



AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA

Ente Pubblico Economico ex L.R. 24/2001

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

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

Aderente Federcasa

BILANCIO PREVENTIVO 2024

**Approvato dalla Conferenza degli Enti con delibera n. 2
in data 15/12/2023**





AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA

Ente Pubblico Economico ex L.R. 24/2001

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

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

Aderente Federcasa

BILANCIO PREVENTIVO 2024

Elenco documenti:

- **Relazione del Presidente**
- **Conto Economico di Previsione (schema art. 2425 C.C.)**
- **Costi di gestione degli alloggi di erp (delibera C.R. n.391/2002)**
- **Utilizzo canoni di locazione e.r.p. (art. 36 L.R. n. 24/2001)**
- **Relazione del Collegio dei Revisori dei Conti**





AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA

Ente Pubblico Economico ex L.R. 24/2001

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

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

Aderente Federcasa

RELAZIONE DEL PRESIDENTE



Il quadro generale del Bilancio di Previsione 2024

Il Bilancio di Previsione 2024 chiude a pareggio nel pieno rispetto di quanto previsto dallo Statuto e dal Regolamento di Amministrazione e Contabilità.

I **ricavi delle vendite e delle prestazioni**, ossia dei ricavi derivanti dalle attività statutariamente poste in capo ad ACER, sono previsti in **€uro 11.603.350**, di cui:

- **€uro 8.886.000** canoni di locazione derivanti dagli immobili di edilizia residenziale pubblica (e.r.p.) di proprietà comunale* (77%)
- **€uro 2.717.350** ricavi da attività diverse da quelle di e.r.p. (23%)

* (di cui: canoni alloggi e.r.p. €uro 8.825.000; canoni studentato Via Putinati Ferrara €uro 61.000).

I **maggiori ricavi** di competenza rispetto al preventivo 2023 sono complessivamente di circa **€uro 162.000 (+ 1,4%)**, di cui:

- **maggiori ricavi canoni e.r.p.** €uro 427.000 (+ 5%);
- **minori ricavi attività diverse da quelle di e.r.p.** €uro 265.000 (-9%).

Vediamo ora nel dettaglio le variazioni relative alle diverse gestioni dell'ACER.

Gestione degli alloggi di e.r.p. di proprietà comunale

Le risorse che derivano dalla gestione degli alloggi di e.r.p. di proprietà comunale sono costituite non solo dai canoni di locazione e dai relativi conguagli relativi agli anni precedenti, pur costituendone la voce principale, ma anche dalle sanzioni amministrative previste dai regolamenti comunali (per mancato rilascio dell'alloggio a seguito di pronuncia di decadenza

dall'assegnazione) e dalla contribuzione dei Comuni a sostegno dell'attività di manutenzione.

L'utilizzo delle risorse dell'e.r.p., come previsto dalle vigenti concessioni, è necessario per la copertura dei costi di gestione di ACER, per quelli relativi ai Comuni proprietari (prevalentemente imposte indirette, copertura assicurativa degli immobili e costi per gli alloggi vuoti), per la svalutazione dei crediti per morosità che si renderanno inesigibili, per la copertura della morosità degli utenti seguiti dai Servizi sociali territoriali e la differenza per l'attività di manutenzione ordinaria e straordinaria del patrimonio.

Fatta questa premessa, analizziamo la variazione dei costi e dei ricavi tra il Bilancio di Previsione 2024 ed il Bilancio di Previsione 2023, schematizzata nella seguente tabella:

	Preventivo 2024		Preventivo 2023		Diff. Prev. 24/Prev. 23	%		
Comuni della Provincia	21		21		0			
Comuni convenzionati n.	21		21		0			
Alloggi in gestione n.	6.709		6.723		-14			
	Importo (€)	%	Importo (€)	%	Importo (€)	%		
Risorse derivanti dagli alloggi di e.r.p.								
Previsione ricavi da canoni di locazione ed acc. e contributo Comuni	+	9.382.800,00	+	8.674.000,00	+708.800,00	8,17%		
Svalutazione crediti prevista	-	720.000,00	7,67	-	705.600,00	8,13	-14.400,00	2,04%
Totale risorse nette derivanti dagli alloggi di e.r.p. previsione (A)	+	8.662.800,00	+	7.968.400,00	694.400,00	8,71%		
Costi di gestione ACER								
Costo/mese ACER gestione alloggi	-	3.147.992,23	-	2.867.218,20	+280.774,03	9,79%		
Totale costi di gestione ACER (B)	-	3.147.992,23	36,34	-	2.867.218,20	35,98	+280.774,03	9,79%
Costi inerenti la proprietà degli alloggi								
- Costi di amministrazione degli stabili (assicurazioni, quote cond.li, ecc.)	-	1.037.160,17	11,97	-	1.026.588,71	12,88	+10.571,46	1,03%
- Quota parte costi servizio recupero alloggi vuoti	-	189.628,37	2,19	-	188.325,01	2,36	+1.303,36	0,69%

- Quota parte costi servizio controlli ISE/ISEE	-	22.720,84	0,26	-	23.893,72	0,30	-1.172,88	-4,91%
- Quota parte costi servizio Agente accertatore	-	89.268,75	1,03	-	81.746,82	1,03	+7.521,92	9,20%
- Rate mutui alloggi erp trasferiti ai Comuni	-	14.000,00	0,16	-	15.200,00	0,19	-1.200,00	-7,89%
- Destinazione all'erp vendite rateali di alloggi	-	0,00	0,00	-	0,00	0,00	0,00	0,00%
- Imposte indirette a carico della proprietà	-	206.714,22	2,39	-	215.689,11	2,71	-8.974,90	-4,16%
- Quota parte pro-rata di indetraibilità dell'IVA sugli acquisti	-	664.822,07	7,67	-	758.000,00	9,51	-93.177,93	-12,29%
- Imposte esercizi precedenti ed imprevisti	-	40.000,00	0,46	-	40.000,00	0,50	0,00	0,00%
Totale costi inerenti la proprietà degli alloggi (C)	-	2.264.314,41	26,14	-	2.349.443,38	29,48	-85.128,97	-3,62%
TOTALE COSTI (B+C)	-	5.412.306,64	62,48	-	5.216.661,58	65,47	+195.645,06	3,75%
RISORSE DA DESTINARE AD INTERVENTI NELL'ERP (A-B-C)	+	3.250.493,36	37,52	+	2.751.738,42	34,53	+498.754,94	18,13%
- Finanziamento pronto intervento alloggi e parti comuni condomini	-	1.365.000,00	41,99	-	1.499.000,00	54,47	-134.000,00	-8,94%
- Utilizzi canoni per copertura morosità assistiti ed altre utilizzazioni	-	229.000,00	7,05	-	339.000,00	12,32	-110.000,00	-32,45%
- Finanziamento ripristino alloggi e manutenzione programmata	-	1.656.493,36	50,96	-	913.738,42	33,21	+742.754,94	81,29%
- Risorse non erp ACER ad integrazione manutenzione programmata	-	26.506,64	-0,82	-	36.261,58	1,32	-9.754,94	-26,90%
TOTALE RISORSE DESTINATE ALL'E.R.P.		3.277.000,00			2.788.000,00		+489.000,00	17,54%
DEFICIT RISORSE FINANZIATO CON FONDI NON ERP ACER	-	26.506,64		-	36.261,58		-9.754,94	-26,90%

