



**AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER)
FERRARA**

Ente Pubblico Economico ex L.R. 24/2001

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

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

Aderente Federcasa

BILANCIO DI ESERCIZIO 2025

Approvato dalla Conferenza degli Enti con delibera n. 1 in data 22/06/2026



AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA

Ente Pubblico Economico ex L.R. 24/2001

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

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

Aderente Federcasa

BILANCIO DI ESERCIZIO 2025

Elenco documenti:

- **Relazione del Presidente**
- **Stato Patrimoniale al 31/12/2025 (schema art. 2424 C.C)**
- **Conto Economico al 31/12/2025 (schema art. 2425 C.C.)**
- **Rendiconto finanziario**
- **Nota integrativa**
- **Relazione del Collegio dei Revisori**
- **Relazione al Bilancio della Società di Revisione contabile art.41 co. 5 l.r. 24/01**

Allegati:

- **Risultati per attività (art. 41 L.R. n. 24/01)**
- **Calcolo dei costi di gestione degli alloggi di erp (delibera C.R. n.391/2002)**
- **Utilizzo canoni di locazione e.r.p. art. 36 L.R. n. 24/2001)**





AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA

Ente Pubblico Economico ex L.R. 24/2001

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

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

Aderente Federcasa

RELAZIONE DEL PRESIDENTE



QUADRO GENERALE

Il Bilancio dell'esercizio 2025 dell'ACER Ferrara si chiude con un **utile di €uro 117.939** (contro €uro 30.431 dell'esercizio 2024).

In ossequio a quanto previsto dall'art. 41, comma 5, della Legge Regionale n. 24/2001 e ss.mm.ii. sono state tenute contabilità separate per ogni attività gestita dall'Azienda.

La gestione degli immobili e.r.p. di proprietà dei Comuni della provincia di Ferrara presenta un pareggio tra costi e ricavi, dopo un accantonamento di € 245.530 di risorse non ancora utilizzate/impegnate al 31/12/2025, nel pieno rispetto dell'art. 36 della suddetta Legge Regionale n. 24/2001 e ss.mm.ii., il quale prescrive che i canoni di locazione devono essere integralmente impiegati per le finalità previste dal medesimo articolo.

L'utile, di conseguenza, è stato generato dalle attività diverse dalla gestione degli immobili di e.r.p., che presentano i seguenti risultati:

- Gestione immobili non di e.r.p. di proprietà, utile di €uro 127.343;
- Prestazioni tecniche a terzi (progettazione, procedure affidamento lavori, direzione lavori, collaudo, ecc. di interventi edilizi): perdita di €uro 135.220;
- Gestione immobili non di e.r.p. di proprietà di terzi (Agenzia per la Casa ed altri patrimoni di proprietà pubblica e privata), perdita di €uro 20.323;
- Prestazioni amministrative a terzi (pubblici e privati, quali il Servizio Casa, Sportelli decentrati sul territorio, riscatti Aree PEEP, ecc.), utile di €uro 15.972;
- Gestioni condominiali (gestione diretta dei servizi comuni dei fabbricati di proprietà interamente pubblica): utile di €uro 15.342;
- Concessioni patrimonio non e.r.p./e.r.s. di proprietà comunale: utile di €uro 3.654;
- Gestione extracaratteristica (finanziaria e straordinaria): utile € 111.171.

Come anticipato, la sommatoria dei diversi risultati di queste ultime attività è pari all'utile dell'esercizio 2025.

I fatti di gestione più rilevanti, in termini di effetti significativi sul bilancio, avvenuti nel corso dell'esercizio 2025 possono sintetizzarsi nei seguenti:

per quanto concerne la gestione degli immobili di edilizia residenziale pubblica di proprietà comunale:

- ❖ **l'incremento dei ricavi derivanti dal patrimonio di e.r.p (+ Euro 135.000; + 1,47%),** derivante dall'aumento dei canoni di locazione di competenza dell'esercizio e dei conguagli relativi agli anni precedenti per Euro 107.000 (+ 1,18%), e dall'aumento di poste positive diverse (sanzioni amministrative per mancato rilascio dell'alloggio a seguito di decadenza, incassi di crediti già dichiarati inesigibili, gestione depositi cauzionali, radiazione contabile di accantonamenti di canoni per copertura morosità welfare, ecc.) per Euro 28.000 (+ 21,70%);
- ❖ **la diminuzione della quota di accantonamento al fondo svalutazione dei crediti verso l'utenza (- Euro 37.000; - 4,33%):** derivante dalla tendenza positiva al ribasso della morosità corrente, confermato dal fatto che nell'ultimo triennio la morosità corrente è progressivamente diminuita (dal 14,2% del 2023, al 13,3% del 2024, fino al 12,8 del 2025), e che la morosità complessiva, compresi i crediti già dichiarati inesigibili, rimane mediamente stabile al 5,6%;
- ❖ **il recupero del livello di utilizzo dell'integrazione dei canoni da parte dei Comuni (+ Euro 232.000; + 145,05%), stanziata negli anni precedenti e finalizzata al recupero degli alloggi vuoti da riassegnare o alla manutenzione straordinaria delle parti comuni dei fabbricati;** risulta opportuno evidenziare che si tratta della somma utilizzata nell'esercizio 2025 e, come detto, stanziata prevalentemente in anni precedenti. L'importo utilizzato è pari a Euro 392.000, di cui Euro 348.000 relativo all'utilizzo delle risorse derivanti dal riscatto delle Aree PEEP messe a disposizione dal Comune di Ferrara per recupero di alloggi vuoti;
- ❖ **la diminuzione dei costi di gestione ACER (- Euro 59.000; - 1,79%);** Considerato l'incremento delle spese per il personale (+ Euro 107.000, + 2,88%) che analizzeremo più in dettaglio nel prosieguo della Relazione, e la sostanziale invarianza delle spese generali, il risultato è dovuto all'incremento dei ricavi extra e.r.p. che consentono di spalmare su una base più ampia i costi generali e del personale generale, con vantaggio diretto per la gestione dell'e.r.p.;
- ❖ **la diminuzione dei costi dei proprietari degli alloggi, ossia dei Comuni, (- Euro 215.000; - 8,81%),** risultato positivo determinato prevalentemente dalla diminuzione del pro-rata di indebitabilità dell'IVA sugli acquisti (- Euro 367.000; - 43,54%); va tenuto presente che a fronte di un incremento della % di detraibilità del 2%, si evidenzia che la componente principale dello scostamento positivo deriva da un ritardo di contabilizzazione dei SAL della manutenzione che è in corso di recupero nel 2026 e che produrrà un incremento di costi sull'anno corrente;

- ❖ il conseguente **aumento** dell'entità delle **risorse complessive, al netto della svalutazione dei crediti, da destinare alla manutenzione degli alloggi di e.r.p. ed al sostegno agli assegnatari in area "welfare" (+ Euro 677.000; + 24,71%).**

Con riferimento allo scarto positivo di risorse rispetto all'esercizio precedente, dobbiamo purtroppo sottolineare che non possiamo considerarlo un elemento strutturale, in quanto, come sempre, deve essere tenuto presente che:

- *l'incremento dei canoni è da considerarsi transitorio, in quanto prodotto dalla dinamica inflattiva degli ultimi anni e dall'applicazione delle disposizioni contenute nella deliberazione della Giunta Regionale n. 896/2025 (aggiornamento, dal 01/10/2025, del 7,5% dei valori delle superfici da utilizzare per il calcolo del canone oggettivo degli alloggi e.r.p. e di applicare tale percentuale ai valori in euro/mq delle superfici delle diciotto fasce contenuti nella Tabella 1 "Valori delle superfici, Euro/mq" di cui alla lettera e), del par. 2, dell'Allegato 1 alla deliberazione dell'Assemblea Legislativa n. 154 del 6 giugno 2018, così come aggiornata con determinazione n. 12898 del 7 luglio 2021), che hanno determinato un innalzamento del canone medio della fascia di utenza che si colloca in aree diverse da quella di protezione: nel tempo agiranno progressivamente i ben noti fenomeni di "erosione" (turnover dell'utenza: entrano nuclei più fragili al posto di nuclei che escono con situazioni economiche più solide; variazioni dei nuclei familiari: le uscite di componenti dei nuclei familiari comportano in misura preponderante variazioni di canone al ribasso), ma, soprattutto, il progressivo incremento dello stock di alloggi vuoti, che porteranno alla contrazione del risultato dell'esercizio appena chiuso;*
- *i costi di gestione non possono che fisiologicamente ed inerzialmente aumentare, sia a causa della dinamica inflattiva che agisce sui costi di funzionamento, che si auspica si manterrà più contenuta negli anni a venire, sia per il costo del personale dipendente;*
- *il progressivo incremento del numero di alloggi vuoti, per via della mancanza di risorse per il loro recupero, che, come anticipato, agisce sui ricavi da canoni, accelerando il processo che abbiamo descritto poco fa, ma agisce in maniera rilevante anche sui costi, per via della dovuta corresponsione delle quote condominiali sugli alloggi sfitti: nel 2025 abbiamo pagato ben Euro 851.000 (contro Euro 726.000 del 2024). Se questo processo di accumulo di alloggi vuoti non si arresterà, assisteremo ad un ulteriore progressivo drenaggio di risorse da destinare alla manutenzione ed alla conservazione del patrimonio abitativo pubblico, con tutte le conseguenze immaginabili in termini sociali, economici, di sicurezza e decoro urbano.*

È chiaro che la conservazione del patrimonio di e.r.p. non può reggersi solo sulle entrate da canoni.

Con tali premesse non possiamo che salutare positivamente il Programma regionale "Sfitto zero" che prevede il passaggio di alloggi vuoti di e.r.p. alla gestione e.r.s. e che ha portato quasi tutti i Comuni ad aderire alla manifestazione di interesse all'offerta, per un totale di n. 325 alloggi sulla provincia.

Seppure questo Programma non consentirà di incrementare il fatturato da canoni, in quanto i canoni serviranno a sostenere finanziariamente il Programma stesso, se vi sarà

un'elevata adesione da parte di aspiranti inquilini si potrà assistere alla riduzione dei costi degli alloggi vuoti che, come sopra ricordato, assorbono una elevata quantità di risorse.

Parimenti, si sta attendendo la pubblicazione del Piano Casa del Governo che, da quanto si apprende dagli organi di stampa, dovrebbe veicolare importanti risorse e per più anni a favore del recupero degli alloggi vuoti di edilizia residenziale pubblica.

Una misura da noi fortemente auspicata, considerando che da anni il tema "casa", soprattutto quello rivolto alle fasce più deboli della popolazione, non era presente nelle agende governative.

