

BILANCIO DI PREVISIONE 2016



Aderente Federcasa

AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA

Ente Pubblico Economico ex L.R. 24/2001

Corso Vittorio Veneto, 7 – 44121 Ferrara - C.F. - Partita 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 9001:2008

Consiglio di Amministrazione

- Presidente Daniele Palombo
- Vice Presidente Piero Fabiani
- Consigliere Giulia Bertelli

Collegio dei Revisori dei Conti

- Presidente Dott. Franco Pazi
- Componente Dott. Luciano Pecorari
- Componente Dott. Antonio Susca

Direttore Generale Dott. Diego Carrara
Responsabile Ufficio Economico Dott. Michele Brandolini

BILANCIO DI PREVISIONE 2016

ELENCO DEI DOCUMENTI DEL BILANCIO DI PREVISIONE 2016

- Relazione del Presidente
- Conto Economico di Previsione (schema art. 2425 c.c.)
- Analisi dei costi e dei ricavi
- Imputazione dei costi e dei ricavi alle attività ACER (comma 5, art. 41, L.R. n. 24/2001)
- Costi di gestione (delibera C.R. n. 391/2002)
- Utilizzo canoni di locazione e.r.p. (art. 36 L.R. n. 24/2001)
- Elenco annuale 2016 e programma triennale dei lavori pubblici 2016-2018
- Relazione del Collegio dei Revisori dei Conti

RELAZIONE DEL PRESIDENTE

Il quadro generale del Bilancio di Previsione 2016

Il bilancio di previsione 2016 viene presentato a **pareggio**, come 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 **€ 10.679.000**, di cui:

- **€ 8.910.000** canoni di locazione derivanti dagli immobili di edilizia residenziale pubblica (e.r.p.) di proprietà comunale (83%);
- **€ 1.769.000** ricavi da attività diverse da quelle di e.r.p. (17%).

I **maggiori ricavi** previsti rispetto al Bilancio di previsione 2015, recentemente assestato, sono pari ad **€ 111.000 (+ 1%)**.

Analizziamo ora le valutazioni ed il contesto generale in riferimento ai quali i ricavi ed il pareggio sopra evidenziati vengono conseguiti, prima con riferimento alla gestione degli immobili di e.r.p. di proprietà comunale, poi con le previsioni degli andamenti delle altre attività diverse da quelle di e.r.p..

Gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà comunale

Rispetto al Bilancio di Previsione dello scorso anno, sono state approvate, tra la fine del 2014 e l'inizio del 2015, le convenzioni con i Comuni per la concessione ad ACER del patrimonio di e.r.p. di loro proprietà.

La durata di dette concessioni sarà quinquennale (2015 – 2019), con possibilità di rinnovo, previa verifica dei risultati conseguiti, per un ulteriore quinquennio.

Pertanto, nell'adozione delle previsioni del 2016, abbiamo sicuramente maggiore chiarezza circa le modalità di gestione e le attività che sono state attribuite ad ACER.

Purtroppo, definite le concessioni, si viene ad inserire un ulteriore elemento di incertezza che investe le modalità di determinazione del canone di locazione degli alloggi di e.r.p. a decorrere dal 1° gennaio 2016, rendendo alquanto incerte le relative previsioni.

Infatti, la deliberazione n. 15 del 9 giugno 2015 dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna, ha stabilito la revisione dei criteri di calcolo del canone di locazione degli alloggi di e.r.p. e dei requisiti di permanenza nell'alloggio.

Si tratta di principi che, ad oggi, non sono ancora stati tradotti in atti (la deliberazione 15/2015 conteneva infatti un termine di un anno entro il quale adottare le decisioni concrete rispetto ai principi enucleati).

Per quanto concerne i canoni di locazione è stato stabilito che:

1. Per ogni alloggio deve essere calcolato il canone concordato ex Legge n. 431/98, ossia un canone che tiene conto delle caratteristiche dell'abitazione, dell'immobile e della sua ubicazione (canone oggettivo);
2. Il canone di affitto degli alloggi di e.r.p. deve rappresentare una percentuale del canone concordato che varia in funzione del reddito ISEE del nucleo familiare, fermo restando la necessità di definire una fascia di protezione per l'area di maggiore disagio;
3. Il canone di affitto non può essere pari a zero, ma dovrà essere almeno pari ad un valore minimo stabilito dal Regolamento comunale e comunque non inferiore ai massimali dei costi di gestione degli alloggi di e.r.p., secondo quanto previsto dalla deliberazione A.L. regionale n. 391/2002 (per la Provincia di Ferrara € 44 mensili);
4. Il canone può tenere conto della classe di efficienza energetica conseguita dall'alloggio a seguito di intervento di ristrutturazione ed adeguamento impiantistico che abbia determinato un effettivo risparmio sui consumi.

Come sopra ricordato, la stessa deliberazione regionale assegna alla Giunta un anno (quindi entro giugno 2016) per dare attuazione a detti principi, poiché in tale lasso di tempo la stessa dovrà anche verificare e tenere conto dell'impatto, in termini di aumento o diminuzione dei redditi realmente disponibili, determinato dalle nuove modalità di calcolo delle ISEE, introdotte dal D.P.C.M. n. 159/2013 con decorrenza dal 1° gennaio 2015.

Per quanto concerne i requisiti di permanenza nell'alloggio di e.r.p., la suddetta deliberazione n. 15/2015 ha fissato la percentuale massima di superamento del reddito di accesso, ossia € 17.154,30, all'interno di una forbice compresa tra il 20% ed il 60%.

Anche per la definizione di questo requisito, il quale sicuramente agirà con segno negativo sui ricavi, la Giunta dovrà attendere gli esiti dello studio dell'impatto delle nuove ISEE.

Tra un elemento in corso di definizione con esito sicuramente negativo ed uno ancora incerto, ciò che auspichiamo è che il loro effetto combinato consenta di mantenere almeno lo stesso livello di risorse di oggi da destinare alla manutenzione del patrimonio di e.r.p.; in caso contrario sarà ancora più difficile riuscire a dare una risposta alle migliaia di nuclei familiari che stanno attendendo l'assegnazione di un alloggio.

Intanto dovremmo subito preoccuparci di ciò che potrebbe succedere sui canoni dal 1° gennaio 2016 e fino all'adozione delle nuove disposizioni.

Pare, ufficiosamente, che la Regione intenda "congelare", in tale lasso di tempo, gli attuali canoni. Se così non fosse, e quindi fossimo costretti a calcolare i canoni con le nuove ISEE all'interno della normativa oggi vigente, vi sarebbe una diminuzione del gettito e.r.p. di circa il 6%.

Tradotto in termini monetari si tratterebbe, solo per i primi sei mesi, di circa 260.000 €, ossia 1/3 delle risorse stanziare per la manutenzione straordinaria del patrimonio.

Premesso tutto ciò, e quindi chiarito il quadro delle incertezze all'interno del quale abbiamo fatto le previsioni della nostra principale entrata, i canoni di locazione e.r.p., si deduce che si tratta più di un'aspettativa (mantenere almeno lo stesso livello di risorse) che di una reale stima.

Pertanto, prima di decidere di spendere le risorse della manutenzione straordinaria dovremo prudenzialmente attendere che si definisca in maniera compiuta il quadro delle disposizioni regionali in materia di canoni e di permanenza nell'e.r.p.

Dovendo comunque, per necessità di funzionamento e non solo statutarie, provvedere alla redazione del Bilancio di Previsione 2016, abbiamo quantificato i **canoni di locazione e.r.p.** in **€ 8.910.000**, lo stesso livello del Bilancio assestato 2015.

Tale livello deriva dalla sommatoria di €uro 8.850.000 dagli alloggi e locali di e.r.p. in concessione ad ACER in base alle nuove concessioni ed €uro 60.000 dallo Studentato di Via Putinati 149 a Ferrara che, dal mese di settembre 2013, abbiamo assunto in gestione diretta a seguito della scadenza del contratto con Er.go (Azienda Regionale per il diritto allo studio).

Agli 8.910.000 €uro di ricavi di competenza da canoni, stimiamo di poter aggiungere almeno altri 700.000 €uro di maggiori ricavi che deriveranno dall'attività di accertamento dei redditi 2011 e 2012 (conguagli dei canoni e sanzioni amministrative previste dalla legge), per un totale di risorse lorde a disposizione pari a €uro 9.610.000 da destinare alla gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica di proprietà comunale.

Rispetto al Bilancio di Previsione del 2015 le **risorse nette dell'e.r.p.** (ossia al netto della svalutazione dei crediti per possibili future inesigibilità, che incide per il 5,8% sulle risorse complessive a disposizione, oltre al saldo negativo dei conguagli riferiti agli anni precedenti), **umentano di 24.000 €uro (+ 0,3%)** e raggiungono un importo di **€uro 8.958.000** che, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 36 della Legge Regionale n. 24/2001 circa la destinazione dei canoni di locazione e.r.p. e come da rendicontazione allegata al bilancio, verranno utilizzate nel modo seguente:

⇒ **€uro 2.773.000** per la copertura dei costi di gestione di ACER che comprendono, oltre ai costi di gestione veri e propri, anche le imposte dirette (IRES ed IRAP) relative al patrimonio di e.r.p. di proprietà dei Comuni (**30,96%** contro 30,26% del 2015);

- ⇒ **€uro 1.765.000** per la copertura dei costi dei proprietari degli alloggi, quali gli oneri assicurativi, imposta di registro contratti, pro-rata IVA sugli acquisti, rate di mutui, quote condominiali alloggi vuoti, costi diretti del servizio di recupero degli alloggi vuoti e, a seguito delle nuove concessioni, anche del controllo delle ISE/ISEE, ecc. (**19,70%** contro il 18,30% del 2015);
- ⇒ **€uro 4.420.000** per la realizzazione di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria del patrimonio, per la copertura della morosità degli utenti assistiti e degli imprevisti (**49,34%** contro il 51,44% del 2015).

Le risorse e.r.p. che vengono destinate ad interventi di manutenzione del patrimonio, alla copertura della morosità degli utenti assistiti e degli imprevisti **diminuiscono**, grazie alla destinazione a queste finalità di risorse non e.r.p. ACER per € 62.000, di **€uro 114.000 (- 2%)** rispetto all'esercizio precedente, anziché di € 176.000 (- 4%).

Di tali risorse, per quanto appena detto aumentate ad **€ 4.482.000** (€ 4.420.000 risorse e.r.p. a cui si aggiungono € 62.000 provenienti dal non e.r.p.), si prevede il loro utilizzo nel modo seguente:

- ❖ **Manutenzione riparativa** alloggi e parti comuni dei fabbricati ed **interventi di somma urgenza, €uro 1.345.000 (30%** contro il 29% dell'anno precedente). E' noto che questa tipologia di manutenzione, per volontà della Conferenza degli Enti, è mutualistica e finanziata da ciascun Comune con una quota parte proporzionale dei propri canoni di locazione.
- ❖ **Ripristino alloggi vuoti per cessata locazione e manutenzione straordinaria e programmata del patrimonio, €uro 2.777.000 (61%** contro 62% dell'anno precedente);
- ❖ Copertura della **morosità di utenti assistiti € 200.000 (5%** contro 3% dell'anno precedente);
- ❖ **Imprevisti ed utilizzi diversi €uro 160.000 (4%** contro 6% dell'anno precedente).

I **costi di gestione complessivi**, ossia quelli di ACER più quelli afferenti la proprietà degli immobili, aumentano di circa € 200.000, il 4,6% in più rispetto al 2015, di cui:

- ❖ € 70.000 incremento dei costi di gestione ACER (+ 2,6%);
- ❖ € 130.000 incremento dei costi afferenti la proprietà degli immobili (+ 7,6%).

L'incremento dei costi di gestione ACER è ascrivibile in misura assolutamente prevalente al previsto aumento dei costi del personale.

Determinano detto aumento, oltre alla seconda tranche dell'incremento tabellare previsto dal rinnovo del CCNL del personale non dirigenziale sottoscritto nel 2014, l'esigenza dell'Azienda di inserire nuove figure professionali per necessità legate ai nuovi compiti attribuiti dalle concessioni del patrimonio di e.r.p. comunale, nonché dall'esigenza di creare una struttura ancora più flessibile ed efficace, pronta ad affrontare i compiti sempre più diversificati che la gestione di un patrimonio così complesso ed ampio comporta.