Il totale delle risorse derivante dagli alloggi di e.r.p. è stimato in aumento rispetto al Bilancio di Previsione 2023 di **€uro 694.400 (+ 8,71%)** e risulta dalla sommatoria dei seguenti componenti:

- **+ €uro 448.500 canoni di locazione dell'esercizio e conguagli relativi agli anni precedenti (+ 5,32%);**

- **+ Euro 87.300 sanzioni amministrative** per mancato rilascio alloggio a seguito di decadenza dall'assegnazione, **depositi cauzionali** trattenuti per mancata riconsegna dell'alloggio in buono stato manutentivo (salvo il deperimento d'uso), **incasso di somme già dichiarate inesigibili (+ 110%)**;
- **+ Euro 173.000 per compartecipazione finanziaria dei Comuni** alla manutenzione straordinaria dei fabbricati o degli alloggi vuoti per cessata locazione **(+ 86,5%)**,

per un **totale complessivo di Euro 708.800** di risorse in più rispetto all'esercizio precedente **(+ 8,17%)**, da cui devono essere **detratti**

- **Euro 14.400** di maggiore **svalutazione crediti** in previsione di futura morosità inesigibile.

La variazione dei canoni di locazione, il ricavo principale delle risorse dell'e.r.p., è ascrivibile principalmente alla dinamica inflattiva in corso ormai da un biennio, che ha comportato un incremento medio del canone delle fasce diverse da quella di protezione, associata ad un incremento medio del valore ISEE che ha determinato un leggero aumento del canone medio anche per la fascia di protezione.

Infatti, per le fasce di canone diverse da quella di protezione, la rivalutazione media in aumento del valore €/mq. per il calcolo del canone oggettivo è stata di circa l'11%, mentre il valore medio ISEE è passato da Euro 8.431 del 2022 a € 8.711 del 2023. Si è comunque tenuto conto di una prevista riduzione dell'inflazione sul 2024, che diventerà rilevante in sede di ricalcolo complessivo dei canoni e.r.p. ad ottobre 2024.

Le variabili appena indicate, misurate in occasione del ricalcolo generale dei canoni di locazione lo scorso ottobre, farebbero prevedere un incremento complessivo dei canoni per il 2024 pari a circa il 7,4%.

Tuttavia, ai fini della stima del monte-canoni effettivo 2024 si è dovuto tenere conto dei ben noti fenomeni di "erosione", il principale dei quali è costituito dal turnover dell'utenza all'interno degli alloggi che, come noto, non possono essere tutti immediatamente rimessi nel circuito delle assegnazioni per mancanza di adeguate risorse per il ripristino.

Facendo riferimento solo ai dati più recenti, rispetto ad ottobre 2022 abbiamo 129 alloggi in meno a reddito.

Tenuto conto che mediamente si vuotano circa 350 alloggi all'anno, il numero degli alloggi in attesa di recupero che annualmente si aggiunge a quelli pregressi dovrebbe, a parità di turnover medio, ridursi, considerando che nel 2024 inizieranno a produrre reddito (e diminuzione del costo per alloggi vuoti) i 281 alloggi ad oggi pronti e ultimati (di cui 165 finanziati con il programma straordinario regionale di recupero alloggi vuoti 2023).

Pertanto, considerate le suddette variabili, tenuto conto anche degli altri fenomeni di erosione (variazione dei nuclei familiari, presentazione ISEE corrente, inserimento di nuovi nominativi negli elenchi welfare dell'applicazione del canone minimo), si è ritenuto prudentiale ridurre la stima dei ricavi da canoni di circa il 2%, rispetto alla proiezione matematica del dato di ottobre 2023.

Per quanto riguarda l'incremento delle sanzioni amministrative per il mancato rilascio degli alloggi a seguito di provvedimento di decadenza dall'assegnazione, si precisa che il dato sopra indicato non deriva dalla previsione di un incremento di decadenze: nel 2023 si era ipotizzato che a seguito del lavoro del Tavolo tecnico ACER – Comuni per la revisione degli importi delle sanzioni vi fossero le condizioni per una più celere applicazione delle stesse, ma, invece, sarà necessario un più lungo percorso amministrativo e deliberativo per una loro futura applicazione.

Infine, per quanto riguarda **compartecipazione finanziaria dei Comuni** alla manutenzione straordinaria dei fabbricati o degli alloggi vuoti per cessata locazione, la previsione si riferisce alle somme che una parte dei Comuni ha messo a disposizione nell'anno precedente, supponendo che vi sarà continuità anche per gli anni successivi, atteso che il fabbisogno manutentivo non è certamente diminuito.

Auspichiamo che tale dato possa segnare un incremento in corso d'anno per effetto della compartecipazione finanziaria da parte degli altri Comuni e, in special modo, di quelli con graduatorie di assegnazione che non si riescono a soddisfare con le sole risorse di ACER.

Svalutazione dei crediti per possibili future inesigibilità

Sono previsti **€uro 14.400 in più** rispetto all'anno precedente (+ 2,04%).

Valutando i dati della morosità a metà 2023 e confrontandoli con quelli dell'esercizio precedente, emerge che, nonostante la crisi economica innestata dalla pandemia e

l'aumento sensibile del costo della vita, tra cui i servizi singoli e comuni, il fenomeno della morosità è rimasto, al momento, ampiamente sotto controllo, anzi è leggermente migliorato in termini relativi (ossia in rapporto al fatturato).

Infatti, la morosità corrente è diminuita, passando dal 17,42% della metà del 2022 al 16,50% dello stesso periodo del 2023, mentre la morosità complessiva è passata dal 3,40% del 2022 al 3,30% del 2023.

Tuttavia, considerando che, per ovvie ragioni, il dato assoluto della morosità aumenta, seppure in misura contenuta, e vi sono ancora diverse incertezze circa l'evoluzione del costo dei servizi (forniture: gas-metano, teleriscaldamento, energia elettrica), si è ritenuto opportuno allineare il dato di svalutazione 2024 almeno al livello del bilancio consuntivo 2022.

Costi di gestione ACER

I **costi di gestione ACER** per l'esercizio 2024 sono previsti in **aumento** di circa **€uro 281.000 (+ 9,8%)** rispetto al preventivo 2023.

L'incremento dei costi dovuto all'elevato tasso di inflazione, si è ripercosso in misura sensibile sui costi di funzionamento aziendale.

Inoltre, si prevede che tale incremento di costi si ripercuoterà anche sui costi del personale: sono aperte, infatti, le trattative per il rinnovo del CCNL dei dipendenti e la parte sindacale richiede un adeguamento dei salari al modificato costo della vita, il cui incremento ha superato l'11% nel 2022 e tuttora si mantiene su tassi ragguardevoli.

È stato, pertanto, necessario prevedere un accantonamento di costi significativo tra le spese del personale, in vista della sottoscrizione del nuovo CCNL Federcasa.