Entrambe le misure citate, se adeguatamente finanziate in tempi rapidi, dovrebbero consentirci di ridurre in maniera significativa lo stock di alloggi vuoti che si è accumulato negli anni per mancanza di risorse.

E l'Azienda si sta già organizzando per essere pronta a concorrere a conseguire il più alto livello di risorse possibile e per poterle poi tradurre in lavori da eseguire in tempi rapidi.

per quanto concerne le attività diverse dalla gestione degli immobili di e.r.p. di proprietà comunale:

si registra un aumento dei ricavi di circa **€uro 277.000 (+ 15,92%)**, che passano da €uro 1.736.000 del 2024 a €uro 2.013.000 del 2025, determinato in misura assolutamente prevalente dall'incremento delle competenze per attività tecniche a favore dei Comuni per €uro 363.500 (+ 108,27%), parzialmente compensato in negativo dalla diminuzione dei ricavi per attività amministrative prestate a favore dei Comuni e dell'utenza per €uro 93.700 (- 38,82%).

Più in dettaglio si è assistito:

- ❖ ad un sensibile **aumento**, come anticipato, dei **corrispettivi derivanti dalle prestazioni tecniche** (progettazione, direzione lavori, ecc.) a favore dei Comuni. I ricavi sono stati pari a **€uro 699.000 (+ €uro 363.500; + 108,27%)**. Il risultato positivo deriva dalla prosecuzione della fase esecutiva di diversi cantieri finanziati dal Programma "Sicuro, verde e sociale" fondo complementare al PNRR, e alla maturazione delle ulteriori tranches di corrispettivi tecnici per gli interventi PNRR del Comune di Ferrara (Missione 5 e Pinqua – Caserma della Polizia Municipale e ristrutturazione n. 53 alloggi di e.r.s. "Corti di Angelica").
- ❖ ad un calo del risultato delle **attività amministrative svolte a favore di terzi** (Comuni, privati ed assegnatari). I ricavi sono stati pari a circa **€ 510.000 (- €uro 93.700; - 38,82%)**. Il risultato è dovuto sostanzialmente alla progressiva riduzione degli alloggi di Agenzia ed al raggiungimento del target di vendite degli alloggi di Corti di Medoro, nonché al mancato rinnovo dei progetti di accompagnamento all'inquilinato e di tutoring da parte del Comune di Ferrara.
- ❖ a piccoli incrementi dei ricavi da canoni del patrimonio non erp (ricavi per €uro 736.000 contro €uro 733.000 dell'esercizio precedente) e dei corrispettivi di

amministrazione degli stabili (ricavi per €uro 68.000 contro €uro 65.000 dell'esercizio precedente).

GESTIONE DEGLI IMMOBILI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (E.R.P.)

Gli alloggi di e.r.p. di proprietà comunale in concessione ad ACER al 31/12/2025 erano n. 6.692 (- 5 alloggi rispetto all'anno precedente; - 0,07%).

Come sopra ricordato la gestione degli immobili di e.r.p. chiude a pareggio.

Le risorse dell'e.r.p. dell'esercizio 2025 (al netto della **svalutazione dei crediti di €uro 808.000; - 4,33%**) sono state pari a **€uro 8.887.000** (contro €uro 8.483.000 dell'esercizio 2024; + **€uro 404.000; + 4,75%**).

Questo incremento di risorse a disposizione rispetto all'esercizio precedente deriva da:

1. **maggiori ricavi da canoni di locazione ed accessori** compresi, quindi, i conguagli, sanzioni amministrative, depositi cauzionali non restituibili, incasso di somme già dichiarate inesigibili, ecc. per **€uro 135.000 (+ 3,95%)**;
2. **diminuzione della svalutazione dei crediti verso l'utenza**, per le ragioni precedentemente illustrate, pari a **€uro 37.000 (- 4,33%)**;
3. **maggiore utilizzo delle integrazioni canoni stanziati dai Comuni da destinare al recupero di alloggi vuoti per cessata locazione** per **€uro 232.000 (+ 145,05%)**.

L'utilizzo delle risorse nette dell'e.r.p. dell'esercizio 2025 è avvenuto nel modo seguente:

<u>VOCE DI UTILIZZO RISORSE</u>	parziale (€)	TOTALE (€)	%
Costi di gestione ACER: € 40,43 mese/alloggio fino al 30/06/2025; dal 01/07/2025: € 43,72 mese alloggio locato; € 30,61 mese alloggio sfitto		3.246.431,00	36,53
Costi inerenti la proprietà degli alloggi:		2.221.447,00	25,00
Spese di amministrazione degli stabili	1.263.140,00		14,21

Rimborso ad ACER costo servizio recupero alloggi, come da convenzioni	166.111,00		1,87
Rimborso ad ACER costo servizio Agente accertatore, come da convenzioni	126.918,00		1,43
Imposte indirette a carico della proprietà	665.278,00		7,49
TOTALE COSTI DI GESTIONE		5.467.878,00	61,53
RISORSE RESIDUE DESTINATE A:		3.418.834,00	38,47
Manutenzione a guasto alloggi e fabbricati	1.524.904,00		17,16
Recupero di alloggi vuoti e manut. programmata	1.818.086,00		20,46
Retrocessione canoni ai Comuni per finanziamento disagio abitativo e morosità welfare	75.844,00		0,85
TOTALE RISORSE DESTINATE ALL'E.R.P. (al netto svalutazione crediti Euro 808.697)		8.886.712,00	100,00

La tabella sopra riportata fornisce altresì una dimostrazione che l'utilizzo delle risorse di e.r.p. è avvenuto nel rispetto di quanto previsto dall'art. 36 dalla Legge Regionale n. 24/2001 e ss.mm.ii.

Alla data di chiusura del bilancio d'esercizio le risorse destinate ad interventi nell'e.r.p., pari ad Euro 3.418.834,00 (al netto dei rimborsi a carico dell'utenza e di quelli assicurativi), risultavano già spese ovvero impegnate in interventi di manutenzione del patrimonio o per copertura della morosità degli assistiti dai servizi socio-sanitari dei Comuni per Euro 3.173.304 (92,82%), mentre quelle restanti, pari ad Euro 245.530,00, saranno destinate ad interventi manutentivi su proposta del Consiglio di Amministrazione non appena diverranno liquide.

I **costi ACER di gestione** del patrimonio immobiliare di e.r.p. dell'esercizio 2025, per effetto dell'entrata in vigore della maggior parte delle nuove convenzioni di gestione del patrimonio dal 01/07/2026, devono essere calcolati in maniera diversa tra il primo semestre 2025 nel quale si farà riferimento ad un unico costo di gestione mese/alloggio, e il secondo semestre 2025 nel quale si farà riferimento ad un costo di gestione differenziato tra alloggio locato ed alloggio sfitto (il costo di gestione dell'alloggio sfitto sarà pari al 70% del costo dell'alloggio locato).

Data questa peculiarità, i costi di gestione ACER dell'esercizio 2025, sono stati:

- per il periodo 01/01/25 – 30/06/25: Euro 40,43 mese/alloggio (contro Euro 41,13 del 2024; - Euro 0,70; - 1,70%).

Considerato l'incremento del costo del personale di circa €uro 107.000 (+ 2,88%) e la sostanziale invarianza delle spese generali, la diminuzione è da ascrivere all'incremento dei ricavi extra e.r.p. che consentono di spalmare su una base più ampia i costi generali e del personale generale, con vantaggio diretto per la gestione del patrimonio e.r.p.

- per il periodo 01/07/2025 – 31/12/2025 (in regime nuove convenzioni):

€uro 43,72 mese/alloggio pieno e **€uro 30,61** mese/alloggio vuoto (70% alloggio vuoto)

La media degli alloggi pieni per il 2025 è 5.010,33, la media dei vuoti 1.681,67.

Il massimale regionale di costo di gestione è di €uro 51 mese/alloggio, mentre le nuove convenzioni di gestione del patrimonio sottoscritte con i Comuni prevedono un massimale di costo per l'alloggio locato di €uro 46 mese/alloggio per il periodo 01/07/2025 – 31/12/2025. Dal 01/01/2026 il massimale del costo di gestione ACER per l'alloggio locato previsto dalle nuove convenzioni salirà a €uro 48 mese/alloggio.

Si evidenzia che l'uscita del Comune di Argenta dalla gestione ACER, a parità di costi di gestione 2025, comporterà un incremento medio di 3 €uro/mese/alloggio.

Come anticipato ad inizio Relazione, i costi di gestione ACER sono mediamente **diminuiti**, passando da €uro 3.305.000 nel 2024 a €uro 3.246.000 nel 2025 (- €uro 59.000; - 1,79%), pur in presenza di un costo del personale in aumento.

Infatti, volendo focalizzare la principale componente dei costi di gestione ACER, **il costo complessivo del personale del 2025 è stato pari a €uro 3.805.000 (+ €uro 107.000; + 2,89%)**. Hanno contribuito principalmente a tale incremento l'accantonamento di costi per il previsto rinnovo del CCNL dei dipendenti scaduto lo scorso 31/12/2024 (€uro 62.000) e l'aumento dei costi per la previdenza integrativa dei dipendenti di livello dirigenziale e non (€uro 21.000).

Tuttavia, l'incremento dei ricavi derivanti dalle gestioni diverse da quelle di e.r.p. ha consentito di alimentare economie di scala sui costi generali e del personale generale, a vantaggio della gestione del patrimonio di e.r.p. comunale.

La quota-parte di costo del personale attribuita alla gestione e.r.p., è pari a €uro 2.106.000 (contro €uro 2.117.000 dell'esercizio precedente; - €uro 11.000; - 0,5%).

Il costo del personale attribuito alla gestione e.r.p. costituisce circa il 55% del totale del costo del personale (contro il 57% del 2024). Si rammenta che, secondo quanto stabilito dalle vigenti convenzioni di gestione del patrimonio di e.r.p. comunale, vengono coperti con i canoni anche i costi del personale relativi alle attività di ripristino degli alloggi vuoti ed agente accertatore, per un totale di €uro 269.000 (7% del costo del personale), contro €uro 282.000 dell'esercizio 2024 (8% del costo del personale). Ciò significa che il restante 38% del costo del personale è coperto dai ricavi derivanti dalle attività diverse da quella della gestione degli immobili di e.r.p. di proprietà comunale, contro il 35% dell'esercizio precedente.

Si evidenzia altresì che le spese generali contabilizzate nel 2025 per un importo pari a €uro 953.000, sono sostanzialmente analoghe a quelle dell'esercizio 2024 (+ €uro 800; + 0,08%).

Le spese generali costituiscono la seconda voce principale dei costi di gestione dopo quelle del personale.