Per non gravare troppo sui costi di gestione, l'Azienda ha favorito, nei confronti di talune figure di dipendenti più "anziani" ed addetti a compiti ormai venuti meno o che presentavano difficoltà di riconversione professionale, un esodo volontario ai sensi dell'art. 4 della Legge n. 92/2012 (c.d. "Legge Fornero"). Tale esodo volontario riguarderà sei dipendenti (di cui tre già in uscita) e i risparmi conseguenti consentiranno, nel biennio 2015-2016, di compensare parzialmente i costi delle nuove figure professionali cui sopra si faceva riferimento.

L'esigenza di dare maggiore flessibilità alla struttura, ridisegnando l'organigramma aziendale anche, ma non solo, a seguito dell'esodo, di estendere il grado di condivisione delle responsabilità e degli obiettivi strategici a supporto della Direzione e dell'Amministrazione, di proseguire lo studio e la ricerca di nuove fonti di ricavo, ha determinato l'esigenza di iniziare una profonda riorganizzazione dell'Azienda. L'aspetto della riorganizzazione verrà meglio approfondito nella sezione dedicata agli obiettivi del prossimo anno.

Le **spese complessive per il personale**, per le ragioni appena illustrate, sono previste in **€uro 2.825.000 (+ 155.000 €uro, + 5,8%)**; la quota parte di maggior costo attribuita alla gestione e.r.p. è pari a circa 53.000 €uro (quindi circa il 34% dell'incremento previsto complessivo).

L'importo residuo di aumento dei costi di gestione, ossia circa €uro 17.000, deriva da un fisiologico aumento dei restanti costi di gestione (spese di funzionamento della sede, bollettazione, incassi, spese postali, ecc.).

Per le motivazioni sopra riferite, i **costi mensili ACER di gestione degli alloggi di e.r.p.** si prevedono in:

- **€uro 34,50 mese/alloggio** per le attività di cui all'Allegato alle concessioni del patrimonio di e.r.p. comunale, calcolati secondo i criteri previsti dalla deliberazione C.R. n. 391/2002 (contro €uro 33,63 del preventivo 2015; + 0,87 €uro; + 2,6%). Si rammenta che il massimale del costo di gestione mese/alloggio stabilito dalle disposizioni regionali ammonta ad €uro 44 mese/alloggio;
- **€uro 36,95 mese/alloggio** che comprende, oltre alle attività gestionali di cui al punto precedente, anche i costi di predisposizione del servizio di ripristino degli alloggi vuoti per cessata locazione (contro € 36,27 del preventivo 2015; + € 0,68; + 1,87%);
- **€uro 37,84 mese/alloggio**, aggiungendo ai precedenti l'ulteriore servizio del controllo delle attestazioni ISE/ISEE (l'anno precedente il servizio non era formalmente attribuito).

Come già anticipato, la restante quota, **€uro 130.000**, di incremento dei costi complessivi di gestione è ascrivibile ai **costi a carico dei Comuni proprietari degli immobili** (per oneri assicurativi, rate dei mutui, pro-rata IVA, costi del servizio di recupero degli alloggi vuoti e controllo delle ISE/ISEE, quote condominiali, ecc.).

Le voci di costo previste in aumento sono quelle relative alle prestazioni catastali (+ €uro 37.000 per accatastamento di nuovi immobili o variazioni di immobili già esistenti), le

spese per traslochi (+ Euro 20.000 per rientro negli alloggi di nuclei familiari a seguito dell'ultimazione dei lavori di ristrutturazione degli immobili), le spese per la mediazione sociale (+ Euro 8.000), compensati solo in parte dalla riduzione di altre spese della categoria, per un totale complessivo di maggiori costi pari ad Euro 60.000.

I restanti 70.000 Euro circa di incremento dei costi dei proprietari degli immobili, sono costituiti dalla formale attribuzione e remunerazione ad ACER del servizio di controllo delle ISE/ISEE (costi del personale e costi vivi diretti, oltre ad una proporzionale quota di spese generali) ad opera delle nuove concessioni (costo che viene sostenuto a fronte della previsione di recuperi di canoni e sanzioni per circa € 700.000).

L'incremento, per le ragioni sopra citate, dei costi complessivi di gestione e la modesta entità delle maggiori risorse a disposizione rispetto all'anno precedente, spiegano la **diminuzione della percentuale di risorse nette dell'e.r.p.** che vengono destinate alla manutenzione ed agli altri utilizzi, che passa dal 51,44% del 2015 al 49,34% del 2016 (-2,10%).

Nonostante i previsti incrementi di costi, legati alle ragioni di sviluppo dei servizi offerti ed ai maggiori compiti attribuiti dalle nuove concessioni, si tratta dei costi di gestione tra i più bassi della Regione per la nostra categoria di riferimento (6.000 – 10.000 alloggi in gestione); ciò consente di destinare comunque una significativa percentuale di risorse da canoni ad interventi sul patrimonio di e.r.p., e siamo fiduciosi di essere in grado di poterla migliorare a consuntivo.

Attività diverse da quelle della gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica

Come anticipato, il complesso dei ricavi derivanti dalle attività non di e.r.p. è stimato in circa **1,8 milioni di Euro** e costituirà il **17%** del totale dei ricavi delle vendite e delle prestazioni, ossia dell'attività caratteristica aziendale.

I **maggiori ricavi** previsti, in raffronto al bilancio di previsione assestato 2015, ammontano a circa **€uro 111.000 (+ 1%)**.

Tutti sappiamo già l'importanza di queste attività che, da un lato, permettono di conseguire economie di scala, attraendo fuori dalla contabilità e.r.p. spese generali e costi del personale generale e, dall'altro, i risultati di tali gestioni finanziano direttamente la stessa e.r.p., il tutto a vantaggio di un maggior livello di manutenzione del patrimonio di proprietà comunale.

Per quanto concerne le **attività amministrative diverse dall'e.r.p. e la gestione degli immobili di proprietà**, accanto ad attività che naturalmente e fisiologicamente si ridimensionano (come i corrispettivi per la trasformazione dei diritti di superficie nelle aree PEEP in Comune di Ferrara, servizio in atto ormai da anni e sostanzialmente in via di esaurimento) ed altre, prestate a favore dei Comuni, che per via dei bassi livelli di remunerazione e delle intense attività di gestione faticano ad essere remunerative (come l'Agenzia per la Casa), ve ne sono altre che si consolidano (come il "Servizio Casa" per i Comuni) o si sviluppano (come le attività di Amministratore dei servizi comuni dei fabbricati interamente in locazione), consentendo di **incrementare i ricavi di circa 20.000 €uro (+ 6%)** rispetto al preventivo assestato 2015.

In particolare, per quanto riguarda l'attività di Amministratore dei servizi comuni dei fabbricati interamente in locazione, servizio che i Comuni ci hanno chiesto fortemente di svolgere, abbiamo ormai assunto la gestione di tutti i fabbricati interamente in locazione non autogestiti (oltre 200) centrando in pieno gli obiettivi che ci eravamo dati negli esercizi precedenti.

Torniamo a ribadire che si tratta di un'attività che, seppure ancora connotata da qualche difficoltà sia sul versante contabile che gestionale, ci sta dando buone soddisfazioni, sia sul piano del contatto diretto con gli assegnatari che ci consente di avere informazioni preziose per la programmazione dell'attività manutentiva o di intervenire in tempi più rapidi in caso di problematiche di convivenza, sia sul piano del contenimento della morosità.

Nei fabbricati da noi direttamente gestiti la morosità da servizi comuni è pari a circa il 13% del fatturato, contro il 25% della gestione con Amministratore esterno.

I ricavi previsti per questa attività, compreso il rimborso forfetario di spese generali, ammontano ad **€uro 180.000 (+ 4%)**.

Per quanto concerne il “Servizio Casa”, svolto a favore di 21 Comuni su 24 della provincia, evidenziamo che nel corso del 2015 abbiamo sottoscritto una convenzione con l'Unione Terre e Fiumi del copparese per l'attivazione di uno sportello locale per il ricevimento del pubblico in ciascun Comune dell'Unione. Questi sportelli si aggiungono a quello già attivo a Comacchio.

I **corrispettivi tecnici per l'attività edilizia**, sia istituzionale che non, fanno anch'essi presumere un **incremento** dei ricavi di circa **13.000 €uro** rispetto al Bilancio assestato 2015 **(+ 2%)**.

Sul 2016 si conferma, analogamente al 2015, un buon livello di ricavi a questo titolo, superiori ai 500.000 €uro per ciascun anno (precisamente € 537.000 per il 2015 ed € 550.000 per il 2016).

Per quanto concerne il fronte dell'attività edilizia istituzionale, i corrispettivi tecnici deriveranno anche dai servizi prestati per i cantieri di Ferrara – ultimazione costruzione n. 43 alloggi ERS Via Gustavo Bianchi, Bondeno – costruzione n. 27 alloggi e.r.p. Via Torricelli (Contratti di Quartiere II), lavori di ripristino alloggi e fabbricati danneggiati dal sisma (danni livello B-C-E), lavori di ripristino di alloggi da destinare prevalentemente agli sfollati a seguito degli eventi sismici del maggio 2012 di cui alla deliberazione G.R. n. 1571/2014, recupero di alloggi vuoti per emergenza abitativa finanziati con il “Piano Casa Nazionale” (alloggi con costi di recupero inferiori ad €uro 15 000).

I corrispettivi derivanti da prestazioni tecniche non istituzionali deriveranno dai seguenti cantieri in esecuzione: completamento ex Stazione di Cento (contratto con Coop Adriatica), costruzione scuole di Bondeno, ampliamento scuole di Voghiera. Si aggiungeranno a questi anche le verifiche delle agibilità e delle conformità edilizie per conto del Comune di Ferrara e la collaborazione alla redazione del PSC di Comacchio.

In un quadro generale del bilancio di previsione che si presenta, sostanzialmente, in linea con l'anno precedente, consentendo di destinare ancora quote importanti di risorse alla manutenzione del patrimonio, è opportuno soffermarsi su aspetti critici che investono la programmazione economico-finanziaria dell'Azienda, alcuni dei quali già attuali, altri che potrebbero affacciarsi negli anni a venire.

Abbiamo già ampiamente riferito delle incertezze che riguardano le nuove modalità di applicazione dei canoni di locazione e la fissazione di nuovi e più stringenti requisiti reddituali e patrimoniali per la permanenza negli alloggi di e.r.p., a seguito delle decisioni assunte dalla Regione.

Ciò che si auspica è che il risultato finale delle decisioni possa tradursi in soluzioni che risultino sostenibili, sia dal punto di vista degli assegnatari in termini di capacità di pagamento, sia dal punto di vista del sistema dell'e.r.p. in termini di conservazione di un livello di risorse che consenta un'autosufficienza finanziaria per tendere alla piena occupazione del patrimonio ed alla sua conservazione in termini di sicurezza, salubrità e decoro.

E' ovvio che se è indispensabile mantenere almeno lo stesso livello di risorse all'interno del sistema dell'e.r.p. regionale, l'uscita di nuclei familiari che pagano di più deve essere compensata da un maggior pagamento da parte di chi resta o entra. Si tratta quindi di cercare di mettere l'asticella all'altezza giusta. Salvo che, come indica la normativa europea, non si voglia pensare ad una compensazione degli obblighi di servizio pubblico.

Come ACER siamo ovviamente disponibili a dare il nostro contributo di conoscenza e di esperienza in materia, e lo mettiamo a disposizione di chi le decisioni le deve prendere, la Regione ed i Comuni.

Fatta questa premessa sul futuro ancora incerto dei ricavi, nel presente rimane ancora problematica la traduzione di ricavi in incassi.

Infatti, se confrontiamo il fatturato dell'esercizio 2015 al 31/8 ed i relativi incassi al 30/9 con l'anno precedente, rileviamo che **la morosità complessiva incrementa dello 0,15%**, passando dal 4,82% del 2014 al 4,97% del 2015.

Come si vede la morosità tende a crescere poco ma in maniera costante; tuttavia, allo stato attuale, nel corso del tempo oltre il 95% del nostro fatturato riusciamo a tradurlo anche in incasso.

Va però evidenziato che, per ottenere questo risultato, siamo costretti ad un imponente lavoro di solleciti, diffide, tentativi di rateizzazioni, azioni legali da parte del nostro Ufficio Legale.

Viste le tendenze sopra descritte e l'altrettanto imponente attività di accertamento dei redditi degli assegnatari prevista per l'anno a venire in un'entità di circa 700.000 Euro, non possiamo escludere un ulteriore incremento della morosità nel corso del 2016 e una quota aggiuntiva di lavoro a carico del nostro Ufficio Legale.

Altro aspetto che rimane problematico è quello della liquidità.