L'incremento complessivo delle spese per il personale rispetto al 2023 è pari a €uro 165.500 (+ 4,8%), di cui €uro 135.000 ascrivibili alla gestione degli alloggi di e.r.p. (+ 10,5%).

Gli altri costi di gestione ACER incrementano di €uro 146.000 (+ 9,1%), di cui, per quanto concerne le componenti più significative, €uro 75.000 per spese generali e spese del personale generale, €uro 50.000 per incarichi esterni per la verifica di sicurezza statica degli edifici e per il coordinamento della sicurezza del servizio di Global service.

Per tali ragioni, il costo di gestione ACER previsto per l'anno 2024 viene determinato in **€uro 39,10 mese/alloggio**, contro €uro 35,54 a preventivo per l'anno 2023 (+ €uro 3,56; + 10%).

Purtroppo, la dinamica al rialzo dei costi di funzionamento e dei costi del personale, anche a parità di dotazione organica, non potrà essere arrestata, considerato che si ritiene non vi siano ulteriori significativi margini di efficientamento dell'esistente.

Di tale tendenza al rialzo dei costi di funzionamento dei soggetti gestori dei patrimoni di e.r.p. ha tenuto conto anche la Regione che, per la prima volta dopo oltre 20 anni, ha modificato in aumento i costi massimi di gestione degli alloggi per i servizi di cui al capitolato prestazionale deliberato con DCR n. 391/2002, portandoli, per la nostra classe di alloggi in gestione, da €uro 44/mese/alloggio a €uro 51/mese/alloggio (+ 16%).

Costi inerenti la proprietà degli alloggi di e.r.p.

I **costi inerenti la proprietà degli alloggi**, ossia dei Comuni, sono stimati in **riduzione** rispetto all'anno precedente di circa **€uro 85.000 (- 3,6%)**, per effetto, in via assolutamente prevalente, della diminuzione del costo del pro-rata di indetraibilità dell'IVA sugli acquisti di beni e servizi (- €uro 93.000; - 12,3%), in considerazione del fatto che una parte significativa della spesa per manutenzione straordinaria del patrimonio e del recupero degli alloggi vuoti è coperta da contributo pubblico, che compensa anche l'IVA.

È opportuno porre in evidenza, tra i costi di cui trattasi, il sensibile incremento del costo per quote condominiali degli alloggi vuoti (+ €uro 50.000; + 8,3%), che si prevede raggiungerà la quota di €uro 650.000, per via del crescente numero di alloggi vuoti, come già ricordato in precedenza, e di un livello di costo delle utenze ancora superiore alla media degli anni precedenti il 2022.

Il costo per quote condominiali degli alloggi vuoti è compreso all'interno del "costo di amministrazione degli stabili", preventivato in oltre 1 milione di €uro (oltre al costo degli alloggi vuoti, in quest'ultima voce è compresa anche l'assicurazione dei fabbricati per circa €uro 265.000).

Si rammenta che tra i costi dei proprietari degli alloggi vi sono anche i servizi di controllo delle ISEE e dell'agente accertatore, per un totale di € 112.000, che in Provincia di Ferrara vengono spesi con i canoni di locazione.

I **costi complessivi di gestione del patrimonio di e.r.p.** (ACER + Comuni proprietari) per l'anno 2024 sono stimati in **€uro 5.412.000 (+ €uro 196.000; + 3,7%)**.

Pertanto, se sottraiamo dai ricavi dell'e.r.p. (al netto della svalutazione dei crediti), pari a €uro 8.663.000, i costi complessivi di gestione, pari ad €uro 5.412.000, si ottiene l'ammontare delle **risorse da destinare ad interventi nell'e.r.p.**, per un valore stimato di **€uro 3.251.000 (+ €uro 499.000 rispetto all'anno precedente; + 18,1%)**.

A quest'ultimo importo si aggiunge l'**utile derivante dalle attività non e.r.p.** per **€uro 26.000**, che contribuisce ad **elevare** le risorse da destinare ad interventi nell'e.r.p. a **€uro 3.277.000**.

Volendo sintetizzare e schematizzare tutte le informazioni precedentemente riportare, per illustrare le ragioni per le quali le risorse da destinare all'e.r.p. aumentano da €uro 2.788.000 della previsione 2023 a €uro 3.277.000 della previsione 2024 (+ €uro 489.000; + 17,5%), è possibile ricorrere all'ausilio della seguente tabella:

VOCI		Importo (€)
RISORSE DA DESTINARE ALL'E.R.P. 2023 (A)		2.788.000,00
<u>Variazioni in aumento:</u>		
Canoni di locazione e voci accessorie (compreso contributo Comuni)	+	708.800,00
Minori costi a carico proprietari degli alloggi	+	85.128,97
<u>Totale variazioni in aumento (B)</u>	+	<u>793.928,97</u>
<u>Variazioni in diminuzione:</u>		
Maggior svalutazione dei crediti	-	14.400,00
Maggiori costi di gestione ACER	-	280.774,03
Minor utile ACER a preventivo	-	9.754,94
<u>Totale variazioni in diminuzione (C)</u>	-	<u>304.928,97</u>
RISORSE DA DESTINARE ALL'E.R.P. 2024 (A+B-C)		3.277.000,00

Utilizzo previsto delle risorse da destinare ad interventi nell'e.r.p.

L'ammontare delle risorse disponibili, pari a €uro 3.277.000, è previsto in utilizzo nel modo seguente:

- **€uro 229.000** per la copertura della **morosità degli assistiti** dai Servizi sociali territoriali (- **€uro 110.000; - 32,4%**);
- **€uro 1.365.000** per la **manutenzione ordinaria** (riparativa) degli alloggi e delle parti comuni degli edifici, al netto dei rimborsi (- **€uro 134.000; - 8,9%**);

- **€uro 1.683.000** per il **ripristino degli alloggi vuoti** per cessata locazione e per la **manutenzione straordinaria** delle parti comuni degli edifici (+ **€uro 733.000; + 77,2%**).

Pertanto, il **totale degli interventi manutentivi finanziabili con il Bilancio ACER** è pari a **€uro 3.048.000** (+ **€uro 599.000** rispetto all'anno precedente; + **24,5%**).

Altre risorse disponibili per la manutenzione del patrimonio

Abbiamo indicato che le risorse disponibili a bilancio ACER 2024, compresa le **risorse messe a disposizione dei Comuni per il cofinanziamento della manutenzione straordinaria delle parti comuni degli edifici e del recupero degli alloggi vuoti**, sono pari complessivamente a **€uro 1.683.000**, di cui:

- ✓ **€uro 1.313.000** destinati a interventi di **manutenzione straordinaria ricorrente e non ricorrente** su parti comuni degli edifici in totale locazione o misti, oppure negli alloggi;
- ✓ **€uro 370.000** per **recupero alloggi vuoti** per cessata locazione.