La diminuzione dei costi di gestione ACER ha comportato, di conseguenza, la riduzione dei **costi complessivi di gestione delle attività delegate all'Azienda** (che comprendono anche i costi per la predisposizione dell'attività di recupero degli alloggi vuoti per cessata locazione, ai quali dal 2016, si aggiungono quelli per l'attività di Agente accertatore) **che passano da €uro 45,02 mese/alloggio del 2024 a €uro 44,08 del 2025 (- €uro 0,94; - 2,09%).**

I **costi complessivi di gestione del patrimonio e.r.p.**, che comprendono i costi ACER ed i costi da attribuire ai Comuni quali proprietari del patrimonio stesso e coperti anch'essi con una quota-parte dei canoni di locazione, passano da **€uro 5.741.910 del 2024** (di cui €uro 3.305.762 costi ACER ed €uro 2.436.148 costi dei Comuni) a **€uro 5.467.877 del 2025** (di cui €uro 3.246.430 costi ACER ed €uro 2.221.447 costi dei Comuni). La diminuzione è pari a **€uro 274.033 (- 4,77%).**

I fatti gestionali descritti in precedenza danno conto del perché vi sia stato un **aumento di €uro 661.000 (+ 24,65%) di risorse e.r.p. da destinare a manutenzione del patrimonio rispetto all'esercizio 2024.** La tabella che segue ne illustra più in dettaglio le ragioni e ne dà una traduzione numerica:

Descrizione	€/1000
Risorse destinate ad interventi nell'e.r.p. esercizio 2024	2.682
Maggiori canoni e.r.p. (compresi conguagli e voci accessorie) fatturati 2025	135
Minore svalutazione dei crediti verso l'utenza	37
Incremento spese amministrazione degli stabili	-167
Decremento delle imposte indirette	362
Decremento costi di gestione ACER	59
Decremento costi attività recupero alloggi, agente accertatore	19
Incremento utilizzo canoni e.r.p. Comuni (disagio abitativo e morosità assistiti)	-16
Maggiore utilizzo integrazione canoni da parte Comuni per recupero alloggi vuoti	232
RISORSE DESTINATE A MANUTENZIONE DEL PATRIMONIO E.R.P. ESERCIZIO 2025	3.343

La tabella che precede conferma, quindi, le affermazioni già esplicitate nella Relazione.

- **Canoni di locazione e.r.p.**

I ricavi da canoni di locazione degli immobili di e.r.p. di competenza dell'esercizio 2025, aggiungendo il saldo dei conguagli vari relativi agli anni precedenti, sono stati pari a **€uro 9.146.151,00**.

La differenza positiva rispetto all'esercizio 2024 è pari a €uro 106.646 (+ **1,18%**).

La situazione dei canoni a livello provinciale è evidenziata nella seguente tabella:

Codice	Comune	Canoni netti 2025 (€)	Canoni netti 2024 (€)	Differenza 2025/2024	%
001	Argenta	604.603,13	601.373,27	3.229,86	0,54%
003	Bondeno	243.417,50	262.128,72	-18.711,22	-7,14%
004	Cento	497.315,24	465.712,22	31.603,02	6,79%
005	Codigoro	236.075,76	238.437,56	-2.361,80	-0,99%
006	Comacchio	824.044,99	838.718,65	-14.673,66	-1,75%
007	Copparo	274.357,06	261.300,49	13.056,57	5,00%
008	Ferrara	4.402.047,30	4.288.541,72	113.505,58	2,65%
010	Jolanda di Savoia	145.561,82	144.434,88	1.126,94	0,78%
011	Lagosanto	86.637,69	92.762,36	-6.124,67	-6,60%
012	Masi Torello	14.096,13	12.439,97	1.656,16	13,31%
014	Mesola	222.258,47	226.553,88	-4.295,41	-1,90%
017	Ostellato	124.079,44	128.005,40	-3.925,96	-3,07%
018	Poggio Renatico	136.572,79	140.271,84	-3.699,05	-2,64%
019	Portomaggiore	378.364,26	370.012,59	8.351,67	2,26%
022	Vigarano Mainarda	65.306,29	68.645,65	-3.339,36	-4,86%
023	Voghiera	60.847,16	63.152,14	-2.304,98	-3,65%
025	Goro	80.588,63	79.722,32	866,31	1,09%
027	Fiscaglia	209.902,20	214.374,95	-4.472,75	-2,09%
028	Terre del Reno	93.099,92	91.702,40	1.397,52	1,52%
029	Riva del Po	252.739,31	262.252,16	-9.512,85	-3,63%
030	Tresignana	194.236,01	188.961,51	5.274,50	2,79%
	TOTALE	9.146.151,10	9.039.504,68	106.646,42	1,18%

I **canoni di locazione** di competenza economica dell'esercizio 2025 sono pari a **€ 9.160.118** (+ €uro 133.545; + 1,48%): la differenza complessiva di + €uro 106.646 è data dal saldo negativo dei conguagli relativi agli anni precedenti (- €uro 26.899).

Considerando che a fine 2025 vi erano 87 alloggi in meno a reddito rispetto alla fine del 2024, è chiaro che il risultato dei canoni dell'esercizio 2025 deriva prevalentemente da un incremento del canone medio, dovuto, come già ricordato in altra parte della Relazione, dalla dinamica inflattiva degli ultimi anni e dall'applicazione, a decorrere dal 01/10/2025 della D.G.R. n. 896/2025, che ha riguardato le fasce di utenza non collocate in Area di protezione (+ circa €uro 2,5 mese/alloggio) e

che ha consentito di compensare, in taluni Comuni, i minori ricavi da canoni derivanti dal saldo negativo del turnover dell'utenza (alloggi liberati – nuove locazioni).

Ovviamente, nei Comuni in cui il turnover negli alloggi è stato più marcato si evidenzia un segno negativo, anche in presenza di un canone medio più elevato.

Quanto appena rappresentato, risulta confermato dall'andamento del **canone medio**, dal momento che questo valore rende neutrali da un anno all'altro il numero di alloggi in locazione.

Se si prende a riferimento il mese di dicembre del biennio di indagine, la situazione risulta la seguente:

Codice	Comune	Canone medio 2025 (€)	Canone medio 2024 (€)	Differenza 2025/2024	%
001	Argenta	167,22	159,88	7,34	4,59%
003	Bondeno	144,44	140,22	4,22	3,01%
004	Cento	168,71	159,63	9,08	5,69%
005	Codigoro	168,95	174,44	-5,49	-3,15%
006	Comacchio	152,79	152,08	0,71	0,47%
007	Copparo	150,06	138,19	11,87	8,59%
008	Ferrara	158,28	157,42	0,86	0,55%
010	Jolanda di Savoia	182,82	186,99	-4,17	-2,23%
011	Lagosanto	162,63	168,65	-6,02	-3,57%
012	Masi Torello	235,43	241,80	-6,37	-2,63%
014	Mesola	149,32	154,65	-5,33	-3,45%
017	Ostellato	153,50	156,93	-3,43	-2,19%
018	Poggio Renatico	158,00	156,13	1,87	1,20%
019	Portomaggiore	175,28	172,89	2,39	1,38%
022	Vigarano Mainarda	186,34	207,48	-21,14	-10,19%
023	Voghiera	210,72	222,45	-11,73	-5,27%
025	Goro	162,65	153,06	9,59	6,27%
027	Fiscaglia	149,83	145,76	4,07	2,79%
028	Terre del Reno	168,31	165,37	2,94	1,78%
029	Riva del Po	147,57	136,40	11,17	8,19%
030	Tresignana	157,23	153,46	3,77	2,46%
	PROVINCIA	159,20	157,06	2,14	1,36%

Il canone medio mensile provinciale, nell'arco di 12 mesi, è aumentato dunque di €uro 2,14 (+ 1,36 %).

Dalla tabella si rileva che l'effetto dell'applicazione della determinazione dirigenziale n. 4147 del 28 febbraio 2025 avente ad oggetto: "Aggiornamento ex art. 15, comma 2, L.R. 24/2001 dei limiti di reddito per l'accesso e la permanenza negli alloggi di ERP, secondo gli indici ISTAT del triennio

maggio 2021 - dicembre 2024” è stato negativo nella maggior parte dei Comuni ed è stato solo in parte mitigato da quanto contenuto deliberazione della Giunta n. 896 del 9 giugno 2025, avente ad oggetto: “Approvazione aggiornamento dei valori unitari per la determinazione dei canoni oggettivi degli alloggi e.r.p.” che, come sopra ricordato, ha consentito di aggiornare del 7,5% i valori delle superfici da utilizzare per il calcolo del canone oggettivo degli alloggi e.r.p. e di applicare tale percentuale ai valori in euro/mq delle superfici delle diciotto fasce contenuti nella Tabella 1 “Valori delle superfici, Euro/mq” di cui alla lettera e), del par. 2, dell’Allegato 1 alla deliberazione dell’Assemblea Legislativa n. 154 del 6 giugno 2018, così come aggiornata con determinazione n. 12898 del 7 luglio 2021, fatte salve eventuali variazioni dei Regolamenti dei canoni adottati dai Comuni.

I numeri sopra evidenziati indicano che i Comuni che hanno scelto di modificare il proprio Regolamento del canone, il canone medio è significativamente aumentato (si vedano i Comuni di Argenta, Cento ed i Comuni dell’Unione Terre e Fiumi, ossia Copparo, Tresignana e Riva del Po), mentre nei restanti, in prevalenza, il canone medio è diminuito.

Si evidenzia, infine, che l’incremento del canone minimo da €uro 44 mese/alloggio a €uro 51 mese/alloggio, richiesto dalle norme regionali per l’adeguamento ai costi di gestione e deliberato dalla maggior parte dei Comuni a decorrere dal mese di ottobre 2025, ha prodotto un incremento del canone medio degli assegnatari collocati in fascia di protezione da €uro 66,45 di fine 2024 a €uro 67,59 di fine 2025.

- **Morosità e svalutazione dei crediti verso l’utenza ed i clienti**

La situazione di **morosità complessiva** degli assegnatari degli alloggi di e.r.p., ossia della morosità ancora in fase di recupero più quella già dichiarata inesigibile secondo la regolamentazione aziendale, risulta la seguente:

DESCRIZIONE	N.	2025 (€)	%	N.	2024 (€)	%	DIFFERENZA	%
Morosità contabile al 31/12	2.429	9.016.229,74	3,04	2.553	9.098.269,00	3,21	-82.039,28	-0,90
Crediti già dichiarati inesigibili		7.578.353,27	2,56		6.765.589,96	2,39	812.763,31	12,01
Morosità reale al 31/12								
(dal 1.7.97)		16.594.582,99	5,60		15.863.858,96	5,60	730.724,03	4,60
Fatturato al 31/12 (dal 1.7.97)		296.109.593,33			283.446.038,83			

In termini assoluti, la **morosità complessiva, che comprende anche i crediti già dichiarati inesigibili a partire dal 1997, aumenta** rispetto all'anno precedente per un importo di circa **€uro 731.000 (+ 4,6%)**.