Già nella Relazione dello scorso anno, avevamo evidenziato che le risorse assegnate dalla Regione per gli interventi di ripristino degli alloggi e delle parti comuni dei fabbricati a seguito del sisma ovvero per il ripristino di alloggi da destinare prevalentemente agli sfollati, pari complessivamente a circa 7 mln di Euro per tutti i Comuni del cratere, dovranno essere anticipate per il 50% da ACER (quindi parliamo di circa 3,5 mln. Euro) come previsto dalle ordinanze regionali.

Ciò comporta che, al fine di non compromettere in maniera pericolosa la liquidità aziendale necessaria a far fronte alle ordinarie esigenze di funzionamento e di manutenzione, non sarà possibile spendere subito tutte le risorse disponibili a bilancio per la manutenzione straordinaria del patrimonio nel periodo di esecuzione degli interventi di ripristino post sisma.

L'alternativa sarebbe il ricorso al credito, ma considerati i consistenti oneri finanziari che bisognerebbe pagare, preferiamo, al momento, autofinanziarci.

Se si aggiungono le risorse residue da canoni al 2014 a quanto stanziato nei bilanci 2015 e 2016 per la manutenzione straordinaria, vi sarebbero circa 2,8 milioni di Euro da utilizzare a tale titolo nel corso del prossimo anno che, invece, riusciremo ad impiegare solo in relazione all'andamento dei rientri delle anticipazioni.

Tra l'altro non conosciamo ancora i meccanismi definitivi di assegnazione delle risorse del "Piano Casa Nazionale"; ad oggi sappiamo che le risorse per la nostra regione ammontano a 35 milioni di euro di cui circa 4 spetteranno alla nostra Provincia. Gli interventi si suddivideranno in 2 tipologie. La prima per interventi manutentivi fino a 15.000 euro e l'altra per interventi di recupero con costi elevati fino a 50.000 euro. I comuni coinvolti sono stati definiti con criteri regionali e riguardano quelli con più di 10.000 abitanti, cui si aggiungono quelli delle unioni di comuni e infine quelli del cratere del terremoto. Gli elenchi degli alloggi da recuperare, composti in collaborazione con le amministrazioni locali coinvolte, sono stati completati e inviati alla Regione per una approvazione definitiva, della quale siamo in attesa per partire con i lavori (che hanno tempi di realizzazione alquanto brevi e in cui speriamo di non dover nuovamente anticipare altre risorse di Acer). Le incognite, del piano finanziario, sono ancora rilevanti e riguardano soprattutto la tranche di risorse (28 milioni di euro circa) che dovrebbero finanziare i recuperi più costosi, cioè quelli fino a 50.000 euro. Non sappiamo ancora se queste risorse verranno erogate, come era scritto inizialmente, in dieci anni o, dopo qualche trattativa, in un tempo più congruo e più in linea con gli obiettivi di recupero per rispondere all'emergenza abitativa del nostro paese. Se così fosse si darebbe un impulso reale alla nostra economia per un settore, quello edile, fortemente provato dalla crisi di questi anni. Verificheremo tutto ciò nei prossimi mesi.

La Regione inoltre sta predisponendo, per il 2016, i prossimi bandi per l'utilizzo dei Fondi FESR, cioè quei fondi Europei che possono essere cofinanziati dalla regione e dallo stato e che prevedono già, secondo quanto riportato nel documento di programmazione regionale (DUP), la possibilità di avere un'asse di investimenti, il numero 4, proprio sul patrimonio immobiliare pubblico, ivi compreso il patrimonio di ERP. Anche qui si tratta di capire se, insieme ai comuni, si possa vagliare una azione di concerto per indirizzare parti di questi fondi proprio sul recupero del patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica.

Attività edilizia e manutentiva

Interventi di manutenzione programmata/straordinaria

Interventi conclusi nel 2015

Ro Ferrarese – Via Madonnina c.n. 18

Su tale fabbricato, che abbisognava di notevoli interventi di manutenzione straordinaria, si è proceduto con il consolidamento strutturale di un solaio troppo snello, con il rifacimento dell'impianto elettrico, con la sostituzione degli accessori del bagno e con il rimaneggiamento del coperto.

La tinteggiatura interna dei locali ha portato il fabbricato e l'alloggio ad uno standard accettabile in termini di agibilità e di sicurezza dell'immobile.

Il costo a carico del bilancio di ACER è stato di € 30.000,00= circa.

Berra – Via Mongini c.n. 53

E' stato eseguito il rimaneggiamento del coperto con la sostituzione di tutte le lattonerie esistenti.

Il costo per ACER è stato di circa € 20.000,00= coperto con fondi di Bilancio ACER.

Argenta – Via Fiorana c.n. 46

Sono stati realizzati i proservizi esterni ad uso del fabbricato principale del quale i lavori erano stati ultimati circa tre anni fa.

Il costo dell'intervento è stato di circa € 32.000,00= a carico del Bilancio di ACER.

Comacchio – Via Chiavica c.n. 3

Si sono conclusi i lavori per il rimaneggiamento del coperto dell'immobile, compreso il rifacimento delle grondaie e lattonerie varie.

E' stata eseguita altresì l'impermeabilizzazione delle facciate con muratura a vista per evitare fenomeni di infiltrazione di acqua meteorica.

L'importo dell'intervento di € 49.000,00= è stato finanziato con fondi di Bilancio ACER.

Ferrara – Via Caldirolo c.n. 81

Sono stati eseguiti i rinforzi strutturali con tiranti angolari e membrature metalliche al fabbricato che ha avuto lesioni a causa del sisma 2012.

L'importo dell'intervento a carico di ACER Ferrara è di € 12.000,00= circa per lavori.

Ferrara – Via Porta c.n. 1

Interventi di riparazione dei danni subiti dal sisma 2012.

Costo a carico della Regione Emilia-Romagna per € 15.000,00=.

Ferrara – Via Mayr c.n. 10

Interventi di riparazione dei danni subiti dal sisma 2012.

Costo a carico della Regione Emilia-Romagna per € 4.000,00=.

Ferrara – Via Ripagrande c.n. 10

Interventi di riparazione dei danni subiti dal sisma 2012.

Costo a carico della Regione Emilia-Romagna per € 5.000,00=.

Poggio Renatico – Via Scorsuro c.n. 131

Interventi di riparazione dei danni subiti dal sisma 2012.

Costo a carico della Regione Emilia-Romagna per € 61.000,00=.

Cento – Via Quercia c.n. 1

Interventi di riparazione dei danni subiti dal sisma 2012.

Costo a carico della Regione Emilia-Romagna per € 51.000,00=.

Ferrara – Via Pascoli c.n. 2

Interventi di riparazione dei danni subiti dal sisma 2012.

Costo a carico della Regione Emilia-Romagna per € 110.000,00=.

Ferrara – Via Saba c.n. 2

Interventi di riparazione dei danni subiti dal sisma 2012.

Costo a carico della Regione Emilia-Romagna per € 57.000,00=.

Sant'Agostino – fraz. San Carlo – Via Verga c.n. 2

Sistemazione dell'area cortiliva con cambio di pendenze e riparazione della pavimentazione esterna di accesso all'ingresso principale abbassatasi a seguito del sisma 2012.

Costo a carico di ACER per € 23.000,00= circa.

Ferrara – studentato Via Putinati c.n. 149

Esecuzione dei lavori specialistici in tema di sicurezza, sulla via di fuga, sulla compartimentazione antincendio, sugli impianti elettrici ed ascensori al fine dell'avvenuto rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi.

Costo a carico di ACER per € 107.000,00= circa.

Comacchio – Via Risorgimento c.n. 3-5

Rimaneggiamento del coperto in laterizio con guaina sottostante e linea vita soprastante.

Rifacimento della soletta dei balconi.

Costo a carico di ACER Ferrara per € 27.500,00=.

Ferrara – V.le Vittorio Veneto c.n. 7

Realizzazione di impianto fotovoltaico sul coperto della Sede ACER di 19 Kwp ad un costo di € 28.000,00= circa a carico del Bilancio ACER.

Ferrara – V.le Vittorio Veneto c.n. 7

Rifacimento pavimentazione ed impermeabilizzazione con resine del garage interrato della sede ACER per un costo di € 143.000,00= circa per lavori a carico del Bilancio ACER.

Ferrara – Via Bentivoglio c.n. 56

Realizzazione di locale al Barco, nel corpo del fabbricato dei nuovi 76 alloggi, da adibire a locale informativo e di mediazione sociale zonale.

Il costo a carico del Bilancio ACER Ferrara è risultato di € 21.000,00= circa.

Cento – Via Volta c.n. 15

Rifacimento del tetto piano compresa impermeabilizzazione per un costo a carico di ACER di € 36.000,00= circa.

Ferrara – Via Argine Ducale c.n. 391

Sistemazione aree cortilive e recinzione per un costo a carico di ACER di € 10.000,00= circa per lavori.

Interventi in fase di avvio

Il Consiglio di Amministrazione, in data 18 novembre 2015, ha approvato i progetti degli interventi di manutenzione straordinaria per l'anno 2015/2016, nei quali sono inseriti i seguenti interventi:

Fiscaglia – Piazza Repubblica, 40 (loc. Massafiscaglia)

Rifacimento manto di copertura dei garage in lamiera precoibentata con sostituzione delle lastre in eternit.

Il costo a carico di ACER sarà di € 10.000,00= per lavori.

Comacchio – Via Bonnet, 64-96

Rifacimento manto di copertura dei garages in lamiera precoibentata con sostituzione delle lastre in eternit.

Il costo a carico di ACER sarà di € 20.000,00= per lavori.

Ferrara – loc. Ravalle – Via Martelli, 14

Rimaneggiamento del manto di copertura con sostituzione di gronde, pluviali e converse.

Il costo a carico di ACER sarà di € 25.000,00= per lavori.

Portomaggiore – Via Runco, 94/a

Rimaneggiamento del manto di copertura con sostituzione di gronde, pluviali e converse.

Il costo a carico di ACER sarà di € 35.000,00= per lavori.

Bondeno – Via Galilei, 16

Rifacimento del bagno esistente con altro attrezzato per utente diversamente abile.

Il costo a carico di ACER sarà di € 5.000,00=.

Ferrara – P.le San Giovanni, 16

Rifacimento di garage soggetto a fessurazioni per azione del sisma.

Il costo a carico di ACER sarà di € 20.000,00= per lavori.

Portomaggiore – loc. Portorotta – Via Anime. 17

Rifacimento infissi parti comuni, sistemazione davanzali con ferri esposti, nuovo controsoffitto nel rotino, impianto elettrico parti comuni.

Il costo a carico di ACER sarà di € 25.000,00= per lavori.

Codigoro – Via Fermi, 27

Rifacimento di impianti di riscaldamento obsoleti all'interno degli alloggi.

Il costo a carico di ACER sarà di € 25.000,00= per lavori.

Alloggi vari nella Provincia

Interventi per la sanificazione dalle muffe in alloggi antigienici sparsi sul territorio provinciale.

Il costo a carico di ACER sarà di € 15.000,00=.

Comune di Ferrara

Sostituzione di infissi vetusti, ammalorati e fatiscenti sia esterni che interni agli alloggi, per un numero complessivo di 21 interventi ed un costo di € 39.900,00= per lavori a carico del Bilancio ACER.

Comuni della Provincia

Sostituzione di infissi vetusti, ammalorati e fatiscenti sia esterni che interni agli alloggi, per un numero complessivo di 16 interventi ed un costo di € 33.100,00= per lavori.

Comacchio – Loc. Portogaribaldi – Via dei Mille, 15-17-19

Realizzazione di muretto di recinzione esterna con cancelli pedonali e carrabili sul perimetro a chiusura dei 3 fabbricati, installazione di nuovi citofoni e ricopertura dei gradini delle scale di accesso con teli di gomma per aumentare la sicurezza ed il decoro degli immobili.

Il costo a carico di ACER sarà di € 25.000,00= per lavori.

Ferrara – Via Ghiara. 30

Rimaneggiamento del manto di copertura con guaina e sostituzione di lucernaio; nuova installazione di grondaie, pluviali e converse.

Il costo a carico di ACER sarà di € 30.000,00= per lavori.

Codigoro – Via Fermi c.n. 27

Rifacimento del manto di copertura del fabbricato con rimozione e smaltimento delle lastre di eternit e loro sostituzione con pannelli di lamiera preobentata.

Il costo dell'intervento sarà di € 71.000,00= circa, coperto con residui di quote di vecchi mutui CDP non erogati e già in ammortamento.

Comacchio – Via Tine c.n. 3

Rifacimento del bagno esistente con altro attrezzato per utente diversamente abile.

Il costo a carico di ACER sarà di € 5.000,00= per lavori.