Oltre a queste somme, risultano **disponibili finanziamenti pubblici o risorse derivanti da vendite di alloggi già avvenute**, di cui:

- **€uro 1.232.0000** per interventi di **manutenzione straordinaria** già deliberati dai Comuni al Tavolo provinciale di concertazione delle politiche abitative negli anni scorsi, finanziati con economie della L. 457/78 e della L. 560/93;
- **€ 1.357.000** per interventi di **recupero alloggi vuoti** per cessata locazione, da riassegnare ai cittadini in graduatoria, finanziati con economie di finanziamenti pubblici e dal ricavato di vecchie vendite di alloggi ai sensi della L. 560/93 e dell'art. 37 della L. n. 24/01 (L. 457/78 e L. 560/93 per € 475.000; Linea B nazionale e L. 560/93 per €uro 591.000; art. 37 L.R, n. 24/01 €uro 291.000),

Pertanto, il totale di risorse disponibili per l'esercizio 2024 per la manutenzione del patrimonio di e.r.p. comunale è pari a €uro 4.272.000, di cui €uro 2.545.000 per la manutenzione straordinaria e €uro 1.727.000 per il recupero alloggi vuoti.

Cosa riusciamo a finanziare con le risorse disponibili

Sul versante della **manutenzione straordinaria**:

- con le **risorse del bilancio ACER e la compartecipazione finanziaria dei Comuni** (che si auspica confermata, almeno come da previsioni), in assenza di situazioni emergenziali (purtroppo sempre più frequenti, specie quelle meteoriche), riusciremo a coprire i costi della **manutenzione straordinaria ricorrente** (riparazioni edili ed impiantistiche, sostituzione caldaie) e **solo una parte della manutenzione straordinaria** propriamente detta, sia nei fabbricati a totale locazione, sia nei fabbricati a proprietà mista;
- con le **risorse pubbliche** si andranno a completare o ad eseguire gli interventi già individuati nel **piano provinciale finanziato con la L. 457/78 e L. 560/93**, come già sopra ricordato.

Sul versante del **recupero degli alloggi vuoti**:

- si completerà il recupero di n. 27 alloggi ad alto costo con le risorse della Linea B nazionale e delle vendite ex L. 560/93 (per €uro 591.000);
- con le restanti somme di bilancio ACER, sommate a quelle messe a disposizione dai Comuni ed a quelle dei finanziamenti pubblici/vendite alloggi, per un totale di €uro 1.136.000 si prevede si potranno recuperare circa n. 110 alloggi.

Quindi, se le previsioni saranno confermate, nel 2024, con l'assegnazione dei n. 281 alloggi ad oggi pronti e i n. 137 da recuperare, si potrebbe arrivare a compensare tutto il turnover medio dell'anno (circa n. 350 alloggi) ed a ridurre lo stock di alloggi accantonati in attesa di risorse per recuperarli di circa una sessantina di alloggi.

Va da sé che, se fossero messe a disposizione ulteriori risorse pubbliche, dallo Stato, dalla Regione o dai Comuni, la performance sul recupero degli alloggi vuoti potrebbe essere ulteriormente migliorata, con evidenti benefici effetti sul benessere dei nuclei familiari in graduatoria ancora in attesa dell'assegnazione di un alloggio ed anche sul bilancio di ACER.

Quali sarebbero i fabbisogni manutentivi?

Prima di entrare nel merito dei fabbisogni manutentivi, giova ricordare che le vigenti convenzioni per la gestione del patrimonio di e.r.p. comunale prevedono che ACER provveda ad eseguire nell'ordine:

1. *la manutenzione riparativa o ordinaria a carico della proprietà, sia negli alloggi che nelle parti comuni dei fabbricati;*
2. *il recupero degli alloggi vuoti per cessata locazione;*
3. *la manutenzione straordinaria negli alloggi e nelle parti comuni dei fabbricati,*
nel limite delle risorse da canoni disponibili per ciascun Comune.

È ovvio che nella pratica non è sempre possibile seguire tale ordine di priorità, considerando che vi sono situazioni in cui la manutenzione straordinaria non è procrastinabile e la manutenzione riparativa deve essere comunque eseguita.

Ne consegue che l'unico budget comprimibile risulta quello del recupero degli alloggi vuoti, con tutte le implicazioni sociali ed economiche che questo comporta.

L'incremento dei canoni che è stato previsto per gli anni 2023 e 2024 per effetto della dinamica inflattiva, è destinato a peggiorare progressivamente negli anni successivi, a causa dei ben noti fenomeni di "erosione" (turnover negli alloggi, nuove assegnazioni con canone medio inferiore agli assegnatari usciti, variazione dei nuclei familiari, utenti che entrano in assistenza, ecc.).

E peggiorare vuol dire non riuscire non solo a finanziare il recupero degli alloggi vuoti (e quindi non soddisfare le esigenze dei nuclei familiari più fragili in attesa di un alloggio), ma progressivamente ridurre anche la manutenzione straordinaria che viene finanziata dal bilancio ACER con i canoni di locazione.

Stiamo parlando di quella manutenzione straordinaria come tipologia, ma ordinaria come frequenza, quale la sostituzione delle caldaie, gli interventi sulle parti comuni dei fabbricati (es. tetti, facciate, ecc.), l'estensione degli interventi di guasto (interventi su impianti idrotermosanitari ed elettrici) non più riparabili.

Nel «sistema e.r.p.» il livello dei canoni è determinato in base alle regole di legge e di regolamento e non è implementabile.

Ciò in un contesto generale preoccupante anche sul versante dei costi di gestione del «sistema e.r.p.», caratterizzati da una spesa galoppante del costo medio degli interventi manutentivi, dei costi di funzionamento dell'Azienda e con un costo enorme per gli alloggi vuoti (per il 2024 sono stimati circa 650.000 Euro), fino al rinnovo del CCNL dei dipendenti.

Riteniamo che, per tutto quanto espresso in precedenza, sia diventato *urgente definire e condividere con ciascun Comune le esigenze manutentive, la loro composizione tipologica ed il quantum di risorse disponibili per finanziarle, verificando quanto disponibile nel bilancio di ACER ed in quello del Comune, nonché un cronoprogramma di intervento, valutando eventualmente anche il ricorso al credito da parte del Comune.*

Abbiamo già avuto modo di rappresentare, sia nelle relazioni ai bilanci, sia in occasione di specifici incontri con i rappresentanti dei Comuni, che la situazione generale, purtroppo, non consente più la «*solidarietà*» tra i Comuni, in quanto ormai nessuno di essi è in grado con le risorse dei propri canoni di differire i propri interventi a vantaggio di qualcun altro, considerando che il margine tra costi e ricavi si è progressivamente ridotto nel tempo ed il futuro appare alquanto critico.

E la situazione di ciascun Comune è molto variegata in termini di risorse e di esigenze sociali da soddisfare.

Tutto quanto premesso, procediamo a delineare i **fabbisogni manutentivi**, che provvederemo a condividere prossimamente con i Comuni proprietari del patrimonio di e.r.p.

Ad oggi abbiamo complessivamente **n. 1.333 alloggi di e.r.p. in gestione vuoti** (di cui n. 296 con costi di recupero elevati e n. 17 con proposta di ACER di retrocessione ai Comuni proprietari).

Detraendo i n. 418 alloggi che si prevede di assegnare nel corso del 2024, ne residuano n. 915.