La **distribuzione territoriale della morosità complessiva** (quindi ancora contabilmente aperta, sommata ai crediti già dichiarati inesigibili) è desumibile dalla seguente tabella:

Cod.	Comune	Fatturato da 01/07/1997 al 31/12/2025	Morosità 2025 (€)	%	Morosità 2024 (€)	Differenza 2025/2024	% diff.
1	Argenta	18.887.444,39	781.991,83	4,14%	756.160,12	25.831,71	3,42%
3	Bondeno	8.683.917,07	498.028,99	5,74%	467.343,95	30.685,04	6,57%
4	Cento	14.026.877,11	626.474,99	4,47%	607.656,64	18.818,35	3,10%
5	Codigoro	6.362.924,95	166.426,30	2,62%	145.020,44	21.405,86	14,76%
6	Comacchio	23.149.266,47	1.511.858,80	6,53%	1.478.913,43	32.945,37	2,23%
7	Copparo	8.652.878,06	564.401,73	6,52%	535.867,12	28.534,61	5,32%
8	Ferrara	154.848.921,94	9.837.915,37	6,35%	9.388.030,85	449.884,52	4,79%
10	Jolanda di Savoia	3.587.128,14	293.035,08	8,17%	253.359,45	39.675,63	15,66%
11	Lagosanto	2.297.994,96	76.239,86	3,32%	70.967,28	5.272,58	7,43%
12	Masi Torello	442.171,83	23.648,87	5,35%	24.723,96	-1.075,09	-4,35%
14	Mesola	6.094.049,19	259.761,04	4,26%	244.395,34	15.365,70	6,29%
17	Ostellato	3.706.986,59	152.594,21	4,12%	144.702,78	7.891,43	5,45%
18	Poggio Renatico	4.233.994,64	184.138,90	4,35%	175.452,57	8.686,33	4,95%
19	Portomaggiore	11.178.989,84	412.893,17	3,69%	402.898,80	9.994,37	2,48%
22	Vigarano Mainarda	1.714.085,75	34.942,81	2,04%	30.494,46	4.448,35	14,59%
23	Voghiera	1.643.113,86	54.322,03	3,31%	53.291,31	1.030,72	1,93%
25	Goro	2.302.815,00	44.278,11	1,92%	43.549,11	729,00	1,67%
27	Fiscaglia	6.443.887,53	337.103,45	5,23%	335.052,55	2.050,90	0,61%
28	Terre del Reno	2.662.679,44	46.736,68	1,76%	41.076,42	5.660,26	13,78%
29	Riva del Po	9.601.733,50	436.527,01	4,55%	429.007,06	7.519,95	1,75%
30	Tresignana	5.587.733,07	251.263,76	4,50%	235.895,32	15.368,44	6,51%
	TOTALE	296.109.593,33	16.594.582,99	5,60%	15.863.858,96	730.724,03	4,61%

Nella quasi totalità dei Comuni la morosità assoluta purtroppo aumenta.

Si noti come in Comuni con un numero limitato di alloggi, l'insorgere di problematiche di carattere socio-economico anche in un solo nucleo o in un numero limitato di nuclei possa far esplodere il livello di morosità da un anno all'altro (si veda Codigoro, Jolanda di Savoia, Vigarano

Mainarda, Terre del Reno), pur mantenendo, nella maggior parte dei casi, una percentuale di morosità sotto la media provinciale.

Volendo fornire una classificazione dei crediti in base alla loro crescente **probabilità di realizzo**, si può fare riferimento allo schema che segue:

DESCRIZIONE	N.	2025 (€)	%	N.	2024 (€)	%	DIFFERENZA	%
Morosità reale al 31/12, di cui:	2.429	16.594.582,89	100%	2.553	15.863.858,96	100%		
- crediti già dichiarati inesigibili		7.578.353,27	45,67%		6.765.589,96	42,65%	812.763,31	12,01%
<u>SUB 1 - INESIGIBILI</u>		<u>7.578.353,27</u>	<u>45,67%</u>		<u>6.765.589,96</u>	<u>42,65%</u>	<u>812.763,31</u>	<u>12,01%</u>
- usciti dall'e.r.p.	700	4.084.201,38	24,61%	789	4.178.138,50	26,34%	-93.937,12	-2,25%
- utenti con calo reddito	0	0	0,00%	0	0	0,00%	0	0,00%
- utenti in carico ai servizi sociali/particolari	435	1.796.085,03	10,82%	442	1.723.232,03	10,86%	72.853,00	4,23%
<u>SUB 2 - DIFFICILE REALIZZO</u>	<u>1.135</u>	<u>5.880.286,41</u>	<u>35,43%</u>	<u>1.231</u>	<u>5.901.370,53</u>	<u>37,20%</u>	<u>-21.084,12</u>	<u>-0,36%</u>
<i>SUB 1 + SUB 2</i>	<i>1.135</i>	<i>13.458.639,68</i>	<i>81,10%</i>	<i>1.231</i>	<i>12.666.960,49</i>	<i>79,85%</i>	<i>791.679,19</i>	<i>6,25%</i>
- posizioni in fase legale	18	344.550,72	2,08%	33	533.726,86	3,36%	-189.176,14	-35,44%
- posizioni in fase amministrativa	1.276	2.791.392,59	16,82%	1.289	2.663.171,61	16,79%	128.220,98	4,81%
<u>SUB 3 - PRESUNTO REALIZZO</u>	<u>1.294</u>	<u>3.135.943,31</u>	<u>18,90%</u>	<u>1.322</u>	<u>3.196.898,47</u>	<u>20,15%</u>	<u>-60.955,16</u>	<u>-1,91%</u>
(di cui rateizzata rispetto al sub 2 e 3)	-707	-2.918.745,02	-32,37%	-791	-3.066.065,94	-33,70%	147.320,92	-4,80%

I dati in tabella indicano che, per quanto concerne i crediti ancora attivi (ossia non ancora dichiarati inesigibili), diminuisce di circa l'1% la valutazione in merito alle possibilità del loro recupero, che si attesta attorno al 19% (contro il 20% dell'anno precedente), e si registra un decremento del dato relativo alle rateizzazioni (- €uro 147.000; - 4,8%). Rispetto all'esercizio precedente si registra, al contrario, un lieve miglioramento per le valutazioni rispetto ai crediti di difficile realizzo: la percentuale si abbassa dal 37,2% al 35,4%, e testimonia il grande impegno degli uffici nell'attività del tentativo di recupero e della mole di contatti che vengono gestiti. All'interno di quest'ultima categoria è utile evidenziare l'ulteriore *incremento della morosità degli utenti assistiti che, in assenza di erogazione di contributi da parte dei servizi sociali territoriali, è coperta da un accantonamento di canoni di locazione per importo analogo costituito nel tempo, come previsto dalle vigenti convenzioni di gestione del patrimonio di e.r.p. comunale, sottraendo importanti risorse alla manutenzione dello stesso patrimonio, pari a €uro 1,8 milioni.*

Più indicativo, in termini di tendenza, è l'**indice di morosità relativa** (ossia in proporzione al fatturato, sempre tenendo conto della morosità contabilmente attiva e dei crediti già dichiarati inesigibili), **che rimane sostanzialmente stabile al 5,60%**.

Tenendo conto che la morosità corrente, ossia la morosità dell'anno 2025 in rapporto al fatturato dello stesso anno è diminuita, la stabilità della morosità complessiva relativa è da imputare al più elevato livello delle dichiarazioni di inesigibilità di morosità datata.

Infatti, rispetto all'esercizio 2024, la morosità corrente degli assegnatari e.r.p. è diminuita dello 0,48%, passando dal 13,29% del 2024 al 12,81% del 2025, con un fatturato sostanzialmente analogo nei due anni.

Cerchiamo ora di fotografare l'andamento recente della morosità relativa, ossia della morosità in relazione al fatturato, valutando le voci componenti la morosità complessiva, sia corrente che consolidata (per la quota ancora non dichiarata inesigibile). La situazione è la seguente:

VOCE	2025 (€)	%	2024 (€)	%	DIFFERENZA 2025/2024 VALORE ASSOLUTO (€)	DIFFERENZA %
Canoni di locazione	5.322.411,41	59,03	5.422.779,98	59,60	-100.368,57	-1,85
Servizi	2.737.041,26	30,36	2.765.490,99	30,40	-28.449,73	-1,03
Altre voci	956.777,05	10,61	909.998,03	10,00	46.779,02	5,14
TOTALI	9.016.229,72	100,00	9.098.269,00	100,00	-82.039,28	-0,90

Restringendo il campo di indagine dalla morosità complessiva alla **morosità corrente**, sicuramente più idonea a fornire un dato più aggiornato delle tendenze recenti dell'evoluzione del fenomeno della morosità, si rappresenta la seguente situazione:

DESCRIZIONE	2025 (€)	%	2024 (€)	%	DIFFERENZA 2025/2024 VALORE ASSOLUTO (€)	DIFFERENZA %
Morosità consolidata	7.393.849,29	82,01	7.419.988,08	81,55	-26.138,79	-0,35
Morosità corrente, di cui:	1.622.380,43	17,99	1.678.280,92	18,45	-55.900,49	-3,33
- canoni	943.481,41	58,15	998.886,69	59,52	-55.405,28	-5,55
- servizi	492.526,32	30,36	496.568,31	29,59	-4.041,99	-0,81
- altro	186.372,70	11,49	182.825,92	10,89	3.546,78	1,94
TOTALE	9.016.229,72	100,00	9.098.269,00	100	-82.039,28	-0,90

La lettura congiunta dei dati presenti nelle tabelle conferma le tendenze già delineate:

- diminuisce la morosità consolidata, ossia quella relativa ad anni precedenti, di più difficile recupero, determinata in misura preponderante dai nuclei familiari usciti dall'e.r.p., volontariamente o, più spesso, per decadenza o sfratto, fatto che ha determinato una minore svalutazione dei crediti ancora attivi rispetto all'esercizio precedente (- €uro 37.000; - 4,32%);
- si conferma, come anticipato, una tendenza positiva al ribasso della morosità corrente in rapporto al fatturato dell'esercizio, che passa dal 13,29% del 2024 al 12,81% del 2025, con un fatturato sostanzialmente analogo nei due anni;
- la morosità da servizi ha sostanzialmente tenuto rispetto all'anno precedente in quanto il costo delle utenze comuni si è stabilizzato dopo l'impennata del 2023, registrando un lieve decremento (- €uro 4.000; - 0,81%);
- si riduce la morosità da canoni di oltre il 5% (- €uro 55.000);
- la morosità da "altre voci" rimane sostanzialmente stabile rispetto all'anno precedente (+ €uro 3.500; + 1,94).