Interventi di ristrutturazione

Ferrara – Via Gatti Casazza – Via Grosoli

E' ultimato l'intervento di ristrutturazione di 9 palazzine per totale di 36 alloggi del costo di 1,9 milioni di Euro, finanziati con i fondi ex art. 21 D.L. 159/2007 e fondi vendita di alloggi ex Legge 560/93.

In completamento la recinzione ed i cancelli nonché la sistemazione dell'area.

Ferrara – Via Trotti Mosti cc.nn. 102-108

Ultimato l'intervento principale con un costo di realizzazione di € 350.000,00= finanziato con i fondi ex art. 21 D.L. 159/2007. In futuro avvio la sistemazione dell'area adiacente e la ricostruzione dei proservizi esterni lesionati dal sisma 2012 per un importo finanziato da ACER Ferrara per € 40.000,00= circa.

Comacchio - P.zza Roma c.n. 19

Sono in corso i lavori di ristrutturazione di una palazzina per n. 4 alloggi al costo di circa 425.000,00= finanziato in parte con i fondi ex art. 21 D.L. 159/2007 ed in parte con fondi di bilancio ACER.

Sono state realizzate tutte le opere strutturali ed impiantistiche al grezzo. In primavera saranno ultimati completamente i lavori.

Ferrara - Argenta – Comacchio

Sono stati appaltati i lavori di consolidamento strutturale in 8 fabbricati nei Comuni di Ferrara e Argenta per un importi di € 720.000,00 circa a carico di ACER.

Imminente è l'appalto per il fabbricati di Comacchio Via Veneto c.n. 76 per € 85.000,00=.

NUOVE COSTRUZIONI

Ferrara – Via Gustavo Bianchi

Si tratta, lo abbiamo già descritto in tutte le sue caratteristiche nelle Relazioni degli

anni precedenti, di un intervento di nuova costruzione di n. dei 43 alloggi di ERS disposti su due corpi di fabbrica paralleli di 4 piani fuori terra ed un corpo di fabbrica trasversale agli altri due, composto da due livelli.

I lavori sono in avanzata fase di esecuzione essendo state ultimate tutte le parti strutturali e le parti impiantistiche grezze interne.

I lavori registrano una parte ultimata del 70%.

L'ultimazione delle opere è prevista per il 31 marzo 2016 con collaudo al 30 giugno 2016.

INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE POST SISMA 2012

La Regione, per tutti i tipi di danno, ha imposto la progettazione esecutiva degli interventi, con una doppia approvazione, sia in Comune che in Regione.

Finanziamento € 2.815.000 per n. 325 alloggi con danni "B" e "C".

Per il ripristino dei 325 alloggi con danno "B" e "C" si sono attivati un totale di n. 34 interventi edilizi; ne sono stati ultimati o sono in corso di ultimazione n. 28. I progetti degli interventi sui condomini misti sono all'attenzione del Comune di Ferrara che ha rilasciato 3 autorizzazioni MUDE ed è in procinto di rilasciarne altre 3, necessarie per l'espletamento delle gare d'appalto e successivi lavori.

Finanziamento € 2.067.000,00= per n. 81 alloggi con danno "E"

Per il ripristino degli 81 alloggi con danno "E" si sono attivati un totale di n. 11 interventi, di cui conclusi od in corso di conclusione n. 9.

I progetti degli interventi sui condomini misti sono all'attenzione del Comune di Ferrara che ha rilasciato un'autorizzazione MUDE ed è in procinto di rilasciare la ulteriore mancante, necessaria per la esplicazione della gara d'appalto e successivi lavori.

Obiettivi per il 2016

Alcuni obiettivi gestionali che ci siamo dati per il 2016 sono già stati anticipati.

Abbiamo appena elencato tutti gli interventi programmati relativi all'attività edilizia.

Più sopra, inoltre, avevamo fatto cenno ad alcuni punti di criticità che hanno seguito l'acquisizione in **gestione diretta in qualità di Amministratore dei servizi comuni** di tutti gli oltre 200 fabbricati interamente in locazione e sui quali dobbiamo continuare ad operare per migliorare i tempi di chiusura dei bilanci e la tempestività, efficacia ed il grado di soddisfazione delle manutenzioni, l'ulteriore contenimento dei costi dei servizi e delle utenze.

Abbiamo anche anticipato che inizieremo la **verifica di TUTTI i redditi 2011 e 2012 degli assegnatari** (canoni 2013 e 2014).

Per effetto di questa attività, che investirà tutto il 2016, sono stati previsti a bilancio maggiori ricavi per 700.000 € (tra ricalcoli di canoni e sanzioni amministrative previste dalla legge).

Al fine di consolidare e monitorare l'efficienza, l'efficacia e l'economicità della nostra azione di gestione del patrimonio dei Comuni, dopo problematiche diverse che hanno interessato lo sviluppo del progetto rallentandone l'esecuzione, andremo a completare entro il 2016, la **sostituzione ed implementazione delle procedure informatiche** per la gestione del patrimonio, dei condomini e la gestione contabile ed amministrativa degli utenti/clienti.

L'ultimazione di tale lavoro consentirà di disporre di strumenti molto più evoluti e flessibili per la gestione delle nostre attività, di economizzare i costi di gestione degli adempimenti connessi, di introdurre elementi di controllo più facilmente interrogabili circa il rispetto dei tempi previsti dalla Carta dei Servizi per l'erogazione delle prestazioni e, infine,

permetterà, come previsto dalle nuove concessioni, la connessione diretta dei Comuni ai nostri archivi, consentendo loro di operare i controlli necessari e di disporre in tempo reale di quegli elementi di informazione utili allo svolgimento dei loro compiti.

Abbiamo appena accennato alle **nuove concessioni** per la gestione del patrimonio di e.r.p. di proprietà comunale.

Nel corso del prossimo anno sarà necessario continuarne la fase di attuazione, soprattutto con riferimento ai nuovi compiti conferiti all'Azienda: ci si riferisce all'attività di mediazione sociale, all'applicazione dei compiti inerenti la verifica del rispetto dei regolamenti e del conseguente impianto sanzionatorio, le connessioni telematiche con i Comuni/Unioni di Comuni e con altri Enti esterni per il reperimento di informazioni necessarie alla gestione, alle attività complementari ed aggiuntive previste dagli allegati alle convenzioni medesime.

Dopo il corposo lavoro svolto in collaborazione con i Comuni, la Provincia e le OO.SS. di redazione di un Testo Unico dei Regolamenti dell'e.r.p., resosi necessario in ragione di nuove disposizioni in materia di rapporti di locazione introdotte dalla Legge n. 24/2013 di modifica della Legge n. 24/2001 e dalle nuove convenzioni, sarebbe auspicabile che i Comuni che ancora non hanno provveduto all'approvazione di detto Testo unico provvedessero entro l'anno o al massimo entro gennaio 2016, in modo tale da consentire ad ACER una più celere ed omogenea applicazione dei nuovi istituti su tutto il territorio provinciale.

Continueremo il monitoraggio del grado di soddisfazione della manutenzione ordinaria e straordinaria degli alloggi e degli edifici attuata attraverso il contratto di Global service. Con la prossima Conferenza degli Enti di approvazione del Bilancio provvederemo ad illustrare ai Comuni i risultati dell'indagine di customer satisfaction effettuata di recente presso la nostra utenza, nonché presso i nostri principali committenti, ossia gli stessi Comuni.

Entro la fine di marzo del 2016 dovrebbe essere completato anche l'intervento di nuova costruzione di n. 43 alloggi ERS in Via Gustavo Bianchi a Ferrara e di cui si è già riferito, che andrà ad implementare l'offerta di alloggi a canone calmierato sul mercato cittadino.

Ricordiamo, ancora una volta, che si tratta del primo intervento di social housing, interamente pubblico, a Ferrara.

Il Comune di Ferrara sta deliberando il Regolamento per l'assegnazione degli alloggi di ERS e subito dopo verrà emesso il relativo bando, accompagnato da un'attività di promozione dell'intervento e da tutte le attività tecniche ed amministrative necessarie all'avvio delle locazioni.

ACER, assieme al Comune di Ferrara, alla Cassa Depositi e Prestiti e ad altri operatori economici privati, sarà presente anche nel primo intervento di social housing locale privato attuato attraverso la forma del fondo immobiliare chiuso per la realizzazione e la gestione di alloggi di ERS nell'area dell'ex direzionale di Via Beethoven a Ferrara (c.d. "Palaspecchi").

Nel corso del 2015 ACER ha infatti esperito la procedura ad evidenza pubblica per la selezione di un fondo immobiliare chiuso nel quale investire proprie risorse ed è risultato aggiudicatario il "Fondo Ferrara Social Housing" con il progetto di riqualificazione sopra indicato.

Il fondo prenderà vita indicativamente a metà del prossimo dicembre.

Detto fondo immobiliare, con un investimento di circa 40 mln. di Euro, di cui il 75% finanziato dalla Cassa Depositi e Prestiti, consentirà la realizzazione di circa n. 250 unità immobiliari da destinare al 90% a social housing (locazione permanente, affitto-riscatto, vendita agevolata). Il progetto definitivo è ancora in corso di definizione.

ACER, oltre ad essere cofinanziatore dell'iniziativa, avrà compiti di Advisor Tecnico-Sociale, Gestore Sociale, Property e Facility management.

In considerazione di quanto esposto in altra parte della Relazione in merito alla revisione dei requisiti di permanenza negli alloggi di e.r.p. ed alla loro certa diminuzione, fatto che porterà fuori dall'e.r.p. un numero non ancora quantificabile di nuclei familiari, risulta particolarmente importante per i cittadini poter contare su di uno stock di alloggi a canone sociale che si stanno rendendo disponibili sia per loro, sia per tutte le altre emergenze abitative che non possono essere soddisfatte dall'alloggio pubblico.

La revisione della normativa relativa alla determinazione dei canoni di locazione, la cui entrata in vigore come già anticipato è prevista verso la metà del 2016, ci vedrà impegnati nell'attività di rideterminazione di tutti i canoni di locazione e nella revisione delle procedure informatiche.

Come già riferito all'inizio di questa Relazione, il raggiungimento degli obiettivi appena elencati, molti dei quali ci impegneranno per diversi anni a venire, ci impone di ridisegnare una struttura aziendale caratterizzata da sempre maggiore flessibilità, sia in termini di conoscenze che in termini di capacità di diversificazione dell'offerta dei nostri servizi e di capacità propositiva.

La **riorganizzazione** della struttura aziendale dovrà perciò consentire una ancora più incisiva partecipazione alle scelte strategiche ed alle responsabilità conseguenti, una ulteriore implementazione della capacità di controllo dei risultati conseguiti, un accorpamento aggiuntivo dei settori aziendali per ragioni di economicità e controllo, l'ingresso di nuove figure professionali che permettano all'Azienda di partecipare a tutti i bandi di finanziamento nazionali ed europei sia per la gestione che per la manutenzione straordinaria (soprattutto quella relativa alla riqualificazione energetica degli alloggi e degli edifici), l'implementazione dell'organico degli Uffici che sono più interessati dall'espletamento delle nuove attività delegate dai Comuni o ricercate direttamente da ACER.

Per attenuare l'impatto economico di tali scelte, nel corso del 2015 l'Azienda ha favorito un processo di esodo volontario ex art. 4 della Legge n.92/2012 (c.d. "Legge Fornero") a favore di dipendenti che fanno parte di Uffici in via di soppressione oppure

addetti ad attività venute meno o in via di riduzione e che presentavano caratteristiche di difficile riconversione professionale.

I risparmi economici derivanti dall'esodo volontario, cui hanno aderito 6 dipendenti, 3 dei quali in fase di uscita entro la fine del mese, sommati ad altre economie di costo conseguite nell'ultimo biennio per la mancata integrale copertura di dipendenti cessati, permetteranno di attenuare considerevolmente l'impatto sul bilancio e sui costi di gestione delle scelte assolutamente necessarie inerenti la riorganizzazione aziendale.

Il costo del personale previsto per il 2016, infatti, già contiene la traduzione numerica delle linee sopra indicate in merito alla riorganizzazione e già ne abbiamo illustrato il limitato impatto sui costi di gestione e sui risultati aziendali attesi.

Considerazioni Finali

Il Bilancio di Previsione 2016, nonostante il persistente periodo di crisi generale, pensiamo possa essere, qualitativamente e quantitativamente, in linea con la programmazione concordata in questi ultimi anni, fra Comuni e Acer. Fra le priorità acquisite le principali sono quella di un'azienda efficiente in grado di affiancare e supportare i Comuni nella complicata gestione delle politiche abitative e quella del recupero degli alloggi di ERP.