Per il recupero di questi ultimi alloggi vuoti servirebbero circa **11/12 milioni di €uro**.

Per quanto concerne la **manutenzione straordinaria** il fabbisogno, per gli interventi prioritari, è stimato in circa **8 milioni di €uro** (compresi gli interventi nei condomini a proprietà mista pubblico-privata).

Attività non di edilizia residenziale pubblica

Per valutare l'andamento economico delle attività diverse da quelle di edilizia residenziale pubblica in rapporto all'anno precedente, possiamo far riferimento alla seguente tabella:

ATTIVITA' NON E.R.P.	Preventivo 2024	Preventivo 2023	Differenza
Canoni di locazione alloggi e locali non e.r.p. in proprietà o gestione	1.015.200,00	970.500,00	44.700,00
Corrispettivi per amministrazione degli stabili da utenza/imprese	52.900,00	64.000,00	-11.100,00
Corrispettivi tecnici per attività edilizia	922.000,00	1.259.000,00	-337.000,00
Ricavi da gestione di patrimoni di terzi	109.350,00	122.150,00	-12.800,00
Ricavi da attività amministrative a favore dei Comuni	427.900,00	393.000,00	34.900,00
Ricavi da gestione diretta dei servizi comuni dei fabbricati in locazione	190.000,00	174.000,00	16.000,00
TOTALE RICAVI ATTIVITA' NON E.R.P.	2.717.350,00	2.982.650,00	-265.300,00

I ricavi delle attività non e.r.p. sono previste in **diminuzione** rispetto all'esercizio in corso di **€uro 265.300 (- 8,9%)**.

L'attività con la maggior variazione negativa è quella dei corrispettivi tecnici per l'attività edilizia (- €uro 337.000; - 26,8%).

La componente prevalente dei ricavi di quest'ultima attività è costituita dai corrispettivi per il Programma "Sicuro, verde e sociale", fondo complementare al PNRR: nel 2023 si è esaurita la fase di progettazione degli interventi, con la maturazione del 50% dei proventi, mentre il restante 50% verrà maturato con le fasi di direzione lavori e di collaudo, che si effettueranno tra il 2024 e i primi mesi del 2026, in ragione dell'andamento del cronoprogramma dei lavori. Inoltre, nel 2023 erano presenti i corrispettivi tecnici per il Programma regionale straordinario di recupero alloggi vuoti, al momento non previsto per il 2024.

La diminuzione dei corrispettivi tecnici per l'attività edilizia è in parte compensata dall'aumento di altri ricavi, quali i canoni di locazione del patrimonio non e.r.p. in proprietà ed in concessione (+ €uro 44.700; + 4,6%), per via della dinamica inflattiva che comporta l'innalzamento dei canoni e la locazione di alloggi prima vuoti in attesa di ripristino, ed i ricavi per le attività amministrative svolte a favore dei Comuni (Servizio Casa, Sportelli, prevenzione delle decadenze), anche in questo caso sia per via della dinamica inflattiva che comporta il rialzo delle tariffe, sia per nuovi incarichi ricevuti dal Comune di Ferrara (tutoring utenza fragile ed accompagnamento dell'inquilinato, quest'ultimo in corso di convenzionamento).

Si ritiene opportuno evidenziare, ancora una volta, il contributo che le attività non e.r.p. danno in termini di sostegno economico alla gestione del patrimonio e.r.p., attraverso le economie di scala che si realizzano sui costi generali di funzionamento e del personale

generale, nonché per la destinazione alla manutenzione dell'utile, quantificabili per l'anno 2024, complessivamente, in circa Euro 476.000.

Attività edilizia e manutentiva

Interventi manutentivi finanziati con risorse da canoni e.r.p .ed integrazione Comuni per recupero alloggi vuoti e/o manutenzione straordinaria

(importi al lordo dei rimborsi)

Descrizione intervento	Importo (€)
Pronto intervento di riparazione guasti alloggi e parti comuni fabbricati - call center h. 24	1.523.000,00
Recupero alloggi vuoti per cessata locazione	370.000,00
Manutenzione straordinaria condomini proprietà mista minoranza ed interventi urgenti parti comuni condomini	115.000,00
Manutenzione straordinaria alloggi e parti comuni fabbricati a totale locazione o proprietà mista di maggioranza	863.000,00
Sostituzione caldaie guaste con caldaie ad alta efficienza	450.000,00
Prestazione di servizi vari	85.000,00
TOTALE INTERVENTI MANUTENTIVI FINANZIATI CON CANONI ERP ED INTEGRAZIONE COMUNI RECUPERO ALLOGGI E/O MANUTENZIONE STRAORDINARIA	3.406.000,00

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

INTERVENTI STRAORDINARI IN CORSO

COMUNE	IMPORTO	FINANZIAMENTO
Ferrara - Via Mayr 84	€ 143.080,00	Ord. Regionali ripristino danni sisma
TOTALE	€ 143.080,00	

RECUPERO ALLOGGI AD ALTO COSTO LINEA B NAZIONALE IN CORSO

COMUNE	IMPORTO
Copparo - Via Alta 126/A	€ 97.500,00
Argenta - Via Spinata 4	€ 36.135,70
Argenta - Via Margotti 36	€ 45.659,55
Argenta - Via Risorgimento 18	€ 97.500,00
Ferrara - Via Baluardi 127	€ 44.537,27
Ferrara - Via Ghiara 28	€ 33.906,46
Ferrara - C.so Piave 17	€ 48.750,00
Ferrara - Via Volte 13/A	€ 41.984,50
Ferrara - Via I Maggio 76	€ 26.922,25
Ferrara - Via I Maggio 90	€ 28.267,90
Ferrara - Via Risorgimento 6	€ 23.887,70
Ferrara - Via Risorgimento 22	€ 34.550,83
Ferrara - Via Martelli 14	€ 40.068,91
Ferrara - Via Sansoni 15	€ 31.282,96
Portomaggiore - Via XXV Aprile 6/A/1	€ 26.305,58
Portomaggiore - Via Runco 65	€ 91.377,60
Ro - P.zza Liberta' 8	€ 78.748,93
(ulteriori finanziamenti – scorrimento graduatoria regionale)	
FERRARA - VIA SANSONI 14	€ 31.282,96
ARGENTA - VIA MARGOTTI 32/1	€ 30.954,44
FERRARA - P.LE GOITO 1	€ 33.955,70
FERRARA - P.LE BENVENUTI 10	€ 34.764,19
FERRARA - VIA SAVONUZZI 49	€ 28.731,55
FERRARA - VIA BENTIVOGLIO 26	€ 20.038,30
FERRARA - VIA MARTIRI L. 19/6	€ 29.021,34
FERRARA - VIA MARTIRI L. 19/5	€ 37.688,08
FERRARA - VIA MARTIRI L. 19/9	€ 32.115,63
FERRARA - VIA MARTIRI L. 19/10	€ 24.699,91
FERRARA - VIA FIUME 10	€ 21.283,70
FERRARA - VIA T. MOSTI 97	€ 21.090,86
FERRARA - VIA MARAGNO 37	€ 26.158,65
FERRARA - VIA GORETTI 35	€ 34.794,78
FERRARA - VIA GORETTI 39,	€ 64.665,28
FERRARA - VIA FABBRI 88	€ 71.899,00
FERRARA - VIA VIGNATAGLIATA 34	€ 27.289,06
FERRARA - VIA NANETTI 11/2	€ 28.838,18
FERRARA - VIA PANETTI 40	€ 17.950,92
TOTALE	€ 1.444.608,67

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

COMUNI DIVERSI**IMPORTO**

Interventi di manutenzione straordinaria e recupero alloggi 2020-2021 - 2022

€3.104.028,07**Piano nazionale complementare al PNRR “Sicuro, verde, sociale: riqualificazione dell’ERP”:**

18 interventi di riqualificazione energetica (cappotti, infissi e caldaie) e riduzione vulnerabilità sismica su 16 comuni per complessivi €uro 24,8 mln di lavori e €uro 33,7 mln di finanziamento. Le attività interesseranno 266 alloggi.