Si tratta di segnali nel complesso positivi che, si auspica, possano mantenersi anche negli anni a venire e consentire almeno una leggera inversione di tendenza sulla morosità consolidata.

La quota di competenza dell'esercizio da accantonare al Fondo svalutazione dei crediti, necessaria al fine di permettere la rappresentazione di questi ultimi al presumibile valore di realizzo

in ossequio al dettato civilistico, ammonta a **€uro 809.000** circa (si tratta della quota attribuita all'e.r.p.; - 37.000 €uro; - 4,32% rispetto all'esercizio 2024).

Il **fondo svalutazione crediti** al 31/12/2025, a seguito degli utilizzi e dell'accantonamento dell'esercizio, chiude con un saldo pari a **€uro 4.667.000** (contro € 4.578.000 al 31/12/2024; + €uro 89.000; + 1,9%).

- **Manutenzione a guasto (pronto intervento)**

Le risorse da canoni di locazione dell'esercizio 2025 complessivamente destinate alla manutenzione a guasto, sia negli alloggi che nelle parti comuni dei fabbricati in gestione, sono state pari a €uro 1.808.000 (contro €uro 1.772.000 dell'esercizio 2024; + €uro 36.000; + 2,0%).

Se si sottraggono gli importi che sono stati poi recuperati dagli utenti (in quanto a loro carico in base al regolamento o per danni) o sono stati recuperati dalle compagnie assicuratrici, nonché gli incentivi per l'installazione di infissi a risparmio energetico e le penali applicate alle ditte appaltatrici dei lavori, pari complessivamente a €uro 283.000, risulta che le **risorse nette** destinate nell'esercizio alla manutenzione a guasto sono state di **€uro 1.525.000** (contro €uro 1.557.000 dell'esercizio 2024; - €uro 32.000, - 2,0%).

L'incremento di risorse necessario a fronteggiare le esigenze della manutenzione riparativa, pari a €uro 36.000, è determinato principalmente dall'aumento del corrispettivo omnicomprensivo riconosciuto all'assuntore del servizio per via dell'applicazione dell'indice di rivalutazione ISTAT (+ €uro 19.000) come da previsione contrattuale.

Si rammenta, infatti, che da oltre un decennio la parte preponderante di questa tipologia di manutenzione viene gestita (ad eccezione di alcuni interventi di massima urgenza o di quella quota di manutenzione delle parti comuni dei fabbricati che viene gestita direttamente dagli amministratori condominiali) con la modalità di "global-service" dietro un corrispettivo "a canone", che viene rivalutato di anno in anno in base all'indice ISTAT. Considerati i termini economici del contratto di "global-service", va da sé che, salvo eventi di gestione straordinaria, la differenza di importo da un anno all'altro la determinano principalmente gli interventi urgenti ovvero la particolare e straordinaria necessità di interventi che non sono compresi nel vigente contratto.

È noto, ma è bene ricordarlo, che l'incremento del fabbisogno economico di manutenzione riparativa entra in conflitto con le esigenze del recupero di alloggi vuoti e di manutenzione straordinaria.

L'efficacia del servizio dipende dal numero di interventi che si riescono ad eseguire entro l'anno in rapporto al numero di interventi ammissibili nel medesimo periodo.

Si tratta di un'attività molto rilevante, come si può desumere dalla tabella seguente:

Comune	Richieste Pervenute	Respinte	Accolte	Eseguite
ARGENTA	286	33	253	239
BONDENO	164	28	136	128
CENTO	267	31	236	221

CODIGORO	114	19	95	86
COMACCHIO	345	66	279	258
COPPARO	161	23	138	130
FERRARA	2155	298	1857	1754
FISCAGLIA	70	8	62	57
GORO	44	8	36	34
JOLANDA DI SAVOIA	58	5	53	51
LAGOSANTO	26	5	21	20
MASI TORELLO	17	2	15	14
MESOLA	118	19	99	93
OSTELLATO	64	8	56	51
POGGIO RENATICO	75	9	66	59
PORTOMAGGIORE	169	22	147	138
RIVA DEL PO	160	23	137	131
TERRE DEL RENO	45	4	41	40
TRESIGNANA	119	13	106	100
VIGARANO MAINARDA	33	4	29	28
VOGHIERA	33	7	26	25
TOTALE	4.523	635	3.888	3.657

Nel 2024 le richieste di intervento pervenute sono state n. 5.470 e di queste ne sono state ritenute ammissibili in base al Regolamento di ripartizione degli oneri di manutenzione tra assegnatario e Comune/ACER, n. 4.763, di cui n. 4.460 eseguite entro il 31/12 dello stesso anno (pari al 94%).

Come si può evincere dalla tabella, nel corso del 2025 sono sensibilmente diminuite le richieste di intervento pervenute e di conseguenza (nella stessa percentuale) anche quelle ammissibili per la riparazione di guasti all'interno degli alloggi e nelle parti comuni dei fabbricati in locazione (- n. 875; - 18,37%). È rimasta pressoché invariata la percentuale di esecuzione delle richieste ammissibili (94%). Giova ricordare che le richieste di intervento non eseguite al 31/12 dell'anno, vengono poi recuperate a gennaio dell'anno successivo: nelle richieste ammissibili sono infatti comprese anche quelle pervenute nelle ultime settimane di dicembre.

Si rammenta, infine, che la manutenzione a guasto, per volontà dei Comuni, è gestita in maniera mutualistica: essa è, pertanto, finanziata con una contribuzione proporzionale ai canoni di locazione da parte di ogni Ente proprietario.

- **Recupero di alloggi vuoti per cessata locazione**

Il numero di alloggi ripristinati ed in corso di ripristino per cessata locazione (turnover) a valere sulle risorse stanziare per l'anno 2025, sia di bilancio ACER, sia pubbliche (Regione, Comuni e vendite alloggi), opportunamente raffrontati con quelli dell'anno precedente, sono contenuti nella seguente tabella:

Codice Comune	COMUNE	N. ALLOGGI RECUPERATI 2025	N. ALLOGGI RECUPERATI 2024	DIFF.
38001	ARGENTA	22	15	7
38003	BONDENO	16	8	8
38004	CENTO	8	14	-6
38005	CODIGORO	10	10	0
38006	COMACCHIO	14	11	3
38007	COPPARO	18	13	5
38008	FERRARA	116	57	59
38010	JOLANDA DI SAVOIA	4	4	0
38011	LAGOSANTO	1	0	1
38012	MASI TORELLO	2	2	0
38014	MESOLA	4	0	4
38017	OSTELLATO	3	2	1
38018	POGGIO RENATICO	7	6	1
38019	PORTOMAGGIORE	7	14	-7
38022	VIGARANO MAINARDA	1	1	0
38023	VOGHIERA	2	1	1
38025	GORO	3	3	0
38027	FISCAGLIA	16	1	15
38028	TERRE DEL RENO	3	4	-1
38029	RIVA DEL PO	36	12	24
38030	TRESIGNANA	33	7	26
	TOTALE	326	185	141

Nel 2025 con le risorse a disposizione sono stati recuperati e sono in corso di recupero **n. 326** alloggi, 141 in più rispetto al 2024 (+ 76,22%), per una spesa complessiva di **€uro 2.775.500*** (+ **€uro 1.276.500; + 85,15%**), finanziata nel modo seguente:

- **€uro 1.643.000*** con **fondi pubblici per n. 168 alloggi** (programma straordinario regionale – annualità 2024/2025, vendita pregresse alloggi L. 457/78 e L. 560/93, Linea B nazionale, vendite alloggi art. 37 L.R. n. 24/01);
- **€uro 1.132.500*** **fondi di bilancio ACER e cofinanziamenti comunali per n. 158 alloggi** (di cui **€uro 551.500** cofinanziamento comunale e **€uro 581.000** fondi di bilancio ACER).

Il **costo medio** per alloggio recuperato è di **€uro 8.500*** (+ €uro 400; + 5,00%).

(* per gli alloggi in corso di lavorazione finanziati con le risorse dell'esercizio 2025 si è fatto riferimento al dato di preventivo e, pertanto, il dato a consuntivo potrebbe variare).

Per quanto concerne il **numero degli alloggi pronti** messi a disposizione per le assegnazioni (quindi indipendentemente dall'esercizio di finanziamento), i numeri sono i seguenti:

- n. alloggi pronti 2025 **n. 201** (di cui n. 195 da turnover; n. 6 da ristrutturazione);
- n. alloggi pronti 2024 n. 120,

con una differenza di 81 alloggi in più rispetto all'anno precedente (+ 67,5%).

Come anticipato e motivato in altra parte della Relazione, risulta prioritario concentrare lo sforzo tecnico ed economico sulla riduzione del rilevante stock di alloggi vuoti accumulatisi nel tempo.

Infatti, al 31/12/2025 gli alloggi vuoti sono n. 1.782, dai quali vanno sottratti:

n. 175 alloggi pronti o in lavorazione;

n. 70 alloggi inseriti in piano vendita;

n. 325 alloggi candidati al piano regionale "Sfitto zero";

n. 183 alloggi già finanziati e in corso di lavorazione o previsti in lavorazione nel 2026

e, quindi, ne residuano n. 1.029, di cui n. 289 con lavorazione sospesa per motivazioni diverse (alto costo, problemi strutturali al fabbricato, ecc.).

Gli alloggi che, disponendo di risorse adeguate, potrebbero essere immediatamente lavorabili sono, pertanto, pari a n. 740.

Ipotizzando un costo medio di recupero dell'alloggio vuoto pari a €uro 20.000, risulta un fabbisogno finanziario di circa €uro 15 milioni.

- **Manutenzione programmata**

Le risorse da canoni destinate alla manutenzione straordinaria degli alloggi e dei fabbricati di e.r.p. nel 2025 sono state di **€uro 1.349.000** (di cui €uro 924.000 finanziati con canoni dell'esercizio e €uro 425.000 finanziati con canoni degli esercizi precedenti) rispetto a €uro 1.160.000 del 2024 (+ **189.000 €uro; + 16,3%**).

L'attività di manutenzione programmata e straordinaria effettuata nel corso del 2025 è stata finanziata anche con risorse pubbliche derivanti da economie di finanziamenti di cui era titolare l'ex IACP (L. 457/78) e da vendite datate di alloggi (L. 560/93), per **€uro 36.000**.

