALE | € 34.882,00 | € 46.598,00 |

GODIMENTO BENI DI TERZI

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|------------|
| € 10.269,00 | € 7.294,00 | € 2.975,00 |

Ricomprende i costi di noleggio di macchine fotocopiatrici.

COSTI PER IL PERSONALE

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|-------------|
| € 3.174.865,00 | € 3.133.218,00 | € 41.647,00 |

I costi del personale, compresi gli accantonamenti di varia natura ammontano a complessivi € 3.174.865,00 e riguardano l'attuale dotazione organica in servizio al 31/12/2010 che rimane invariata nei numeri rispetto al 2009 in quanto è avvenuto un pensionamento e una nuova assunzione nella categoria impiegati.

| <i>Categorie</i> | <i>Situazione al 31.12.10</i> | <i>Situazione al 31.12.09</i> |
|------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| DIRIGENTI | 3 | 3 |
| QUADRI | 7 | 7 |
| IMPIEGATI | 47 | 47 |
| OPERAI | 2 | 2 |
| TOTALE | 59 | 59 |

AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI

AMMORTAMENTO DELLE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|-------------|
| € 24.346,00 | € 27.994,00 | -€ 3.648,00 |

Riguarda l'ammortamento del software informatico

AMMORTAMENTO DELLE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|-------------|
| € 71.821,00 | € 94.374,00 | € 14.767,00 |

E' così suddiviso:

per immobili strumentali € 2688,00

per macchine, mobili attrezzature e automezzi € 69.133,00.

SVALUTAZIONE DEI CREDITI

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|--------------|
| € 20.000,00 | € 250.000,00 | € 230.000,00 |

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

ALTRI ACCANTONAMENTI

Non sono stati previsti accantonamenti per il 2010.

ONERI DIVERSI DI GESTIONE

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|--------------|
| € 3.109.491,00 | € 2.755.429,00 | € 354.062,00 |

RIENTRI FINANZIARI DA CANONI DI LOCAZIONE

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|--------------|
| € 2.334.918,00 | € 2.187.378,00 | € 147.540,00 |

Rappresentano l'accantonamento della differenza tra i proventi dei canoni dei comuni in concessione e le relative spese di gestione dell'anno 2010 A norma dell'art. 36 della L.R. 8 agosto 2001 n. 24.

SPESE SOCIALI PER L'UTENZA

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|------------|
| € 42.404,00 | € 32.704,00 | € 9.700,00 |

Le spese sociali per l'utenza sono rappresentate da attività in favore e per il coinvolgimento dell'utenza nel miglioramento della gestione dei fabbricati. Per alcune attività questi costi sono in parte coperti da contributi inseriti alla voce altri proventi e ricavi diversi.

CONTRIBUTI ASSOCIATIVI DIVERSI

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|--------------|
| € 22.429,00 | € 24.950,00 | - € 2.521,00 |

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

IMPOSTE INDIRECTE, TASSE E CONTRIBUTI

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|------------|
|---------------------|---------------------|------------|

€ 709.740,00

€ 510.397,00

€ 199.343,00

Le imposte indirette pari a € 709.740,00 sono composte prevalentemente da imposta di bollo su ricevute di affitto e da imposta di registro su contratti di locazione.

Il valore è particolarmente aumentato rispetto al 2009 per l'imposta di registro che nel 2010 vede la scadenza triennale dei rinnovi dei contratti.

L'imposta comunale immobiliare su patrimonio di proprietà ACER ammonta a € 85.242,00.

C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | | Variazioni |
|---------------------|---------------------|----|------------|
| € 10.830,00 | € 27.905,00 | -€ | 17.075,00 |
| PROVENTI FINANZIARI | | | |
| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | | Variazioni |
| € 15.082,00 | € 40.378,00 | -€ | 25.296,00 |
| ONERI FINANZIARI | | | |
| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | | Variazioni |
| € 4.252,00 | € 12.473,00 | -€ | 8.221,00 |

La gestione finanziaria dell'Azienda pur chiudendo in positivo è in forte riduzione per effetto della progressiva diminuzione delle giacenze bancarie e del valore dei tassi di interesse attivi. Gli interessi risultano notevolmente ridotti per effetto della riduzione del tasso legale di interesse dal 2010.

D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE

Non sono state effettuate né rivalutazioni, né svalutazioni.