Come per il bilancio di previsione 2015, riusciamo a mantenere, sostanzialmente, inalterato il livello di risorse a disposizione per l'ERP. ed a aumentare quello del non ERP, che consente ad Acer di continuare a destinare somme complessivamente rilevanti (il 50% del fatturato) alla manutenzione del patrimonio pubblico.

Rispetto ad una domanda sempre in aumento di alloggi pubblici l'obiettivo da continuare a perseguire è quello di mantenere un turn over elevato che produca il risultato di almeno 300 alloggi l'anno.

Come già affermato in precedenza, l'efficienza dell'azienda passa anche attraverso una riorganizzazione interna capace di aumentare la risposta ai fabbisogni dei comuni e degli utenti. Questo processo di cambiamento interno vedrà la riqualificazione di alcuni

profili professionali e il consolidamento di altri, in risposta alle nuove attività (ad esempio gestione dell'ERS) che vanno profilandosi per l'azienda.

Ricordiamo infine, che nell'ultima rilevazione di soddisfazione degli utenti, sono emersi risultati più che positivi riguardo ai servizi forniti da Acer Ferrara; questo conferma che il lavoro svolto fino ad ora, in sinergia con i Comuni, è stato e continua ad essere apprezzato, pur con i dovuti margini di miglioramento sul versante delle manutenzioni alloggi. Proprio su questo intendiamo impegnarci maggiormente.

Come anticipato in precedenza rimane aperta una questione di grande rilevanza per definire le risorse realmente disponibili nel 2016 e negli anni successivi: facciamo riferimento ai livelli dei canoni, in relazione anche alle nuove ISEE e ai limiti reddituali di accesso e di permanenza nell'ERP. Nel confronto con la Regione per la definizione di questi parametri sarà fondamentale il contributo, anche critico, dei comuni affinché non si vada verso una riduzione, squilibrata, delle entrate disponibili per la manutenzione del patrimonio pubblico.

In questo percorso, Acer continuerà a supportare i Comuni mettendo a disposizione la propria competenza per evidenziare eventuali limiti o criticità delle proposte in discussione.

Ringraziandovi per l'attenzione, rimaniamo, come sempre a disposizione dei nostri riferimenti istituzionali e dei nostri utenti.

Ferrara, 18 novembre 2015

IL PRESIDENTE ACER

(Daniele Palombo)


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

A		Preventivo 2015 assestato Euro (€)	Totale Euro	Preventivo 2016 Euro (€)	Totale Euro	Differenza parziale 2016 - 2015	Differenza totale 2016/2015
VALORE DELLA PRODUZIONE							
1)	<u>Ricavi delle vendite e delle prestazioni</u>		10.567.100,00		10.678.600,00		111.500,00
	Ricavi delle vendite		0,00		0,00		0,00
	Canoni di locazione alloggi in proprietà ed in gestione		9.581.000,00		9.671.500,00		90.500,00
	Canoni ed indennità alloggi di erp in gestione	8.850.000,00		8.850.000,00		0,00	
	Canoni ed indennità alloggi Non Erp	520.000,00		535.000,00		15.000,00	
	Canoni locali non residenziali Non Erp	120.000,00		120.000,00		0,00	
	Canoni studenti alloggi ACER	1.200,00		5.000,00		3.800,00	
	Canoni studenti Porta Mare 98-104 Ferrara (piano finanziario)	29.800,00		31.500,00		1.700,00	
	Canoni studentato Putinati	60.000,00		60.000,00		0,00	
	Canoni alloggi ERS - Ferrara V. G. Bianchi	0,00		70.000,00		70.000,00	
	Corrispettivi per amministrazione degli stabili e degli alloggi		67.000,00		65.000,00		-2.000,00
	Competenze amm.ve su gestione contratto	15.000,00		15.000,00		0,00	
	Competenze amm.ve su alloggi ceduti	5.000,00		3.000,00		-2.000,00	
	Competenze amm.ve su contratti appalto	15.000,00		20.000,00		5.000,00	
	Procedimenti legali	30.000,00		25.000,00		-5.000,00	
	Corrispettivi tenuta "Gestione Speciale"	2.000,00		2.000,00		0,00	
	Corrispettivi tecnici attività edilizia		537.000,00		550.000,00		13.000,00
	Corrispettivi tecnici da fondi vendite patrimoniali	0,00		0,00		0,00	
	Corrispettivi tecnici da fondi pubblici destinati all'e.r.p.	380.000,00		405.000,00		25.000,00	
	Corrispettivi tecnici da sviluppo attività aziendali	157.000,00		145.000,00		-12.000,00	
	Ricavi da attività patrimoniale per conto terzi		51.700,00		60.100,00		8.400,00
	Gestione n. 6 alloggi Comune di Fiscaglia - Massafiscaglia	2.800,00		2.800,00		0,00	
	Gestione n. 5 alloggi Comune di Cento - Fondaz. Zanandrea	1.800,00		1.800,00		0,00	
	Gestione n. 3 alloggi Comune di Formignana	1.000,00		1.000,00		0,00	
	Gestione n. 14 alloggi Comune di Fiscaglia - Migliarino	5.000,00		5.000,00		0,00	
	Gestione n. 10 alloggi Fondazione Navarra - Formignana	600,00		2.500,00		1.900,00	
	Gestione n. 43 alloggi ERS - Ferrara Via G. Bianchi	0,00		9.500,00		9.500,00	
	Gestione alloggi e locali Grattacielo Ferrara	5.000,00		2.500,00		-2.500,00	
	Gestione alloggi ASP	1.500,00		1.000,00		-500,00	
	Gestione alloggi Agenzia Casa Cento	34.000,00		34.000,00		0,00	
	Gestione alloggi Agenzia Casa Provincia	0,00		0,00		0,00	

	Preventivo 2015 assestato Euro (€)	Totale Euro	Preventivo 2016 Euro (€)	Totale Euro	Differenza parziale 2016 - 2015	Differenza totale 2016/2015
+	0,00		0,00		0,00	
Gestione alloggi Agenzia Terremoto		190.400,00		187.000,00	7.000,00	-3.400,00
Ricavi da attività amm.ve per conto terzi						
+ Convenzioni Comuni "Servizio Casa"	167.000,00		174.000,00		7.000,00	
+ Diritti superficie Comune di Ferrara	18.000,00		10.000,00		-8.000,00	
+ Diritti superficie Comune di Poggio Renatico	600,00		0,00		-600,00	
+ Diritti superficie Comune di Codigoro	600,00		0,00		-600,00	
+ Diritti superficie Comune di Massafiscaglia	0,00		0,00		0,00	
+ Diritti superficie Comune di Portomaggiore	0,00		0,00		0,00	
+ Diritti superficie Comune di Voghiera	0,00		0,00		0,00	
+ Convenzione prezzo massimo di cessione aree PEEP Ferrara	3.200,00		3.000,00		-200,00	
+ Convenzioni verifica interesse culturale	0,00		0,00		0,00	
+ Servizio Vendite	1.000,00		0,00		-1.000,00	
+ Prestazioni diverse ai Comuni	0,00		0,00		0,00	
Ricavi da prestazioni di servizi agli assegnatari		140.000,00		145.000,00	5.000,00	5.000,00
+ Compensi per amministrazioni condominiali						
2) <u>Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti</u>		0,00		0,00	0,00	0,00
3) <u>Variazione dei lavori in corso su ordinazione</u>		0,00		0,00	0,00	0,00
4) <u>Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni</u>		0,00		0,00	0,00	0,00
5) <u>Altri ricavi e proventi</u>		1.611.150,00		1.756.000,00	144.850,00	144.850,00
+ Proventi diversi		73.000,00		60.000,00	-10.000,00	-13.000,00
+ Diritti di prelazione Legge n. 560/1993	60.000,00		50.000,00		-10.000,00	
+ Sponsorizzazioni	0,00		0,00		0,00	
+ Altri ricavi e proventi	13.000,00		10.000,00		-3.000,00	
+ Rimborsi dalla Gestione Speciale		0,00		0,00	0,00	0,00
+ Rate di ammortamento mutui alloggi erp						

	Preventivo 2015 Euro (€)	Totale Euro	Preventivo 2016 Euro (€)	Totale Euro	Differenza parziale 2016 - 2015	Differenza totale 2016/2015
Sopraavvenienze attive ed insussistenze del passivo		455.000,00		715.000,00		260.000,00
+ Conguaglio canoni ed accessori esercizi precedenti	400.000,00		700.000,00		300.000,00	
+ Altri conguagli da utenza esercizi precedenti	5.000,00		5.000,00		0,00	
+ Sopraavvenienze attive diverse	50.000,00		10.000,00		-40.000,00	
Altri rimborsi		1.083.150,00		981.000,00		-102.150,00
+ Recupero spese istruttoria pratiche diverse	12.000,00		25.000,00		13.000,00	
+ Rimborsi spese esazione fatture	28.000,00		28.000,00		0,00	
+ Rimborsi spese generali da condomini in amministrazione diretta	33.000,00		35.000,00		2.000,00	
+ Rimborso spese per il personale	500,00		500,00		0,00	
+ Rimborsi da assicurazioni per danni ai fabbricati	25.000,00		25.000,00		0,00	
+ Recuperi manutenzioni alloggi in locazione	7.000,00		7.000,00		0,00	
+ Rimborsi rate prestito alloggi ERS Via G. Bianchi - Ferrara	14.000,00		14.000,00		0,00	
+ Rimborsi gestione fondo sociale ex art. 38 L. 24	6.500,00		20.000,00		13.500,00	
+ Rimborsi per attività controllo massivo ISE/ISEE	50.000,00		0,00		-50.000,00	
+ Rimborsi gestione bandi morosità incolpevole	3.000,00		0,00		-3.000,00	
+ Rimborsi canoni passivi Grattaciolo Ferrara	122.000,00		65.000,00		-57.000,00	
+ Rimborsi canoni passivi ASP	19.500,00		12.000,00		-7.500,00	
+ Rimborsi canoni passivi Agenzia Casa Cento	390.000,00		390.000,00		0,00	
+ Rimborsi quote condominiali Grattaciolo Ferrara	41.600,00		8.000,00		-33.600,00	
+ Rimborsi quote condominiali ASP	2.500,00		2.500,00		0,00	
+ Rimborsi quote condominiali Agenzia Casa Cento	37.000,00		37.000,00		0,00	
+ Rimborsi quote condominiali Corso Porta Mare 98-104 Ferrara	9.000,00		11.000,00		2.000,00	
+ Rimborsi quote condominiali Corso Isonzo 20 Ferrara	0,00		0,00		0,00	
+ Rimborsi quote condominiali Corso Isonzo 24 Ferrara	550,00		2.000,00		1.450,00	
+ Rimborsi diversi gestione alloggi ERS - Ferrara Via G. Bianchi	0,00		15.000,00		15.000,00	
+ Rimborsi servizi studentato Via Putinati	155.000,00		155.000,00		0,00	
+ Rimborsi tasse di registro altri contratti	7.000,00		9.000,00		2.000,00	
+ Rimborsi imposta di bollo	120.000,00		120.000,00		0,00	
+ Rimborso IVA su attività edilizia	0,00		0,00		0,00	
Contributi in c/esercizio (sull'attività)		0,00		0,00		0,00
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE		12.178.250,00		12.434.600,00		256.350,00
B COSTI DELLA PRODUZIONE:						