Il totale complessivo delle **risorse utilizzate**, registrate a bilancio d'esercizio 2025, è dunque di **€uro 1.385.000 (+ €uro 133.000; + 10,6%)**.

Essendo ormai ultimata la possibilità di fruizione del “superbonus 110%” ed andando progressivamente ad esaurimento le risorse pubbliche (residui di vecchie leggi di finanziamento, quali la 457/78 e la 560/93), recuperate da ACER in collaborazione con la Regione e impegnate dal 2019 fino ad oggi, si renderebbe, dunque, necessario un nuovo cospicuo stanziamento pubblico straordinario per far fronte alle rilevanti esigenze di manutenzione straordinaria sulle parti comuni dei fabbricati di edilizia residenziale pubblica.

Su questo versante si aprono le speranze che si potrà fruire delle risorse che verranno stanziare dalla Regione sulla linea 2 del Programma “Sfitto zero” e di quelle del Piano Casa nazionale.

In mancanza, l’inevitabile ulteriore **calo delle risorse per la manutenzione straordinaria**, come evidenziato anche nelle Relazioni degli scorsi anni, **accrescerà un problema (alimentato da sempre più frequenti fenomeni climatici estremi che stanno colpendo la nostra regione e il nostro patrimonio) relativo alla fruibilità, in sicurezza ed in salubrità, di diversi immobili ERP situati nei vari comuni della nostra provincia, ormai vetusti ed energivori.**

Questo fatto potrebbe indurre ACER, nel prossimo futuro, in assenza delle risorse necessarie alla loro conservazione, a richiedere al Comune di dichiararli inagibili e pertanto non utilizzabili, con la conseguente necessità di spostare nuclei famigliari con tutto ciò che ne conseguirebbe: maggiori costi per traslochi, diminuzione degli alloggi disponibili per l’assegnazione e retrocessione dei fabbricati in questione ai Comuni stessi.

Negli incontri intervenuti con i singoli Comuni nel corso del 2025 e del 2026 sono state rappresentate le esigenze di manutenzione straordinaria più urgenti, per una doverosa condivisione dello stato di conservazione del patrimonio comunale e delle scelte di allocazione delle modeste risorse a disposizione dell’Azienda Casa.

A titolo informativo, stiamo parlando di esigenze di intervento prioritarie, aggiornate alla data di chiusura del presente bilancio, che quotano all’incirca €uro 10 milioni, come riportato anche nella Relazione al Bilancio degli esercizi precedenti (al netto di rilevanti interventi di riqualificazione presenti in alcuni Comuni, specie in quello di Ferrara e di quelli nei fabbricati a proprietà mista pubblico-privata di minoranza).

Di seguito il quadro di tutti gli interventi di manutenzione straordinaria e riqualificazione in corso e relative fonti di finanziamento.

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

INTERVENTI STRAORDINARI IN CORSO

COMUNE	IMPORTO	FINANZIAMENTO
Ferrara - Via Mayr 84	€ 521.116,55	Ord. Regionali ripristino danni sisma
	66.288,10	Cofinanziamento ACER (canoni)
TOTALE	€ 587.404,65	

RECUPERO ALLOGGI AD ALTO COSTO LINEA B NAZIONALE IN CORSO

COMUNE	IMPORTO
Ferrara - Via Risorgimento 22	€ 34.550,83
Ferrara - Via Martelli 14	€ 40.068,91
FERRARA - P.LE GOITO 1	€ 33.955,70
FERRARA - P.LE BENVENUTI 10	€ 34.764,19
FERRARA - VIA SAVONUZZI 49	€ 28.731,55
FERRARA - VIA BENTIVOGLIO 27	€ 20.038,30
FERRARA - VIA GORETTI 35	€ 34.794,78
FERRARA - VIA GORETTI 39,	€ 64.665,28
FERRARA - VIA FABBRI 88	€ 71.899,00
FERRARA - VIA NANETTI 11/2	€ 28.838,18
TOTALE	€ 392.306,72

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

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

Gli interventi finanziati sono i seguenti:

ID	Comune	Indirizzo	Stato di avanzamento
1	Ferrara	Via Bologna 790, loc. Uccellino	Lavori in corso
2	Ferrara	Via Verga 62 – 72	Concluso
5	Argenta	Via Tisi 4, Via Ghini 7	Lavori in corso
7	Cento	Via Quercia 20, 22, 24	Lavori in corso
8	Codigoro	Via Sacco e Vanzetti 4, 6, 8, 10, 12, 14	Lavori in corso
9	Comacchio	Via Tine 1, 2, 3	Lavori in corso
10	Comacchio	Via Risorgimento 7, 9	Lavori in corso
11	Copparo	Via Fani 8, 10, 12, loc. Ambrogio	Lavori in corso
12	Jolanda di Savoia	Via Belvedere 1	Concluso
13	Lagosanto	Via Morandi 1	Concluso
16	Ostellato	Via Lorenzini 1	Lavori in corso
17	Poggio Renatico	Via Nenni 41	Lavori in corso
18	Portomaggiore	Via Roma 39, ex scuole	Lavori in corso
19	Vigarano Mainarda	Via Cento, ex scuole	Lavori in corso
20	Voghiera	Via San Leo 10, loc. Voghenza	Lavori in corso
21	Goro	Via Barchessa 1	Concluso
22	Fiscaglia	Via V.Emanuele 20/A, 20/B	Lavori in corso
24	Terre del Reno	Via Verga 2, loc.S.Agostino	Lavori in corso

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

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

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

I lavori sono in corso relativamente ai seguenti interventi:

- Abbattimento barriere architettoniche Ferrara via Fiume 15,17,19 Costo di realizzazione tecnica € 398.911,21;
- Realizzazione di n.7 impianti ascensore presso il complesso denominato "76 alloggi" Ferrara, Via Industria, via Argante, p. le Torrismondo. Costo di realizzazione tecnica € 617.525,55;

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

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

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

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

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

Sono previsti interventi relativi al recupero della palazzina gemella dello studentato, presso il complesso residenziale/commerciale de “Le Corti di Medoro” a Ferrara, per la realizzazione di n. 53 alloggi di ERS, oltre al completamento delle sistemazioni esterne del nuovo Comando della Polizia Municipale ed il completamento del primo piano dello stesso. Sono stanziati Euro 6 mln per lavori, a fronte di quasi 8,5 mln di Euro di finanziamento. Gli interventi vedono il Comune di Ferrara come soggetto finanziato ed Acer come soggetto attuatore della realizzazione degli interventi. I lavori sono in corso.

Conclusioni

Il Bilancio d’esercizio 2025 presenta buoni risultati.

Si chiude, infatti, con un utile più consistente rispetto all’esercizio precedente (Euro 117.939 contro Euro 30.431 dell’esercizio 2024), seppure in buona parte determinato dalla gestione extra

caratteristica, più risorse da destinare alla manutenzione (+ €uro 661.000), più alloggi pronti da assegnare (+ 81), più alloggi lavorati ed in lavorazione grazie alle maggiori disponibilità di bilancio ACER e di finanziamenti pubblici (+ 141) ed un livello di morosità corrente in ulteriore calo.

Nonostante questi indicatori inequivocabilmente positivi, non si riesce ancora ad intaccare in maniera significativa l'importante stock di alloggi vuoti ed effettuare un livello adeguato di manutenzione straordinaria, per intervenire almeno sulle situazioni più critiche.

Ma per fortuna pare che, sia a livello regionale sia a livello governativo, qualcosa si stia muovendo nella direzione da noi auspicata.

Come anticipato in altra parte della Relazione, si sta avviando il Programma regionale "Sfitto zero" che prevede il passaggio di alloggi vuoti di e.r.p. alla gestione e.r.s. e che ha portato quasi tutti i Comuni ad aderire alla manifestazione di interesse all'offerta, per un totale di n. 325 alloggi sulla provincia.

Quando il prossimo 6 maggio si chiuderà il bando rivolto ai potenziali assegnatari, apprenderemo se tutti gli alloggi offerti dai Comuni potranno essere ristrutturati ed avviati alla locazione e.r.s.

Seppure questo Programma non consentirà di incrementare il fatturato da canoni, in quanto i canoni serviranno a sostenere finanziariamente il Programma stesso, se vi sarà un'elevata adesione da parte di aspiranti inquilini si potrà assistere alla riduzione dei costi degli alloggi vuoti che, come sopra ricordato, assorbono una importante quantità di risorse (nel 2025 851.000 €uro).

Se la parte di Programma destinato agli alloggi e.r.s. avrà successo, si dovrebbe consentire anche il finanziamento dell'avvio della seconda parte dello stesso Programma, quello destinato alla ristrutturazione ed all'efficientamento energetico dei fabbricati di e.r.p. (c.d. "Linea 2"), alla quale i Comuni, in collaborazione con ACER, hanno candidato n. 64 fabbricati per un totale di n. 745 alloggi.

Parimenti, si sta attendendo la pubblicazione del Piano Casa del Governo che, da quanto si apprende dagli organi di stampa, dovrebbe veicolare importanti risorse e per più anni a favore del recupero degli alloggi vuoti di edilizia residenziale pubblica.

Una misura da noi fortemente auspicata, considerando che da anni il tema "casa", soprattutto quello rivolto alle fasce più deboli della popolazione, non era presente nelle agende governative.

Entrambe le misure citate, se adeguatamente finanziate in tempi rapidi, dovrebbero consentirci di ridurre il significativo stock di alloggi vuoti che si è accumulato negli anni per mancanza di risorse.

Da tempo stiamo lavorando per farci trovare pronti a cogliere e sfruttare al massimo queste occasioni.

Da un lato per avere le imprese che possano lavorare gli alloggi in tempi celeri per consentire un altrettanto celere avvio delle locazioni.

Per questa finalità, stiamo mettendo a punto una gara per un accordo quadro per avere più imprese alle quali affidare i lavori di ristrutturazione degli alloggi a supporto del nostro Global

service, il quale non sarebbe in grado di lavorare una quantità così elevata di alloggi in breve tempo, né potrebbe farlo per via dei vincoli di importo contrattuale.

Contiamo di pubblicare la gara tra la fine del mese di giugno e l'inizio di luglio, in modo tale da individuare le ditte aggiudicatarie per l'inizio del mese di settembre.

Dall'altro lato, ci apprestiamo a bandire una selezione per la ricerca di personale con profilo tecnico, al fine di poter disporre, all'occorrenza, della forza lavoro necessaria per poter fronteggiare carichi di lavoro straordinari per le fasi di preventivazione ed esecuzione dei lavori.

Inoltre, non dimentichiamo che entro il 30 giugno 2026 dovranno essere ultimati i cantieri PNRR ed entro il 31 dicembre 2026 tutti i restanti 14 cantieri PNC ancora in corso lavori: il 2026 sarà per tutti noi un anno molto impegnativo e auspichiamo anche di avvio di una inversione di tendenza sul versante del recupero degli alloggi vuoti.