E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | | Variazioni |
|---------------------|---------------------|----|------------|
| € 384.206,00 | € 439.841,00 | -€ | 55.635,00 |

PROVENTI STRAORDINARI

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|-------------|
| € 457.902,00 | € 504.120,00 | -€ 46218,00 |

| <i>Proventi straordinari-dettaglio</i> | 31.12.2010 | 31.12.2009 |
|--|--------------------|---------------------|
| Vendita di beni patrimoniali immobiliari | € 90.020,00 | € 285.903,00 |
| Partite debitorie senza corrispondenza | € 367.882,00 | € 218.217,00 |
| Totale | € 457902,00 | € 504.120,00 |

La vendita di beni patrimoniali, riguarda la plusvalenza dell'alienazione di due edifici vendita di alcune unità immobiliari ad uso diverso. Le partite debitorie senza corrispondenza sono relative a sopravvenienze attive legate al recupero di anticipi per servizi vari nei diversi edifici.

ONERI STRAORDINARI

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|------------|
| € 73.696,00 | € 64.279,00 | € 9.417,00 |

L'importo di € 73969,00 accoglie le sopravvenienze passive originate dalla sistemazione di diverse partite creditorie ancora aperte ma prive di corrispondenza.

RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|----------------|
| € 195.028,00 | € 413.822,00 | - € 218.794,00 |

IMPOSTE SUL REDDITO

| Saldo al 31/12/2010 | Saldo al 31/12/2009 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|----------------|
| € 170.542,00 | € 340.771,00 | - € 170.229,00 |

Le imposte sul reddito sono contabilizzate nella seguente misura: Ires per € 65.000,00 e Irap per € 110.000,00 e imposte differite per 4458,00 così suddivise Ires per € 3.473,00 e Irap per € 985,00.

UTILE D'ESERCIZIO

Utile al 31/12/2010

Utile al 31/12/2009

€ 24.486,00

€ 73.051,00

ALTRE INFORMAZIONI**COMPENSI REVISORI**

Ai sensi dell'art. 2427, n. 16-bis, del Codice Civile in vigore dal 7 aprile 2010 (in seguito all'entrata in vigore del D.Lgs. 27/1/2010 n. 39) si comunica che i corrispettivi spettanti al Collegio Sindacale (membri effettivi e supplenti) sono complessivamente di € 26029,39.

COMPENSI AMMINISTRATORI

Il compenso spettante agli amministratori è pari complessivamente a € 105938,00.

RENDICONTO FINANZIARIO DEI FLUSSI DI CASSA

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

| RENDICONTO FINANZIARIO | 2010 |
|--|-------------|
| EBIT (risultato ante oneri finanziari) | -200.346 |
| Imposte dell'esercizio | -170.542 |
| Ammortamenti | 96.167 |
| Flusso di circolante | -274.721 |
| Variazione CCC | -293.664 |
| Flusso di cassa G.C. | -568.385 |
| Flusso di Investimenti / Disinvestimenti | -157.490 |
| Flusso di cassa operativo | -705.875 |
| Proventi (oneri) finanziari | 10.830 |

| | |
|---|----------|
| Variazione altre riserve | 10.469 |
| Proventi accessori | 384.206 |
| Variazioni delle attività non operative | - |
| Flusso di cassa dell'area remunerazioni finanziarie e att. Acc. | 405.505 |
| Variazione passività finanziarie | -191.887 |
| Variazione PN | - |
| Flusso dell'area finanziamenti e rimborsi | -191.887 |
| Saldo monetario di esercizio | -492.257 |
| | |
| Variazione disponibilità liquide | -492.257 |

RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI AL BILANCIO DELL'ESERCIZIO 2010

Signor Presidente, Signori componenti della Conferenza degli Enti, ricevuto in data 28 aprile 2011 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 31/12/2010, in ossequio alle disposizioni di cui all'art. 2429 del codice civile e alla L. Regionale n. 24/2001.

Il Collegio nel corso del 2010 è sempre intervenuto alle riunioni 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.

Il Collegio ha preso in esame il Bilancio di esercizio 2010 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 relazione sulla gestione in conformità a quanto previsto dalle norme di legge compete agli Amministratori di Acer mentre è di competenza del Collegio l'espressione del giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio.