	Preventivo 2015 asestato Euro (€)	Totale Euro	Preventivo 2016 Euro (€)	Totale Euro	Differenza parziale 2016 - 2015	Differenza totale 2016/2015
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci						
Materiali di consumo		27.000,00		28.000,00		1.000,00
Cancelleria	11.000,00		12.000,00		1.000,00	
Carburanti automezzi	5.000,00		5.000,00		0,00	
Acquisto giornali, riviste e pubblicazioni	7.000,00		7.000,00		0,00	
Materiali pulizia locali e varie	4.000,00		4.000,00		0,00	
		27.000,00		28.000,00		1.000,00
7) per servizi		6.210.250,00		6.223.600,00		13.350,00
Spese generali		740.100,00		733.100,00		-7.000,00
Compensi e rimborsi Amministratori e Sindaci	145.000,00		160.000,00		15.000,00	
Spese di rappresentanza	5.000,00		5.000,00		0,00	
Quote condominiali Sede	45.000,00		42.000,00		-3.000,00	
Manutenzione ordinaria Sede	11.000,00		25.000,00		14.000,00	
Spese postali	40.000,00		43.000,00		3.000,00	
Spese telefoniche	30.000,00		30.000,00		0,00	
Gestione automezzi	5.000,00		5.000,00		0,00	
Manutenzione fotocopiatrici e macchine ufficio	1.000,00		1.000,00		0,00	
Prestazioni sistema informativo aziendale	60.000,00		52.000,00		-8.000,00	
Manutenzione hardware	12.000,00		10.000,00		-2.000,00	
Seminari, convegni ed aggiornamento prof.le	10.000,00		15.000,00		5.000,00	
Consulenze e prestazioni professionali	135.000,00		120.000,00		-15.000,00	
Commissioni bancarie e postali	9.000,00		9.000,00		0,00	
Assicurazioni amministratori e personale dipendente	33.000,00		33.000,00		0,00	
Altre assicurazioni sede	1.000,00		1.000,00		0,00	
Buoni pasto per il personale	42.000,00		42.000,00		0,00	
Visite mediche per il personale (sicurezza)	1.000,00		1.000,00		0,00	
Trasferite personale dipendente	5.000,00		7.000,00		2.000,00	
Pulizia Sede	42.000,00		42.000,00		0,00	
Vigilanza Sede	5.100,00		5.100,00		0,00	
Consumo luce	22.000,00		20.000,00		-2.000,00	
Altre prestazioni per uffici	50.000,00		25.000,00		-25.000,00	
Stampa "La Casa" ed altre pubblicazioni	13.000,00		12.000,00		-1.000,00	
Istruttoria pratiche diverse	1.000,00		1.000,00		0,00	
Spese di pubblicità e promozione	17.000,00		27.000,00		10.000,00	
		15.500,00		14.000,00		-1.500,00
Spese di ricerca, sviluppo ed innovazione						
Ricerca, sviluppo ed innovazione attività tecniche	0,00		0,00		0,00	
Ricerca, sviluppo ed innovazione attività amm.ve e societarie	15.500,00		14.000,00		-1.500,00	

	Preventivo 2015 assestato Euro (€)	Totale Euro	Preventivo 2016 Euro (€)	Totale Euro	Differenza parziale 2016 - 2015	Differenza totale 2016/2015
Spese di amministrazione degli stabili		827.150,00		851.000,00		23.850,00
Assicurazioni degli stabili, alloggi e locali	190.000,00		190.000,00		0,00	
Gestione bollette-fatture	71.000,00		72.000,00		1.000,00	
Procedimenti legali (incarichi esterni) contenzioso utenza	5.000,00		8.000,00		3.000,00	
Spese notarili stipulazione contratti e convenz.	3.500,00		2.000,00		-1.500,00	
Quote condominiali alloggi vuoti	185.000,00		170.000,00		-15.000,00	
Quote condominiali Grattacielo Ferrara	41.600,00		8.000,00		-33.600,00	
Quote condominiali ASP	2.500,00		2.500,00		0,00	
Quote condominiali Agenzia Casa Cento	37.000,00		37.000,00		0,00	
Quote condominiali Corso Porta Mare 98-104 Ferrara	10.000,00		11.000,00		1.000,00	
Quote condominiali Corso Isonzo 20 Ferrara	0,00		0,00		0,00	
Quote condominiali Corso Isonzo 24 Ferrara	550,00		2.000,00		1.450,00	
Servizi studentato Ferrara Via Putinati	155.000,00		155.000,00		0,00	
Altri costi condominiali e mediazione	40.000,00		48.000,00		8.000,00	
Quota parte servizi autogestioni	20.000,00		15.000,00		-5.000,00	
Spese traslochi utenti e custodia mobili	10.000,00		30.000,00		20.000,00	
Spese pubblicaz. bandi locazioni e vendite alloggi	5.000,00		5.000,00		0,00	
Servizi non recuperabili (rotture idriche, illum.)	15.000,00		20.000,00		5.000,00	
Pulizia alloggi	1.000,00		2.000,00		1.000,00	
Collegamento telematico Catasto (servizio e visure)	2.500,00		2.000,00		-500,00	
Prestazioni Federcasa (anagrafe, registrazione contr., ecc.)	18.000,00		18.500,00		500,00	
Prestazioni di recupero crediti	2.000,00		3.000,00		1.000,00	
Prestazioni tecniche condomini	12.500,00		50.000,00		37.500,00	
		4.362.000,00		4.333.000,00		-29.000,00
Spese manutenzione degli stabili e degli alloggi						
Interventi manutentivi urgenti e cottimi fiduciari	300.000,00		300.000,00		0,00	
Manutenzione parti comuni condomini ed autogestioni	150.000,00		150.000,00		0,00	
Manutenzione guasti (pronto intervento)	941.800,00		952.000,00		10.200,00	
Manutenzione straordinaria locali di erp	0,00		0,00		0,00	
Manutenzione alloggi non erp	50.000,00		100.000,00		50.000,00	
Manutenzione locali non residenziali e parti comuni non erp	20.000,00		40.000,00		20.000,00	
Recupero alloggi vuoti per cessata locazione	2.000.000,00		2.000.000,00		0,00	
Manutenzione programmata	900.200,00		776.500,00		-123.700,00	
Manutenzione straordinaria alloggi ERS Ferrara V. G. Bianchi	0,00		14.500,00		14.500,00	
Rimborsi Miglionie	0,00		0,00		0,00	
		265.500,00		292.500,00		27.000,00
Spese per interventi edili						
Progettazioni	19.000,00		23.500,00		4.500,00	
Direzione ed assistenza lavori	90.000,00		50.000,00		-40.000,00	
Commissioni e collaudi	39.000,00		85.000,00		46.000,00	
Consulenze tecniche	90.000,00		90.000,00		0,00	

	Preventivo 2015 assestato Euro (€)	Totale Euro	Preventivo 2016 Euro (€)	Totale Euro	Differenza parziale 2016 - 2015	Differenza totale 2016/2015
+	14.000,00		14.000,00		0,00	
+	0,00		0,00		0,00	
+	13.500,00		15.000,00		1.500,00	
+	0,00		15.000,00		15.000,00	
		573.000,00				
8)						-64.000,00
<u>per godimento di beni di terzi</u>						
Canoni passivi utenti in mobilità presso privati	500,00		1.000,00		500,00	
Canoni passivi Grattacielo Ferrara	122.000,00		65.000,00		-57.000,00	
Canoni passivi ASP	19.500,00		12.000,00		-7.500,00	
Canoni passivi Agenzia Casa Cento	390.000,00		390.000,00		0,00	
Canoni passivi Studentato Darsena - Iuss	33.000,00		33.000,00		0,00	
Noleggio apparecchiature elettroniche	8.000,00		8.000,00		0,00	
		2.670.000,00				155.000,00
9)						
<u>per il personale</u>						
Salari e stipendi		2.000.000,00		2.115.000,00		115.000,00
Retribuzioni ed indennità	1.980.000,00		2.100.000,00		120.000,00	
Lavoro Straordinario	20.000,00		15.000,00		-5.000,00	
		520.000,00		560.000,00		40.000,00
Oneri Sociali						
Contributi previdenziali ed assistenziali	520.000,00		560.000,00		40.000,00	
		140.000,00		140.000,00		0,00
Trattamento di fine rapporto						
T.F.R. quota annua	140.000,00		140.000,00		0,00	
		7.500,00		7.500,00		0,00
Trattamento di quiescenza e simili						
Previdenza integrativa dipendenti	7.500,00		7.500,00		0,00	
		2.500,00		2.500,00		0,00
Altri costi per il personale						
Fasi dirigenti	2.500,00		2.500,00		0,00	
		787.300,00		820.000,00		32.700,00
10)						
<u>ammortamenti e svalutazioni</u>						
Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali						
Ammortamento software e licenze d'uso	45.000,00		62.500,00		17.500,00	
Ammort. Manutenz. Str. Su beni di terzi	9.300,00		9.300,00		0,00	
		133.000,00		148.200,00		15.200,00

	Preventivo 2015 assestato Euro (€)	Totale Euro	Preventivo 2016 Euro (€)	Totale Euro	Differenza parziale 2016 - 2015	Differenza totale 2016/2015
+	17.300,00		20.000,00		2.700,00	
+	18.500,00		26.500,00		8.000,00	
+	7.700,00		11.000,00		3.300,00	
+	88.000,00		88.000,00		0,00	
+	1.500,00		2.700,00		1.200,00	
+		0,00		0,00		0,00
		600.000,00	600.000,00	600.000,00	0,00	0,00
11) <u>variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci</u>		0,00		0,00		0,00
12) <u>accantonamenti per rischi</u>		0,00		0,00		0,00
13) <u>altri accantonamenti</u>		0,00		0,00		0,00
14) <u>oneri diversi di gestione</u>		1.773.800,00		1.750.100,00		-23.700,00
<u>Versamenti da alienazione di alloggi e.r.p.</u> somme ricavate da cessioni alloggi Legge 560/93 somme ricavate da estinzione diritti di prelazione	6.000,00	66.000,00	6.000,00	56.000,00	0,00	-10.000,00
<u>Minusvalenze da alienazione di beni strumentali</u> Minusvalenze da alienazione di beni strumentali	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	0,00	0,00
<u>Costi ed oneri diversi</u> Contributi associativi Altre utilizzazioni canoni erp Utilizzazioni canoni erp per copertura morosità assistiti Utilizzazioni canoni erp per copertura morosità pregressa assistiti Retrocessione canoni erp Comune Fe Retrocessione canoni ers Comune Fe Altre utilizzazioni canoni ers Comune Fe	30.000,00 75.000,00 120.000,00 80.000,00 13.500,00 0,00 0,00	366.300,00	30.000,00 30.000,00 120.000,00 80.000,00 30.000,00 30.000,00 21.000,00	397.600,00	0,00 -45.000,00 0,00 0,00 16.500,00 30.000,00 21.000,00	31.300,00

	Preventivo 2015 assestato Euro (€)	Totale Euro	Preventivo 2016 Euro (€)	Totale Euro	Differenza parziale 2016 - 2015	Differenza totale 2016/2015
+ Transazioni nelle liti	10.000,00		10.000,00		0,00	
+ Competenze GS 0,5% ai Comuni	100,00		100,00		0,00	
+ Arrotondamenti passivi	700,00		500,00		-200,00	
+ Rate mutui alloggi di erp in gestione	31.000,00		31.000,00		0,00	
+ Fondo per politica convivenze e qualità dell'abitare	1.000,00		5.000,00		4.000,00	
+ Liberalità	0,00		0,00		0,00	
+ Altre perdite e spese diverse	5.000,00		10.000,00		5.000,00	
Sopravvenienze ed insussistenze passive		106.000,00		106.000,00		0,00
+ Restituzione canoni esercizi precedenti	20.000,00		20.000,00		0,00	
+ Sopravvenienze passive	40.000,00		40.000,00		0,00	
+ Restituzione sanzioni amministrative ridotte controlli ISEE	46.000,00		46.000,00		0,00	
Imposte indirette, tasse e contributi		1.234.500,00		1.189.500,00		-45.000,00
+ Imposta di registro contratti di locazione	145.000,00		150.000,00		5.000,00	
+ Imposta di registro altri contratti	10.000,00		10.000,00		0,00	
+ Imposta di bollo	132.000,00		132.000,00		0,00	
+ IMU	112.000,00		112.000,00		0,00	
+ Cosap/Tosap	500,00		500,00		0,00	
+ Contributi consortili	80.000,00		80.000,00		0,00	
+ Altre tasse e contributi	55.000,00		55.000,00		0,00	
+ IVA indebitabile pro-rata	700.000,00		650.000,00		-50.000,00	
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE		12.041.350,00		12.155.700,00		114.350,00
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)		136.900,00		278.900,00		142.000,00
C PROVENTI ED ONERI FINANZIARI						
15) <u>proventi da partecipazioni</u>		0,00		0,00		0,00
16) <u>altri proventi finanziari</u>		107.100,00		84.100,00		-23.000,00
Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		100,00		100,00		0,00
Interessi da cessionari alloggi erp L. 560/93	100,00		100,00		0,00	
Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni		1.000,00		8.000,00		7.000,00