Infine, rammentiamo che nel 2025 sono state rinnovate con quasi tutti i Comuni le convenzioni di gestione del patrimonio di e.r.p. per una durata media di 5 anni, a decorrere dal 01/07/2025, rinnovabili per ulteriori 5 anni.

Ci rammarica la decisione del Comune di Argenta che, dopo un anno e mezzo di proroga della convenzione scaduta il 31/12/2024, lascerà la gestione ACER a partire dal 1° luglio 2026: auspicavamo che dopo gli incontri intervenuti con questa amministrazione e la volontà comune di avviare una nuova fase di gestione si potesse ragionare sui programmi e sulla continuità, analogamente a tutti gli altri Comuni.

Ferrara, 30 aprile 2026

IL PRESIDENTE ACER
(Massimiliano Guerzoni)

Azienda Casa Emilia-Romagna (Acer Ferrara)

Bilancio di esercizio al 31-12-2025

Stato patrimoniale

ATTIVO (importi in Euro)	31/12/25	31/12/24
A) Crediti verso Enti di riferimento		
B) Immobilizzazioni		
<i>I) Immobilizzazioni immateriali:</i>	76.652	64.365
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili;	48.884	637
6) immobilizzazioni in corso ed acconti	25.600	56.559
7) altre.	1.168	7.169
<i>II) Immobilizzazioni materiali:</i>	851.843	848.107
1) terreni e fabbricati;	692.189	750.826
4) altri beni;	151.007	97.281
5) Immobilizzazioni in corso	8.647	0
<i>III) Immobilizzazioni finanziarie:</i>	3.455.122	3.459.125
1) partecipazioni in:	2.069	2.069
d-bis) altre imprese.	2.069	2.069
2) crediti:	3.454	7.457
d-bis) verso altri (di cui € 0 esigibili entro l'esercizio successivo)	3.454	7.457
3) altri titoli;	3.449.599	3.449.599
Totale delle immobilizzazioni (B)	4.382.617	4.371.597
C) Attivo circolante:		
II) Crediti:	19.877.765	19.356.561
1) verso clienti (di cui € 0 esigibili oltre l'esercizio successivo)	10.884.711	10.463.155
5-bis) crediti tributari (di cui € 4.627 esigibili oltre l'esercizio succ.);	114.176	159.538
5-ter) imposte anticipate;	27.737	24.901
5-quater) verso altri (di cui € 0 esigibili oltre l'esercizio successivo).	8.851.141	8.708.966

III) Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni:	0	0
5)		
6) altri titoli;	0	0
7) altre.		
IV) Disponibilità liquide:	4.353.899	4.091.688
1a) depositi bancari e postali;	1.482.587	1.107.907
1b) depositi vincolati presso la Banca d'Italia	2.863.918	2.974.828
3) danaro e valori in cassa.	7.394	8.953
Totale attivo circolante (C)	24.231.664	23.448.249
D) Ratei e risconti.		
1) Ratei attivi	525	525
2) Risconti attivi	365.209	133.171
Totale ratei e risconti (D)	365.734	133.696
TOTALE ATTIVITA'	28.980.015	27.953.541

PASSIVO (importi in Euro)	31/12/25	31/12/24
A) Patrimonio netto:	2.647.694	2.529.755
I) Capitale di dotazione.	329.352	329.352
V) Riserve statutarie o regolamentari:	2.200.402	2.169.971
a) Fondo di riserva ordinario;	38.309	38.309
b) Fondo di riserva straordinario;	2.162.094	2.131.662
IX) Utile (perdita) dell'esercizio	117.939	30.431
B) Fondi per rischi ed oneri:	139.306	200.370
1) per trattamento di quiescenza e obblighi simili;	6.918	75.395
2) per imposte, anche differite;	32.436	48.654
3) altri.	99.952	76.321

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro		
subordinato	418.955	413.055
D) Debiti:		
4) debiti verso banche (di cui € 0 esigibili entro l'esercizio successivo)	0	0
5) debiti verso altri finanziatori (di cui € 292.460 esigibili oltre l'esercizio successivo)	308.273	323.441
7) debiti verso fornitori (di cui € 0 esigibili oltre l'esercizio successivo)	5.322.253	4.367.079
12) debiti tributari (di cui € 0 esigibili oltre l'esercizio successivo)	215.453	403.568
13) debiti verso Istituti di previdenza e sicurezza sociale (di cui € 0 esigibili oltre l'esercizio successivo)	227.709	255.507
14) altri debiti (di cui € 842.519 esigibili oltre l'esercizio successivo)	19.640.172	19.427.113
E) Ratei e risconti.	60.199	33.654
2) Risconti passivi	60.199	33.654
<u>TOTALE PASSIVITA'</u>	28.980.015	27.953.541

Conto Economico

(importi in Euro)		31/12/25	31/12/24
A	VALORE DELLA PRODUZIONE		
	<u>Ricavi delle vendite e delle prestazioni</u>	11.444.795	11.242.870
	<u>Altri ricavi e proventi</u>	3.424.789	1.812.765
	TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	+ 14.869.583	13.055.635
B	COSTI DELLA PRODUZIONE:		
	<u>per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci</u>	26.493	33.083
	<u>per servizi</u>	8.049.215	6.041.599
	<u>per godimento di beni di terzi</u>	214.806	240.818

	<u>per il personale</u>	3.804.954	3.698.406
	a) <u>Stipendi</u>	2.820.648	2.751.354
	b) <u>Oneri sociali</u>	756.374	749.144
	c) <u>Trattamento di fine rapporto</u>	189.679	180.427
	d) <u>Trattamento di quiescenza</u>	31.854	11.081
	e) <u>Altri costi</u>	6.400	6.400
10)	<u>ammortamenti e svalutazioni</u>	1.024.345	1.056.269
	a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	31.076	38.107
	b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	125.853	116.983
	d) Sval. dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	867.417	901.179
14)	<u>oneri diversi di gestione</u>	1.466.662	1.828.417
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE		+	14.586.475 12.898.591
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)		+	283.108 157.043
C PROVENTI ED ONERI FINANZIARI			
16)	<u>Altri proventi finanziari</u>	101.671	157.262
	b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	1.575	1.575
	c) proventi diversi dai precedenti	100.96	155.687
17)	<u>interessi ed altri oneri finanziari verso:</u>	24.719	27.190
TOTALE (15+16-17+/-17 bis)		-	76.952 130.072
D RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE			
18)	<u>rivalutazioni</u>	+	0 0
TOTALE DELLE RETTIFICHE (18-19)		+	
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A - B +/- C +/- D)			360.060 287.115
20)	<u>imposte sul reddito dell'esercizio</u>		242.121 256.684
21)	<u>UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO</u>		117.939 30.431

Rendiconto finanziario

RENDICONTO FINANZIARIO (metodo indiretto)	31/12/2025	31/12/2024
A. Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale		
Utile (perdita) dell'esercizio	117.939	30.431
Imposte sul reddito	242.121	256.684
Interessi passivi/ (interessi attivi)	(76.952)	(130.072)
1. Utile/(Perdita dell'esercizio) prima delle imposte su reddito, interessi, dividendi, plus/minusvalenze da cessione	283.108	157.043
<i>Rettifiche per elementi non monetari</i>		
Ammortamenti delle immobilizzazioni	156.928	155.090
Accantonamenti ai fondi netti	(61.064)	(219.276)
Accantonamenti TFR netti	(5.900)	(4.793)
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	0	0
<i>Totale rettifiche elementi non monetari</i>	<i>101.764</i>	<i>(68.979)</i>
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn	384.872	88.064
<i>Variazioni del capitale circolante netto</i>		
Decremento/(incremento) dei crediti verso clienti	(421.556)	(120.454)
Incremento/(decremento) degli altri crediti e dei ratei e risconti attivi	(331.687)	(1.843.707)
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitore	955.175	1.678.032
Incremento/(decremento) degli altri debiti e dei ratei e risconti passivi	23.691	(620.630)
Altri decrementi/(altri incrementi) del ccn		
<i>Totale variazioni capitale circolante netto</i>	<i>225.623</i>	<i>(906.759)</i>
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn	610.496	(818.695)
<i>Altre rettifiche</i>		
Interessi incassati/(pagati)	76.952	130.072
(Imposte sul reddito pagate)	(242.121)	(256.684)
Dividendi incassati	0	0

(Utilizzo dei fondi)		
Altri incassi/(pagamenti)	0	0
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	445.327	(945.307)

B. Flussi finanziari derivanti dall'attività di investimento

(Investimenti) in immobilizzazioni materiali	(129.590)	(81.341)
Disinvestimenti in immobilizzazioni materiali	0	0
(Investimenti) in immobilizzazioni immateriali	(42.362)	(60.058)
Disinvestimenti in immobilizzazioni immateriali	0	0
(Investimenti) in immobilizzazioni finanziarie	0	0
Disinvestimenti in immobilizzazioni finanziarie	4.003	6.079
(Investimenti)/Disinvestimenti in attività finanziarie non immobilizzate	0	0
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(169.949)	(135.320)

C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento

Mezzi di terzi

Incremento/(decremento) debiti a breve verso le banche	0	(489)
Incremento/(decremento) altri debiti finanziari a breve	645	618
Incremento/(decremento) altri debiti finanziari a m/l termine	(15.813)	(15.168)

Mezzi propri

Variazione capitale di dotazione	0	0
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(15.167)	(15.039)

Incremento delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	262.210	(1.095.667)
---	----------------	--------------------

Effetto cambi sulle disponibilità liquide, perdite/(utili) su cambi

Disponibilità liquide e mezzi equivalenti iniziali	4.091.688	5.187.354
<i>di cui depositi bancari:</i>	4.082.735	5.181.726
<i>di cui denaro in cassa:</i>	8.953	5.628
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti finali	4.343.899	4.091.688
<i>di cui depositi bancari:</i>	4.346.504	4.082.735
<i>di cui denaro in cassa:</i>	7.394	8.953

Altre informazioni: variazione della PFN a breve termine

Posizione finanziaria netta a breve iniziale	4.076,520	5.172.315
Posizione finanziaria netta a breve finale	4.338.085	4.076.520
Variazione della Posizione Finanziaria Netta	261.565	(1.095.795)

NOTA INTEGRATIVA

BILANCIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2025

Criteri di formazione del bilancio

Il presente bilancio, conforme al dettato degli articoli 2423 e seguenti del Codice Civile, è costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal rendiconto finanziario e dalla nota integrativa ed è corredato dalla relazione del Presidente sulle risultanze della gestione, come previsto dall'art. 20 dello Statuto.