Il Collegio ha svolto le procedure indicate dal principio di revisione n. PR 001 emanato dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandato dalla Consob e in ottemperanza a quanto di legge, ritiene che la relazione sulla gestione sia coerente con il bilancio d'esercizio e che, oltre a contenere gli elementi obbligatori, è redatta con chiarezza e riferisce in maniera esauriente l'andamento della gestione dell'esercizio 2010, nonché la situazione del settore.

Inoltre il Collegio, in ottemperanza all'art. 16 dello Statuto dell'Azienda ha:

- 1) verificato la regolare tenuta della contabilità e la corrispondenza del Bilancio di esercizio con le scritture contabili;
- 2) verificato la corrispondenza del saldo contabile con le risultanze comunicate dal Tesoriere al 31.12.2010;
- 3) accertato periodicamente, con cadenza almeno trimestrale, la consistenza di cassa durante le proprie verifiche;
- 4) vigilato sull'osservanza delle Leggi, dello Statuto e del Regolamento di amministrazione e di contabilità;
- 5) esaminato e condiviso i criteri di valutazione e rettifica adottati dagli Amministratori, che vengono esposti di seguito:
 - a) le partecipazioni sono valutate al costo di acquisizione;
 - b) le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di costruzione per quanto riguarda i fabbricati e al costo d'acquisto per i cespiti diversi dai fabbricati dedotto gli ammortamenti effettuati al 31/12/2010 e calcolati in base alla prevedibile utilità residua dei beni;
 - c) i crediti sono esposti in bilancio al valore presumibile di realizzo al netto dell'accantonamento al fondo rischi su crediti;
 - d) i debiti sono iscritti al valore nominale;
 - e) il fondo trattamento di fine rapporto residuo in azienda, quello destinato all'INPS e quello presso gli altri fondi pensionistici sono determinati in conformità alle disposizioni contrattuali e di legge, dedotte le anticipazioni effettuate;
 - f) la valutazione delle voci di bilancio è stata effettuata secondo prudenza e nella prospettiva di continuazione dell'attività dell'azienda;
 - g) i costi e i ricavi esposti nel Bilancio di esercizio economico sono tutti di competenza dell'esercizio 2010 e sono in linea con un normale andamento di gestione.

In particolare il bilancio si riassume nelle seguenti risultanze:

| - Stato Patrimoniale | | |
|----------------------|------|---------------|
| Attività | Euro | 22.428.394,00 |
| Passività | Euro | 13.308.224,00 |
| Patrimonio Netto | Euro | 9.120.170,00 |
| Conti d'ordine | Euro | 20.914.001,00 |

| - Conto Economico | | |
|-------------------------------|------|---------------|
| Valore della produzione | Euro | 11.767.139,00 |
| Costi della produzione | Euro | 11.967.147,00 |
| Proventi e oneri finanziari | Euro | 10.830,00 |
| Proventi e oneri straordinari | Euro | 384.206,00 |
| Imposte sul reddito | Euro | 170.542,00 |
| Utile dell'esercizio | Euro | 24.486,00 |

Il Collegio in relazione alla significativa riduzione della liquidità causata dai diversi impegni assunti dell'azienda, dagli anticipi effettuati per conto dei Comuni, in relazione ai piani straordinari concordati con i singoli enti, dagli anticipi effettuati dall'azienda ex legge 159/07, riporta all'Assemblea che il Consiglio di Amministrazione si è prontamente attivato per far fronte alla situazione straordinaria con azioni non manifestamente imprudenti, azzardate o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

A tal fine il Collegio raccomanda agli enti associati particolare attenzione al rispetto dei tempi di pagamento e delle convenzioni in essere.

Il Collegio, alla luce anche del parere rilasciato dalla società di revisione Demetra S.r.l come previsto dall'art 41 comma 5 della legge regionale 24/2001, esprime il proprio parere favorevole all'approvazione del Bilancio d'esercizio al 31.12.2010, ringraziando infine il Presidente, il Consiglio di Amministrazione, il Direttore e il personale tutto per collaborazione prestata nel corso di tutta l'attività del 2010.

Parma, li 10 maggio 2011

IL COLLEGIO DEI REVISORI

f.to Vittorio Benevelli (Presidente)

f.to Ilaria Monica (Componente)

f.to Elisa Venturini (Componente)