Gli interventi finanziati sono i seguenti:

ID	Comune	Indirizzo
1	Ferrara	Via Bologna 790, loc. Uccellino
5	Argenta	Via Tisi 4, Via Ghini 7
7	Cento	Via Quercia 20, 22, 24
8	Codigoro	Via Sacco e Vanzetti 4, 6, 8, 10, 12, 14
9	Comacchio	Via Tine 1, 2, 3
10	Comacchio	Via Risorgimento 7, 9
11	Copparo	Via Fani 8, 10, 12, loc. Ambrogio
12	Jolanda di Savoia	Via Belvedere 1
13	Lagosanto	Via Morandi 1
16	Ostellato	Via Lorenzini 1
17	Poggio Renatico	Via Nenni 41
18	Portomaggiore	Via Roma 39, ex scuole
19	Vigarano Mainarda	Via Cento, ex scuole
20	Voghiera	Via San Leo 10, loc. Voghenza
21	Goro	Via Barchessa 1

22	Fiscaglia	Via V.Emanuele 20/A, 20/B
24	Terre del Reno	Via Verga 2, loc.S.Agostino

PNRR Missione 5 “inclusione e Coesione”, componente 2 “INFRASTRUTTURE SOCIALI, FAMIGLIE, COMUNITÀ E TERZO SETTORE” – COMUNE DI FERRARA

Intervento 1.1.2 “Sostegno alle persone vulnerabili e prevenzione dell’istituzionalizzazione degli anziani non autosufficienti”:

sono previsti lavori di abbattimento barriere architettoniche (ascensori, montascale, rampe, ristrutturazioni alloggi, installazioni sensori per il monitoraggio delle abitudini di vita) per complessivi 2.460.000,00 di cui 1.860.000,00 per investimenti affidati alla gestione di Acer.

Intervento 1.2 “Percorsi di autonomia per persone con disabilità”:

è prevista la realizzazione di n. 2 comunità alloggio per ospitare 11 utenti. Il finanziamento complessivo ammonta ad € 600.000,00 di cui 180.000,00 per investimenti affidati alla gestione di Acer.

I progetti della Missione 5 vedono il Comune di Ferrara come soggetto finanziato ed attuatore e la partecipazione di Acer (lavori), Lepida (sensori e monitoraggio) ed enti del terzo settore (progetti sull’individuo).

PNRR Missione 5 “Inclusione e Coesione”, componente 2 “INFRASTRUTTURE SOCIALI, FAMIGLIE, COMUNITÀ E TERZO SETTORE” – COMUNE DI FERRARA

Investimento 2.3: Programma innovativo della qualità dell’abitare (PINQUA):

sono previsti interventi relativi al recupero della palazzina gemella dello studentato, presso il complesso residenziale/commerciale de “Le Corti di Medoro” a Ferrara, per la realizzazione di n. 48 alloggi di ERP, oltre al completamento delle sistemazioni esterne del nuovo Comando della Polizia Municipale ed il completamento del primo piano dello stesso. Sono stanziati €uro 6 mln per lavori, a fronte di quasi 8,5 mln di €uro di finanziamento. Gli interventi vedono il Comune di Ferrara come soggetto finanziato ed attuatore ed Acer come partner per la realizzazione e successiva gestione dell’edificio.

CONCLUSIONI

Un anno fa, nella Relazione al Bilancio 2023, avevamo scritto:

“Per mantenere il sistema ERP in un sostanziale equilibrio economico-gestionale è indispensabile attivare un Patto tra Comuni, Regione e Acer, affinché si programmino, nei prossimi 5 anni, risorse certe, da parte di ciascuno di questi soggetti per la manutenzione del patrimonio e il recupero degli alloggi vuoti.

Senza questa sinergia il declino del sistema è assicurato.

A questo si deve aggiungere un impegno dello Stato sulle politiche abitative, con investimenti costanti e adeguati.

L’urgenza è tale per cui le risorse di Comuni e Regione devono essere stanziare già a partire dal bilancio di previsione 2023, e poi via via confermate per gli anni successivi”.

Confermiamo, appieno, anche per il 2024 e per gli anni successivi, questa necessità di risorse e di sinergia, che ACER deve trasformare in recupero alloggi, manutenzione, PNRR-PNC, gestione sociale dell’utenza, Patto per la Casa, ecc.

Solo così possiamo aumentare l’offerta abitativa a fronte di circa 1.700 nuclei familiari presenti nelle graduatorie provinciali, recuperando gran parte di quel patrimonio che oggi non è disponibile e che continua a generare costi, oltre a rimanere inutilizzato.

Ferrara, 17 novembre 2023

IL PRESIDENTE ACER

(Daniele Palombo)





AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA

Ente Pubblico Economico ex L.R. 24/2001

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

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

Aderente Federcasa

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



	ESERCIZIO 2023		ESERCIZIO 2024		DIFFERENZA 2024/2023 Euro (€)
	Parziale Euro (€)	Totale Euro	Parziale Euro (€)	Totale Euro	
4	VALORE DELLA PRODUZIONE				
1)		11.570.850,00		11.603.350,00	32.500,00
2)		0,00		0,00	0,00
3)		0,00		0,00	0,00
4)					
5)		4.172.500,00		4.089.300,00	-83.200,00
		0,00		0,00	
		15.743.350,00		15.692.650,00	-50.700,00
3	COSTI DELLA PRODUZIONE:				
6)		25.000,00		26.000,00	1.000,00
7)		8.236.950,00		8.726.650,00	489.700,00
8)		241.000,00		222.500,00	-18.500,00