	Preventivo 2015 assestato Euro (€)	Totale Euro	Preventivo 2016 Euro (€)	Totale Euro	Differenza parziale 2016 - 2015	Differenza totale 2016/2015
Interessi su titoli a medio-lungo	1.000,00		8.000,00		7.000,00	
Da titoli iscritti nell'attivo circolante						
Interessi su titoli a breve	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Proventi diversi dai precedenti		106.000,00				
Interessi sui depositi presso banche	90.000,00		60.000,00		-30.000,00	
Interessi sui depositi postali	1.000,00		1.000,00		0,00	
Interessi da assegnatari per indennità di mora su fatture scadute	15.000,00		15.000,00		0,00	
Interessi su mutui da erogare	0,00		0,00		0,00	
17) <u>interessi ed altri oneri finanziari verso:</u>		7.000,00		16.000,00		9.000,00
Imprese controllate		0,00		0,00		0,00
Imprese collegate		0,00		0,00		0,00
Altri		7.000,00		16.000,00		9.000,00
interessi su depositi cauzionali	6.000,00		6.000,00		0,00	
altri interessi passivi	1.000,00		1.000,00		0,00	
interessi su mutui Cassa Depositi e Prestiti alloggi alienati	0,00		0,00		0,00	
interessi su mutui di edilizia agevolata	0,00		9.000,00		9.000,00	
17bis) <u>utili e perdite su cambi</u>		0,00		0,00		0,00
D		100.100,00		68.100,00		-32.000,00
TOTALE (15+16-17+/-17 bis)						
RETTIFICHE DI VALORE DI						
ATTIVITA' FINANZIARIE						
18) <u>rivalutazioni</u>		8.000,00		8.000,00		0,00
rivalutazioni	8.000,00		8.000,00		0,00	
19) <u>svalutazioni</u>		0,00		0,00		0,00
svalutazioni	0,00		0,00		0,00	
TOTALE DELLE RETTIFICHE (18-19)		8.000,00		8.000,00		0,00

	Preventivo 2015 assestato Euro (€)	Totale Euro	Preventivo 2016 Euro (€)	Totale Euro	Differenza parziale 2016 - 2015	Differenza totale 2016/2015
E						
PROVENTI E ONERI STRAORDINARI						
20) <u>proventi straordinari</u> Altri proventi straordinari	40.000,00	40.000,00	10.000,00	10.000,00	-30.000,00	-30.000,00
21) <u>oneri straordinari</u> Imposte esercizi precedenti Altri oneri straordinari Oneri straordinari condomini	25.000,00 50.000,00 10.000,00	85.000,00	40.000,00 100.000,00 10.000,00	150.000,00	15.000,00 50.000,00 0,00	65.000,00
TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE (20-21)		-45.000,00		-140.000,00		-95.000,00
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A - B +/- C +/- D +/- E)		200.000,00		215.000,00		15.000,00
22) <u>imposte sul reddito dell'esercizio</u> Imposte sul reddito dell'esercizio IRES IRAP	95.000,00 105.000,00	200.000,00	100.000,00 115.000,00	215.000,00	5.000,00 10.000,00	15.000,00
26) <u>UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO</u>		0,00		0,00		0,00

**COSTI DI GESTIONE
(delibera C.R. n.391/2002)**

Calcolo costi gestione alloggi erp	Parziale	Totale
Costi complessivi servizio "Amministrazione e Manutenzione stabili"	6.527.375,41	
Costi complessivi servizio "Recupero alloggi vuotii"	2.973.258,55	
Costi complessivi servizio "Controllo ISE/ISEEi"	72.165,54	
TOTALE LORDO		9.572.799,50
A dedurre:		
Costi di amministrazione degli stabili inerenti la proprietà	528.586,11	
Lavori di manutenzione ordinaria alloggi e parti comuni fabbricati	1.345.191,73	
Lavori di recupero degli alloggi vuoti e manutenzione programmata	2.776.500,00	
Altri costi servizio recupero alloggi	196.758,55	
Costi controllo ISE/ISEE	72.165,54	
Quota annua al fondo svalutazione crediti	552.758,10	
Utilizzi canoni per copertura morosità assistiti ed altre retrocessioni	260.000,00	
Rate mutui alloggi di erp in gestione	31.000,00	
Destinazione all'erp vendite rateali alloggi	6.000,00	
Imposte indirette a carico della proprietà	264.189,53	
Imposte esercizi precedenti ed altri oneri straordinari	140.000,00	
Pro-rata di indetraibilità dell'IVA sugli acquisti	626.344,55	
TOTALE DEDUZIONI		6.799.494,11
Totale costi gestione alloggi erp		2.773.305,39
Alloggi erp previsti in gestione nell'esercizio 2016 (media)		6.698
Costo Euro mese/alloggio previsto per l'esercizio 2016		34,50

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

RIEPILOGO PROVINCIA DI FERRARA			
Preventivo 2016			
Comuni della Provincia		24	
Comuni convenzionati n.		24	
Alloggi in gestione n.		6.698	
		Parziale	Totale
			%
Risorse derivanti dagli alloggi di e.r.p.			
Previsione ricavi da canoni di locazione esercizio 2016 al netto conguagli	+	9.511.000,00	
Svalutazione crediti prevista 2016 (in base morosità complessiva al 30/09/15)	-	552.758,10	5,81
Totale risorse nette derivanti dagli alloggi di e.r.p. previsione	+		8.958.241,90
Costi di gestione			
Costo/mese ACER gestione alloggi € 34,50 x 12 mesi	-		2.773.305,39
Totale costi di gestione (B)			2.773.305,39
			30,96
Costi inerenti la proprietà degli alloggi			
- Costi di amministrazione degli stabili (assicurazioni, quote cond.li, ecc.)	-	<u>528.586,11</u>	5,90
- Quota parte costi servizio recupero alloggi vuoti	-	<u>196.758,55</u>	2,20
- Quota parte costi servizio controlli ISE/ISEE	-	<u>72.165,54</u>	0,81
- Rate mutui alloggi erp trasferiti ai Comuni	-	<u>31.000,00</u>	0,35
- Destinazione all'erp vendite rateali di alloggi	-	<u>6.000,00</u>	0,07
- Imposte indirette a carico della proprietà	-	<u>264.189,53</u>	2,95
- Quota parte pro-rata di indetraibilità dell'IVA sugli acquisti	-	<u>626.344,55</u>	6,99
- Imposte esercizi precedenti	-	<u>40.000,00</u>	0,45
Totale costi inerenti la proprietà degli alloggi (C)	-		1.765.044,27
			19,70
TOTALE COSTI (B+C)	-		4.538.349,66
			50,66
RISORSE DA DESTINARE AD INTERVENTI NELL'ERP (A-B-C)	+		4.419.892,24
			49,34
- Altri utilizzi canoni e imprevisti			
- Finanziamento pronto intervento alloggi e parti comuni condomini	-	<u>1.345.191,73</u>	30,43
- Utilizzi canoni per copertura morosità assistiti ed imprevisti	-	<u>360.000,00</u>	8,14
- Finanziamento ripristino alloggi e manutenzione programmata	-	<u>2.714.700,51</u>	61,42
- Risorse non erp ACER ad integrazione manutenzione programmata	-	<u>61.799,50</u>	1,40
TOTALE RISORSE DESTINATE ALL'E.R.P.			4.481.691,73
DEFICIT RISORSE FINANZIATO CON FONDI NON ERP ACER	-		-61.799,50

**ELENCO ANNUALE 2016
E
PROGRAMMA TRIENNALE DEI LAVORI PUBBLICI
2016-2018**

AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

DELIBERA N. 69/2015

riportata nel VERBALE n. 207 al punto 5)

OGGETTO: Ratifica P.U. n. 13 assunto dal Presidente in data 9 ottobre 2015 avente per oggetto "Approvazione dello schema di Programma Triennale dei lavori pubblici 2016-2018 ed Elenco dei lavori anno 2016. Pubblicazione ai sensi dell'art. 13 D.P.R.207/2010."

Seduta in data 29 ottobre 2015 ore 10.15
convocata con RACC. di Prot. n. 13712 del 23/10/2015

All'atto dell'assunzione della delibera in oggetto risultano le seguenti presenze:

		PRESENTI	ASSENTI
<u>Sig. DANIELE PALOMBO</u>	Presidente	X	
<u>Rag. PIERO FABIANI</u>	Vice Presidente	X	
<u>Arch. GIULIA BERTELLI</u>	Consigliere	X	
	TOTALI	3	
<u>Dott. FRANCO PAZI</u>	Pres. Coll. Sindaci Revisori	X	
<u>Dott. LUCIANO PECORARI</u>	Sindaco Effettivo	X	
<u>Dott. ANTONIO SUSCA</u>	Sindaco Effettivo	X	

Presiede la seduta SIG. DANIELE PALOMBO

Assiste in qualità di segretario DOTT. DIEGO CARRARA

Delibera approvata a VOTI UNANIMI PALESEMENTE ESPRESSI

Voti favorevoli 3

Voti contrari ---

Astenuti ---

Oggetto: Ratifica P.U. n. 13 assunto dal Presidente in data 9 ottobre 2015 avente per oggetto "Approvazione dello schema di Programma Triennale dei lavori pubblici 2016-2018 ed Elenco dei lavori anno 2016. Pubblicazione ai sensi dell'art. 13 D.P.R.207/2010."

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

- visto il Provvedimento d'Urgenza n. 13 assunto dal Presidente in data 9 ottobre avente per oggetto: "Approvazione dello schema di Programma Triennale dei lavori pubblici 2016-2018 ed Elenco dei lavori anno 2016. Pubblicazione ai sensi dell'art. 13 D.P.R.207/2010";
- riconosciuti i motivi di urgenza determinanti la decisione del Presidente.

Su proposta del Presidente, a voti unanimi palesemente espressi dai Consiglieri presenti

DELIBERA

1) di ratificare il Provvedimento d'Urgenza n. 13 assunto dal Presidente in data 9 ottobre 2015 nel preciso testo che di seguito si trascrive:

"Approvazione dello schema di Programma Triennale dei lavori pubblici 2016-2018 ed Elenco dei lavori anno 2016. Pubblicazione ai sensi dell'art. 13 D.P.R.207/2010.

Premesso:

- che l'art. 128 co. 1 D. lgs 163/2006 e successive modificazioni ed integrazioni ("Nuovo codice contratti") dispone che le Amministrazioni aggiudicatrici sono tenute a predisporre ed approvare un "Programma triennale dei lavori ed i suoi aggiornamenti annuali unitamente all'elenco dei lavori da realizzare nell'anno stesso";
- che il suddetto programma – annuale e triennale – deve essere redatto sulla base di schemi tipo definitivi dal Ministero delle Infrastrutture;
- che l'art. 1 del D.M. Ministero Infrastrutture del 9 giugno 2005 nonché l'art. 13 co. 3 e 271 D.P.R. 207/2010 dispongono che lo schema di programma sia:
 - redatto entro il 30 settembre di ogni anno;
 - adottato entro il 15 ottobre di ogni anno dall'organo competente secondo i rispettivi ordinamenti degli Enti;
 - pubblicato per almeno 60 giorni consecutivi nella sede dell'Amministrazione procedente;
 - deliberato, unitamente al bilancio di previsione, dai competenti organi dell'Amministrazione aggiudicataria;
 - trasmesso, dopo l'approvazione, all'Osservatorio dei lavori pubblici con le modalità stabilite dall'art. 13 del D.P.R. n. 207/2010 e pubblicati sugli appositi siti internet di cui all'art. 5 D. Ministero Infrastrutture del 9 giugno 2005;
- che con DM 11 Novembre 2011 sono stati ridefiniti gli schemi tipo per la redazione e la pubblicazione del programma triennale e gli elenchi annuali dei lavori pubblici;
- che pertanto le Amministrazioni interessate dovranno "predisporre le schede conformemente al DM 4509/2011 e pubblicarle mediante affissione presso la sede dell' Amministrazione";
- che l'incarico di responsabile delle fasi di formazione del programma triennale ed elenco annuale per ACER Ferrara è affidato all'ing. Massimo Cazzola, dirigente dell'Azienda.

Tutto quanto premesso

12

IL PRESIDENTE

- visto il D.lgs 163/2006 ed il D.P.R. 207/2010;
- visto il Decreto del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti del 9 giugno 2005 ed il DM 11 novembre 2011;
- visti gli schemi redatti dal Responsabile, ing. Massimo Cazzola, ed allegati alla presente;
- vista la proposta tecnica formulata dal Dirigente del Servizio Tecnico;
- ritenuta l'urgenza di procedere per rispettare il limite temporale del 15 Ottobre indicato in premessa, tenuto conto che non sono state calendarizzate sedute del Consiglio di Amministrazione entro tale data;
- preso atto del parere favorevole espresso dal Direttore.
- visto l'art. 14 co. 3 lett. a) dello Statuto aziendale.

Su proposta del Presidente, a voti unanimi palesemente espressi dai Consiglieri presenti

DISPONE

- 1) di adottare lo schema di programmazione triennale dei lavori pubblici anni 2016-2018 ed elenco annuale dei lavori anno 2016 per i motivi in premessa citati;
- 2) di dare atto che i suddetti schemi di programma ed elenco annuale dei lavori saranno pubblicati per 60 giorni consecutivi all'Albo Aziendale;
- 3) di darsi atto che gli elaborati in argomento verranno approvati e deliberati dalla "Conferenza degli Enti" unitamente al bilancio di previsione ACER 2015 di cui costituiscono parte integrante (art. 128 co. 9 D.lgs 163/2006 e art. 13 D.P.R. 207/2010);
- 4) di sottoporre il presente provvedimento alla ratifica del Consiglio di Amministrazione nella prima seduta utile ai sensi dell'art.14 co.3 lett. a) dello Statuto Aziendale;
- 5) di dare mandato al Direttore di curare l'attuazione del presente provvedimento.

IL DIRETTORE
(Dr. Diego Carrara)

IL SEGRETARIO



IL PRESIDENTE
(Daniele Palombo)"

IL PRESIDENTE



- 2) di dare mandato al Direttore di dare esecuzione al presente deliberato.

Programmazione Triennale - Quadro risorse disponibili

Scheda 1: PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE 2016/2018 DELL'AMMINISTRAZIONE ACER AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA DELLA PROVINCIA DI FERRARA

QUADRO DELLE RISORSE DISPONIBILI

TIPOLOGIE RISORSE	Arco temporale di validità del programma			
	Disponibilità Finanziaria Primo anno	Disponibilità Finanziaria Secondo anno	Disponibilità Finanziaria Terzo anno	Importo Totale
Entrate aventi destinazione vincolata per legge	772.178,81	0,00	0,00	772.178,81
Entrate acquisite mediante contrazione di mutuo	0,00	0,00	0,00	0,00
Entrate acquisite mediante apporti di capitali privati	0,00	0,00	0,00	0,00
Trasferimento di Immobili art. 53 commi 6-7 del d.Lgs. 163/2006	0,00	0,00	0,00	0,00
Stanzamenti di bilancio	1.980.000,00	1.980.000,00	0,00	3.960.000,00
Altro (1)	0,00	0,00	0,00	0,00
Totali	2.752.178,81	1.980.000,00	0,00	4.732.178,81
Importo (In euro)				
Accantonamento di cui all'art. 12, comma 1 del DPR 207/2010 riferito al primo anno	82.565,00			

Note:

Il responsabile del programma
(Massimo Cazzola)




(1) Compresa la cessione di immobili

[stampa questa pagina](#)

[Indietro](#)

Programmazione Triennale - Interventi Triennali

SCHEDA 2: PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE 2016/2018
DELL'AMMINISTRAZIONE ACER AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA DELLA PROVINCIA DI FERRARA

ARTICOLAZIONE DELLA COPERTURA FINANZIARIA

N. progr. (1)	Cod. Int. Amm.ne (2)	CODICE ISTAT (3)		CODICE NUTS (3)	Tipologia (4)	CATEGORIA (4)	DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO (5)	Priorità (5)	STIMA DEI COSTI DEL PROGRAMMA			Cessione Immobili S/N (6)	Apporto di capitale privato	
		Reg.	Prov. Com.						Primo Anno	Secondo Anno	Terzo Anno		Totale	Importo
1		008	038 008		03	A05 10	Recupero di alloggi ed immobili di e.r.p. di cui al Decr. interm. 16/03/2015	2	772.178,81		772.178,81	N	0,00	
2				ITD56 - Ferrara	06	A05 10	Recupero alloggi vuoti per turn over	1	1.980.000,00	1.980.000,00	3.960.000,00	N	0,00	
TOTALE									2.752.178,81	1.980.000,00	0,00		0,00	

Note:



Il responsabile del programma
(Massimo Cazzola)

- (1) Numero progressivo da 1 a N. a partire dalle opere del primo anno.
- (2) Eventuale codice identificativo dell'intervento attribuito dall'Amministrazione (può essere vuoto).
- (3) In alternativa al codice ISTAT si può inserire il codice NUTS.
- (4) Vedi Tabella 1 e Tabella 2.
- (5) Vedi art. 128 comma 3. del d.lgs. 163/06 e s.m.i. secondo le priorità indicate dall'amministrazione con una scala espressa in tra livelli (1= massima priorità, 3= minima priorità).
- (6) Da compilarsi solo nell'ipotesi di cui all'art. 53 commi 6-7 del d.lgs. 163/2006 e s.m.i. quando si tratta d'intervento che si realizza a seguito di specifica alienazione a favore dell'appaltatore. In caso affermativo compilare la scheda 2B.
- (7) Vedi Tabella 3.

stampa questa pagina
indietro

Programmazione Triennale - Interventi Annuali

SCHEDA 3: PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE 2016/2018
DELL'AMMINISTRAZIONE ACER AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA DELLA PROVINCIA DI FERRARA

ELENCO ANNUALE

Cod. Int. Amm.ne (1)	CODICE UNICO INTERVENTO CUI SISTEMA (2)	CUP	DESCRIZIONE INTERVENTO	CPV	RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO		Importo annuità	Importo totale intervento	FINALITA' (3)	Conformità		Priorità (4)	STATO PROGETTAZIONE approvata (5)	Tempi di esecuzione	
					Nome	Cognome				Urb (S/N)	Amb (S/N)			TRIM/ANNO INIZIO LAVORI	TRIM/ANNO FINE LAVORI
	0005151038600120160001	F69G15000200002	Recupero di alloggi ed immobili di e.r.p. di cui al Decr. Intern. 16/03/2015	45210000-2	Marco	Cenacchi	772.178,81	772.178,81	CPA	S	S	2	SF	3°/2016	4°/2016
	0005151038600120160002	F63G13000150005	Recupero alloggi vuoti per turn over	45210000-2	Massimo	Cazzola	1.980.000,00	3.960.000,00	CPA	S	S	1	PD	1°/2016	4°/2016
							TOTALE	2.752.178,81							

Note:

Il responsabile del programma
(Massimo Cazzola)



(1) Eventuale codice identificativo dell'intervento attribuito dall'Amministrazione (può essere vuoto)

(2) La codifica dell'intervento CUI (C.F. + ANNO + n. progressivo) verrà composta e confermata, al momento della pubblicazione, dal sistema informativo di gestione.

(3) Indicare le finalità utilizzando la tabella 5.

(4) Vedi art. 14 comma 3 Legge 109/94 e s.m.i. e secondo le priorità indicate dall'Amministrazione con una scala espressa in tre livelli (1=massima priorità; 3=minima priorità).

(5) Indicare la fase della progettazione approvata dell'opera come da Tabella 4.

[stampa questa pagina](#)

[Indietro](#)

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 2016**

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 2016, 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	(+)	12.434.600,00
COSTI DELLA PRODUZIONE	(-)	12.155.700,00
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE	(+)	278.900,00
PROVENTI ED ONERI FINANZIARI (DIFFERENZA)	(+)	68.100,00
RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	(+)	8.000,00
PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI (DIFFERENZA)	(-)	140.000,00
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	(+)	215.000,00
IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO	(-)	215.000,00
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	(+)	0,00

Il Preventivo 2016 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 risultano coerenti con quanto previsto dalle 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 ad Euro 34,50 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 2016 e nel rispetto delle disposizioni di cui alla deliberazione del Consiglio Regionale 30 luglio 2002, n. 391, nonché delle sopra citate concessioni sottoscritte 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., pari ad Euro 8.850.000,00.= (dato analogo al Bilancio preventivo assestato 2015). Rispetto a questa quantificazione, il Collegio prende atto che il Consiglio di Amministrazione, non avendo la Giunta Regionale ancora definito le nuove modalità di calcolo dei canoni di locazione secondo i principi stabiliti dalla deliberazione dell'Assemblea Regionale n. 15/2015, né fissato i nuovi limiti per la permanenza negli alloggi di e.r.p., non è in grado di effettuare delle stime precise. Il Consiglio riferisce che la Regione ha attivato un Tavolo tecnico Regionale per acquisire la conoscenza dei possibili impatti sul sistema regionale dell'e.r.p. sia dell'applicazione della normativa succitata in merito ai canoni ed ai requisiti di permanenza, sia dell'applicazione del nuovo indicatore ISE/ISEE entrato in vigore dal 1° gennaio di quest'anno. Le decisioni regionali dovranno essere rese note, per espressa disposizione normativa, entro il 30 giugno 2016. La quantificazione di cui sopra, pertanto, traduce un'aspettativa degli Amministratori ACER di un'evoluzione normativa che dovrebbe portare, almeno, a mantenere lo stesso livello attuale di risorse da destinare alla gestione ed alla conservazione del patrimonio di e.r.p. di proprietà comunale. Il Collegio rileva che i canoni, 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 553.000,00 sulla base di una stima prudenziale, 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.. In considerazione di quanto sopra descritto, il Collegio raccomanda, fino al momento in cui non sarà possibile una precisa stima dei ricavi da canoni di locazione, un utilizzo delle risorse dell'e.r.p. in proporzione al progressivo maturare dei ricavi, nonché di provvedere ad un anticipato assestamento del bilancio di previsione nel momento di adozione delle nuove norme. 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. è stato interamente programmato nel rispetto dell'art. 36 della Legge Regionale n. 24/2001;

- b) i corrispettivi tecnici per attività edilizia, previsti complessivamente in Euro 550.000,00.= (+ € 13.000 rispetto al Bilancio preventivo assestato 2015; + 2%), sono stati stimati in relazione all'andamento atteso dei lavori nei vari cantieri di nuova costruzione o di recupero del patrimonio edilizio esistente finanziati con fondi pubblici, sia statali che regionali. In detto importo sono compresi pure Euro 145.000,00 che deriveranno dallo sviluppo delle prestazioni tecniche dell'Azienda nei confronti di terzi (pubblici e privati) al di fuori dell'ambito istituzionale dell'edilizia residenziale pubblica, quantificati in base ai tempi ipotizzati di erogazione delle prestazioni stesse;
- 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 4.333.000,00.= (- € 29.000 rispetto al Bilancio preventivo assestato 2015; - 0,7%). La diminuzione rispetto all'esercizio precedente deriva dalla sommatoria dell'aumento delle spese di manutenzione del patrimonio non e.r.p. per € 70.000 e di quelle in decremento della manutenzione del patrimonio di e.r.p. per € 99.000. Le stime si ritengono congrue in relazione all'andamento previsto dei corrispondenti canoni di locazione, tenendo altresì presenti, per quanto concerne l'e.r.p., le maggiori risorse accantonate per imprevisti;
- d) le spese generali, pari a Euro 733.100,00.=, risultano in leggera diminuzione (- € 7.000; - 1%) rispetto al preventivo assestato dell'esercizio 2015. Gli Amministratori riferiscono che, in considerazione sia del contenzioso tributario, sia di quello con i dipendenti ancora in essere, tali spese risultano ancora superiori, in media di circa € 70.000 all'anno nell'ultimo triennio, rispetto a quanto sarebbe necessario per l'ordinario funzionamento;
- e) le spese per il personale, pari a Euro 2.825.000,00.=, si ritengono congrue per la copertura degli oneri derivanti dall'applicazione dei vigenti C.C.N.L. e degli oneri riflessi, considerando altresì una previsione di più elevati costi derivanti da un incremento del fabbisogno di personale per via dei maggiori servizi richiesti dai Comuni con le nuove convenzioni e dalla ricerca di nuove fonti di ricavo, nonché dalla necessità dichiarata dagli Amministratori di provvedere ad una riorganizzazione dei Servizi e degli Uffici aziendali. Tale maggiore costo viene contenuto dai risparmi conseguenti all'esodo dei lavoratori più anziani per effetto dell'accordo con le OO.SS. maggiormente rappresentative, sottoscritto dall'Azienda ex art. 4 della Legge n. 92/2012 nel corso del 2015, e quantificati per il 2016 in circa Euro 42.000. L'incremento rispetto al dato assestato dell'esercizio in corso è pari al 5,8% (+ Euro 155.000) la

quota di detto incremento che grava sulla gestione degli alloggi di e.r.p. è pari ad €uro 53.000;

- f) le imposte e tasse, sia indirette che dirette, si ritengono stimate in maniera prudenziale;
- 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 2016 predisposto dal Consiglio di Amministrazione dell'ACER di Ferrara, nonostante talune incertezze normative cui si faceva sopra riferimento, 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.

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 2016 dell'Azienda Casa Emilia-Romagna (ACER) Ferrara.

Ferrara, 1 dicembre 2015

IL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI

Dott. Franco PAZI - Presidente

Dott. Luciano PECORARI - Componente

Dott. Antonio SUSCA - Componente