	ESERCIZIO 2023		ESERCIZIO 2024		DIFFERENZA 2024/2023 Euro (€)
	Parziale Euro (€)	Totale Euro	Parziale Euro (€)	Totale Euro	
9)		3.810.000,00		3.587.500,00	-222.500,00
	<u>per il personale</u>				
	a) Salari e stipendi	2.589.000,00		2.645.000,00	56.000,00
	b) Oneri Sociali	1.008.000,00		733.000,00	-275.000,00
	c) Trattamento di fine rapporto	196.000,00		192.000,00	-4.000,00
	d) Trattamento di quiescenza e simili	10.500,00		11.000,00	500,00
	e) Altri costi per il personale	6.500,00		6.500,00	0,00
10)	<u>ammortamenti e svalutazioni</u>		970.000,00		30.800,00
	a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	52.000,00		65.000,00	13.000,00
	b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	118.000,00		135.800,00	17.800,00
	c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0,00		0,00	0,00
	d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	800.000,00		800.000,00	0,00
11)	<u>variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci</u>		0,00		0,00
12)	<u>accantonamenti per rischi</u>		0,00		0,00
13)	<u>altri accantonamenti</u>		0,00		0,00
14)	<u>oneri diversi di gestione</u>		1.798.000,00		148.800,00
	TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE		15.080.950,00		429.300,00
	DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)		662.400,00		-480.000,00



AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA

Ente Pubblico Economico ex L.R. 24/2001

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

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

Aderente Federcasa

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



Calcolo costi gestione alloggi erp	Parziale	Totale
Costi complessivi servizio "Amministrazione e Manutenzione stabili"	7.424.688,68	
Costi complessivi servizio "Recupero alloggi vuoti"	1.872.628,37	
Costi complessivi servizio "Controllo ISE/ISEE"	22.720,84	
Costi complessivi servizio "Agente accertatore"	89.268,75	
TOTALE LORDO		9.409.306,64
A dedurre:		
Costi di amministrazione degli stabili inerenti la proprietà	1.037.160,17	
Lavori di manutenzione ordinaria alloggi e parti comuni fabbricati	1.365.000,00	
Lavori di recupero degli alloggi vuoti e manutenzione programmata	1.683.000,00	
Altri costi servizio recupero alloggi	189.628,37	
Costi servizio controllo ISE/ISEE	22.720,84	
Costi servizio Agente accertatore	89.268,75	
Quota annua al fondo svalutazione crediti	720.000,00	
Utilizzi canoni per copertura morosità assistiti ed altre retrocessioni	229.000,00	
Rate mutui alloggi di erp in gestione	14.000,00	
Destinazione all'erp vendite rateali alloggi	0,00	
Imposte indirette a carico della proprietà	206.714,22	
Imposte esercizi precedenti ed imprevisti	40.000,00	
Pro-rata di indetraibilità dell'IVA sugli acquisti	664.822,07	
TOTALE DEDUZIONI		6.261.314,41
Totale costi gestione alloggi erp		3.147.992,23
Alloggi erp previsti in gestione nell'esercizio 2024 (media)		6.709
Costo Euro mese/alloggio previsto esercizio 2024 ex DAR 391/02		39,10
Costo Euro mese/alloggio previsto esercizio 2024 con recupero alloggi		41,46
Costo Euro mese/alloggio previsto esercizio 2024 con recupero e contr. ISE		41,74
Costo Euro mese/alloggio previsto esercizio 2024 con recup., contr. ISE e ag. acc.		42,85



AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA **Ente Pubblico Economico ex L.R. 24/2001**

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

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

Aderente Federcasa

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



RIEPILOGO PROVINCIA DI FERRARA			
Preventivo 2024			
Comuni della Provincia		21	
Comuni convenzionati n.		21	
Alloggi in gestione n.		6.709	
		Parziale	Totale
			%
Risorse derivanti dagli alloggi di e.r.p.			
Previsione ricavi da canoni di locazione ed acc. esercizio 2024 al netto conguagli	+	9.382.800,00	
Svalutazione crediti prevista 2024 (in base morosità complessiva al 31/08/23)	-	720.000,00	7,67
Totale risorse nette derivanti dagli alloggi di e.r.p. previsione	+	8.662.800,00	
Costi di gestione			
Costo/mese ACER gestione alloggi € 39,10 x 12 mesi	-	3.147.992,23	
Totale costi di gestione (B)		3.147.992,23	36,34
Costi inerenti la proprietà degli alloggi			
- Costi di amministrazione degli stabili (assicurazioni, quote cond.li, ecc.)	-	1.037.160,17	11,97
- Quota parte costi servizio recupero alloggi vuoti	-	189.628,37	2,19
- Quota parte costi servizio controlli ISE/ISEE	-	22.720,84	0,26
- Quota parte costi servizio Agente accertatore	-	89.268,75	1,03
- Rate mutui alloggi erp trasferiti ai Comuni	-	14.000,00	0,16
- Destinazione all'erp vendite rateali di alloggi	-	0,00	0,00
- Imposte indirette a carico della proprietà	-	206.714,22	2,39
- Quota parte pro-rata di indetraibilità dell'IVA sugli acquisti	-	664.822,07	7,67
- Imposte esercizi precedenti ed imprevisti	-	40.000,00	0,46
Totale costi inerenti la proprietà degli alloggi (C)	-	2.264.314,41	26,14
TOTALE COSTI (B+C)	-	5.412.306,64	62,48
RISORSE DA DESTINARE AD INTERVENTI NELL'ERP (A-B-C)	+	3.250.493,36	37,52
- Altri utilizzi canoni e imprevisti			
- Finanziamento pronto intervento alloggi e parti comuni condomini	-	1.365.000,00	41,99
- Utilizzi canoni per copertura morosità assistiti ed altre utilizzazioni	-	229.000,00	7,05
- Finanziamento ripristino alloggi e manutenzione programmata	-	1.656.493,36	50,96
- Risorse non erp ACER ad integrazione manutenzione programmata	-	26.506,64	0,82
TOTALE RISORSE DESTINATE ALL'E.R.P.		3.277.000,00	
DEFICIT RISORSE FINANZIATO CON FONDI NON ERP ACER	-	-26.506,64	



AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA

Ente Pubblico Economico ex L.R. 24/2001

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

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

Aderente Federcasa

RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI



**RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI
DELL'AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA
AL BILANCIO DI PREVISIONE
DELL'ESERCIZIO 2024**

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

La proposta definitiva di Bilancio di Previsione 2024, predisposto dal Consiglio di Amministrazione secondo lo schema previsto dall'art. 2425 del Codice Civile nei termini statutariamente previsti, presenta, in sintesi, le seguenti principali risultanze:

DESCRIZIONE		Euro
VALORE DELLA PRODUZIONE	(+)	15.692.650,00
COSTI DELLA PRODUZIONE	(-)	15.510.250,00
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE	(+)	182.400,00
PROVENTI ED ONERI FINANZIARI (DIFFERENZA)	(+)	53.600,00
RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	(-)	33.000,00
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	(+)	203.000,00
IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO	(-)	203.000,00
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	(+)	0,00

Il Preventivo 2024 si presenta, pertanto, in pareggio contabile, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 19 dello Statuto.

Il Collegio dei Revisori dei Conti evidenzia che le stime dei costi e dei ricavi, per quanto concerne la gestione patrimoniale, risultano coerenti con quanto previsto dalle proroghe al 31/12/2024 delle concessioni per la gestione degli immobili di edilizia residenziale pubblica (e.r.p.) di proprietà dei Comuni.

Il Collegio, inoltre, dà atto che ACER Ferrara ha provveduto alla determinazione dei costi di gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, ex art. 4, comma 3, lett. c), della Legge Regionale 8 agosto 2001, n. 24 e ss.mm.ii.. Tali costi, pari a Euro 39,10

mese/alloggio per la gestione e la predisposizione del servizio di manutenzione ordinaria del patrimonio di e.r.p., sono stati calcolati sui dati di preventivo, tenendo conto della media degli alloggi previsti in gestione nel corso dell'esercizio 2024 e nel rispetto delle disposizioni di cui alla deliberazione del Consiglio Regionale 30 luglio 2002, n. 391, nonché delle sopra citate concessioni con i Comuni.

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

a) i canoni di locazione degli alloggi di e.r.p., sono pari ad Euro 8.886.000,00.= (+ € 230.000 rispetto al Bilancio preventivo assestato 2023; + 2,7%). In merito a tale stima, il Consiglio di Amministrazione riferisce che sono state applicate le modalità di calcolo dei canoni di cui alla deliberazione della G.R. n. 894/2016, modificata ed integrata dalla deliberazione G.R. n. 739/2017, nel rispetto dei parametri contenuti nei Regolamenti adottati dai Consigli comunali di applicazione di dette norme, tenendo conto di adeguate percentuali di ribasso, dovute ai ben noti fenomeni di "erosione" (turnover dell'utenza, tempi e risorse per il recupero degli alloggi vuoti, "cali reddito", ecc.). Il Collegio rileva che i canoni 2024, quantificati secondo le precisazioni di cui sopra, sono iscritti al lordo di eventuali insoluti e che a fronte di ciò viene previsto un accantonamento a fondo svalutazione crediti di Euro 720.000,00 sulla base di una stima prudenziale, in considerazione di un prevedibile incremento della morosità da utenze singole e condominiali, nonché un utilizzo di canoni di locazione per la copertura di crediti, correnti e pregressi, di assegnatari assistiti dai servizi socio-sanitari territoriali per Euro 200.000,00. Il Collegio, infine, presa visione dei prospetti di imputazione dei costi e dei ricavi alle attività e.r.p. e non e.r.p., prende atto che l'utilizzo dei proventi derivanti dai canoni di locazione degli alloggi di e.r.p. viene dichiarato interamente programmato nel rispetto dell'art. 36, della Legge Regionale n. 24/2001 e ss.mm.ii;

b) i corrispettivi tecnici per attività edilizia, previsti complessivamente in Euro 922.000,00 (- Euro 270.000,00 rispetto al Bilancio preventivo assestato 2023; - 22,7%), sono stati stimati in relazione all'andamento atteso dei lavori nei vari cantieri di ristrutturazione e manutenzione straordinaria del patrimonio edilizio esistente finanziati con fondi pubblici, sia statali che regionali. Si evidenzia un importo ancora piuttosto elevato di incarichi esterni a supporto dell'attività edilizia per Euro 696.500,00, seppure in diminuzione rispetto all'esercizio precedente, che determinano una riduzione dei margini di copertura degli altri costi diretti ed indiretti dell'attività;

- c) le spese per manutenzione degli stabili e degli alloggi sia di e.r.p. che di non e.r.p., sono pari ad Euro 5.801.150,00 (+ Euro 904.000,00 rispetto al Bilancio preventivo assestato 2023; + 18,5%). L'incremento stimato è dovuto alla maggior quota parte di manutenzione 2024 finanziata con residui di vecchi finanziamenti di edilizia sovvenzionata e di proventi derivanti dalla vendita di alloggi di e.r.p. realizzati in passato (€ 2.294.000,00 nel 2024, contro € 1.535.000,00 nel 2023), a fronte di una compartecipazione dei Comuni ai costi di recupero degli alloggi vuoti e di manutenzione straordinaria prevista in € 373.000,00 nel 2024, contro € 260.000,00 nel 2023.
- d) le spese generali, pari a Euro 947.300,00.=, risultano in diminuzione di € 87.400,00 rispetto al Bilancio preventivo assestato 2023 (- 8,4%), per via della spesa una tantum sostenuta nel 2023 di manutenzione ordinaria della sede e dell'autorimessa, nonché della prevista significativa riduzione delle spese per assistenza legale;
- e) le spese per il personale, pari a Euro 3.587.500,00.=, si ritengono congrue per la copertura degli oneri derivanti dall'applicazione dei vigenti C.C.N.L. (e/o dei loro presunti rinnovi) e degli oneri riflessi, stimati in base al personale già in servizio nel 2023 e di esigenze di nuove assunzioni, sia per sostituzioni di personale assente con diritto alla conservazione del posto, sia da adibire a nuove attività o sostenere quelle esistenti. Il costo stimato è in diminuzione rispetto a quello del preventivo assestato 2023 di Euro 222.500,00 (- 5,8%), per via della costituzione, nel corso del 2023, di un fondo rischi per il periodo 2018 – 2022, per pretesa da parte dell'INPS di contributi di maternità e malattia, tutt'ora oggetto di contenzioso;
- f) le imposte e tasse, sia indirette che dirette, si ritengono stimate in maniera prudentiale;
- g) gli ammortamenti e gli accantonamenti al fondo T.F.R., sono calcolati nel rispetto delle disposizioni vigenti e sono operati in maniera corretta rispetto alle previsioni sottostanti.

Il Collegio ritiene, pertanto, che le previsioni di costi e di ricavi contenuti nella bozza del Bilancio di Previsione 2024 predisposto dal Consiglio di Amministrazione dell'ACER di Ferrara, siano improntati a criteri di continuità, ragionevolezza e prudenza, nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge, dello Statuto dell'Azienda e del Regolamento di Amministrazione e Contabilità.

Il Collegio prende favorevolmente atto che anche in sede di assemblea di presentazione del Bilancio di Previsione 2024, la Direzione e gli Amministratori di ACER

hanno riformulato la proposta di una più puntuale ed elevata partecipazione da parte di ciascun Comune all'implementazione del livello di manutenzione del patrimonio di e.r.p., specie per quanto concerne il recupero degli alloggi vuoti, per contribuire all'equilibrio economico-finanziario complessivo dell'Azienda, sia attraverso risorse provenienti dai bilanci comunali, sia valutando il ricorso al credito da parte degli stessi ovvero l'adozione di piani di alienazione del patrimonio non più utilizzabile.

In particolare, il Collegio dei Revisori dei Conti rileva che tra le spese di amministrazione degli stabili la voce "quote condominiali per alloggi vuoti", pari ad € 650.000,00. Tale valore potrebbe essere, almeno in parte, compreso con procedure di assegnazione più tempestive.

Per quanto sopra esposto, il Collegio dei Revisori dei Conti, esperite le verifiche che la legge ed i regolamenti vigenti gli attribuisce e valutati gli esiti delle stesse, esprime parere favorevole all'approvazione del Bilancio di Previsione 2024 dell'Azienda Casa Emilia-Romagna (ACER) Ferrara.

Ferrara, 27 novembre 2023

IL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI

Dott.ssa Donatella VANNINI - Presidente



Dott. Roberto CURCI

- Componente



Dott. Paolo ORSATTI

- Componente