Gli importi esposti in bilancio, ai sensi dell'art. 2423 C.C., sono espressi in unità di Euro. Secondo quanto stabilito dall'art. 2423 ter C.C., ogni voce dello stato patrimoniale e del conto economico è raffrontata all'importo della corrispondente voce dell'esercizio precedente.

In attuazione della determinazione del Direttore n. 215 in data 7 novembre 2023, assunta in ossequio a quanto previsto dall'art. 41, ultimo comma, della L.R. n. 24/2001 e s.m.i., la presente proposta di bilancio d'esercizio sarà assoggettata a revisione contabile da parte de "LaBase S.r.l." con sede in Forlì – Via Decio Raggi n. 25 – prima dell'approvazione da parte della Conferenza degli Enti.

Criteri di valutazione

I criteri utilizzati nella redazione del bilancio al 31 dicembre 2025 sono conformi a quelli stabiliti dall'art. 2426 c.c., e, per quanto applicabili all'Azienda, ai Principi Contabili emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC).

I principi contabili ed i criteri di valutazione utilizzati per il bilancio d'esercizio 2025 e di seguito riportati, sono ispirati ai criteri generali della prudenza, della competenza, della valutazione separata degli elementi eterogenei, ancorché ricompresi in un'unica voce, della prospettiva di continuazione dell'attività e non si discostano da quelli utilizzati per il bilancio dell'esercizio precedente, presentato ai fini comparativi.

Si precisa che nell'allegato bilancio non si è proceduto a deroghe ai sensi del 4° comma dell'art. 2423 c.c.

A) Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono costituite dalle licenze d'uso dei programmi informatici e dalle spese per le procedure automatizzate. Esse sono iscritte al costo di produzione o di acquisto da terzi, comprensivo degli oneri accessori. Tali costi sono stati assoggettati ad ammortamento in misura costante, a partire dall'anno in cui il costo stesso è stato sostenuto, in funzione del periodo di prevista utilità futura.

B) Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisizione o di produzione interna, comprensivo degli oneri accessori.

I costi di manutenzione aventi carattere incrementativo delle immobilizzazioni, in quanto hanno contribuito ad allungare la vita utile delle stesse o che comunque hanno portato ad una maggiore redditività, sono stati capitalizzati.

Le immobilizzazioni sono iscritte al netto dei relativi ammortamenti accumulati; gli ammortamenti sono stati effettuati in modo sistematico e costante secondo la residua possibilità di utilizzazione dei beni. Le aliquote di ammortamento applicate sono successivamente dettagliate in sede di commento delle voci dello stato patrimoniale.

Per i beni il cui utilizzo ha avuto inizio nel corso dell'anno, le aliquote di ammortamento sono state ridotte del 50%, poiché si ritiene che la quota d'ammortamento così ottenuta non si discosti significativamente da quella calcolata a partire dal momento in cui il cespite è disponibile e pronto all'uso.

C) Immobilizzazioni finanziarie

Le immobilizzazioni finanziarie sono costituite dalle partecipazioni e da "altri titoli", principalmente rappresentata da quote del fondo immobiliare chiuso "Ferrara Social Housing", e sono valutate al costo di acquisizione, eventualmente rettificato per perdite durevoli di valore.

D) Crediti e debiti

I crediti e debiti sono generalmente rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale.

Tale criterio non viene applicato nei casi in cui:

- gli effetti sono irrilevanti, cioè quando i costi di transazione, le commissioni pagate tra le parti, la differenza fra tasso nominale e tasso effettivo e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza sono di scarso rilievo;
- la scadenza dei crediti o dei debiti sia a breve termine (ossia inferiore ai 12 mesi);
- l'iscrizione in Bilancio è avvenuta in data anteriore al 01 gennaio 2016.

In questi casi, i debiti sono valutati al valore nominale e i crediti al presumibile valore di realizzo, rettificati dall'apposizione di un fondo svalutazione crediti, ove necessario.

E) Disponibilità liquide

Le disponibilità in cassa sono state valutate al presumibile valore di realizzo, mentre le disponibilità dei conti correnti sono state valutate al valore nominale.

F) Ratei e risconti

I ratei ed i risconti attivi e passivi sono calcolati secondo il criterio della competenza economica e temporale in applicazione del principio di correlazione dei costi e dei ricavi di esercizio.

G) Trattamento di fine rapporto (T.F.R.)

È determinato in base all'anzianità maturata dai singoli dipendenti a fine periodo, in conformità alle leggi ed ai contratti collettivi di lavoro vigenti, ed è esposto al netto delle anticipazioni erogate e dell'imposta sostitutiva già versata. La quota maturata nell'esercizio è imputata al conto economico.

Nell'esercizio 2025 si è data esecuzione, analogamente agli esercizi precedenti, a quanto disposto con D. Lgs. n. 52 del 5/12/2005, con versamento ai Fondi pensionistici complementari Previambiente (personale non dirigente) o Previandai (personale dirigente), delle quote Tfr maturate nell'anno 2025 per i dipendenti che hanno operato la scelta di adesione. Per coloro che hanno optato per il mantenimento del Tfr in Azienda, si è provveduto al versamento della quota 2025 al Fondo di gestione istituito presso l'INPS.

H) Fondi rischi ed oneri

I fondi per rischi ed oneri accolgono gli accantonamenti non compresi tra quelli che hanno rettificato direttamente il valore dell'attivo, destinati a coprire perdite o debiti di natura determinata, di esistenza certa o probabile, il cui ammontare o la cui data di sopravvenienza sono indeterminati alla chiusura dell'esercizio.

Essi sono costituiti dal fondo per il premio di fine mandato da corrispondere agli Amministratori ai sensi dello Statuto, dal fondo spese per il personale, che contiene le somme stimate da corrispondere ai dipendenti per gli incentivi tecnici ex art. 45 del D. Lgs. n. 36/2023 e dal fondo per imposte differite

calcolate sulle plusvalenze derivanti da cessione di fabbricato ex sede Corso Isonzo 10 e aree non edificabili destinate a verde in Ferrara via Fiume, realizzate nell'esercizio 2023.

I) Imposte

Le imposte sul reddito di competenza del periodo sono determinate in applicazione della vigente normativa fiscale e sulla base di una realistica previsione degli oneri di imposta ancora da assolvere e sono esposte al netto degli acconti versati e delle ritenute subite.

Le imposte differite e anticipate vengono contabilizzate in presenza di significativi importi che determinano, rispettivamente, dei differimenti o degli anticipi di imposizione rispetto a quanto dovuto in termini di imposte correnti sul risultato dell'esercizio.

L) Costi e ricavi

I costi ed i ricavi sono esposti in bilancio secondo i principi della prudenza e della competenza, con rilevazione dei relativi ratei e risconti. I ricavi ed i proventi, nonché i costi e gli oneri, sono iscritti al netto dei resi, degli sconti, degli abbuoni, dei premi e delle imposte direttamente connesse con la prestazione dei servizi o la fornitura dei beni.

Esame delle voci dello Stato Patrimoniale

ATTIVO

B) IMMOBILIZZAZIONI

B.I) Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali al 31 dicembre 2025, iscritte per un valore netto di €uro 76.652, hanno registrato un incremento rispetto al saldo al 31 dicembre 2024 pari ad €uro 11.287. Le aliquote ordinarie di ammortamento utilizzate sono le seguenti:

<i>Categoria</i>	<i>Aliquota</i>
Licenze d'uso programmi informatici	33,33%
Spese procedure automatizzate (software di proprietà)	33,33%
Migliorie su beni di terzi	In base a durata della convenzione

Di seguito sono riportati, per ciascuna voce, i dati alla conclusione dell'esercizio precedente ed i movimenti verificatisi nel 2025.

VOCE	COSTO STORICO 2024	INCREM.	DECREMENTI	COSTO STORICO 2025	AMMORT.	VALORE AL 31/12/25
Concessioni, licenze, marchi	637	73.322		73.959	25.075	48.884
Altre	7.169			7.169	6.001	1.168
Immobil. In corso	56.559	25.600	56.559	25.600	0	25.600
Totale	64.365	98.922	56.559	106.728	31.076	75.652

Si precisa che i decrementi della voce Immobilizzazioni in corso sono dovuti alla capitalizzazione di spese dell'esercizio 2024 del programma di contabilità entrato in funzione nell'esercizio corrente.

B.II) Immobilizzazioni materiali

Di seguito sono riportati, per ciascuna voce delle immobilizzazioni materiali, i dati alla conclusione dell'esercizio precedente ed i movimenti verificatisi nell'esercizio 2025:

VOCE	COSTO STORICO 2024	INCREM.	DECREM.	COSTO STORICO 2025	FONDO AMM. 2024	AMM.TI	DISM.	FONDO AMM. 2025	VALORE AL 31/12/25
Terreni e fabbricati	3.174.978	20.334	6.559	3.188.753	2.424.153	77.461	5.050	2.496.564	692.189
App.elettroniche ed elettromeccaniche	305.247	66.479		371.725	253.826	25.235	0	279.061	92.664
Mobili ed arredi	326.567	12.358	11.668	327.257	297.478	9.354	11.567	295.265	31.992
Autovetture	96.892	0	0	96.892	87.635	4.952		92.587	4.305
Impianto fotovoltaico	30.763	0	0	30.763	26.303	2.769	0	29.071	1.692
Altri beni mobili	17.399	19.586	0	36.985	14.346	2.285		16.631	20.354
Beni durevoli inf.€ 500,00	0	3.796		3.796		3.796		3.796	0
Immobilizzazioni in corso	0	8.647		8.647				0	8.647
Totali	3.951.846	131.199	18.227	4.064.819	3.103.740	125.853	16.616	3.209.180	851.843

Le variazioni delle immobilizzazioni materiali sono riconducibili ad acquisti, alienazioni e dismissioni di beni. Si precisa relativamente ai decrementi evidenziati in tabelle che la voce Terreni e fabbricati risulta dalla dismissione del servoscala per disabili, in origine capitalizzato sul valore della sede, sostituito nel corso dell'esercizio. Il nuovo servoscala installato è stato registrato negli Altri beni mobili. Il decremento di Mobili ed arredi si riferisce a rottamazione di beni danneggiati e non più funzionali.

Gli ammortamenti sono calcolati a quote costanti, ridotti al 50% per i beni acquisiti nell'esercizio. Le quote applicate sono state quelle ritenute congrue in relazione alla residua possibilità di utilizzazione.

Le aliquote ordinarie di ammortamento utilizzate sono state le seguenti:

<i>Categoria</i>	<i>Aliquota</i>
Fabbricati	3%
Mobili, arredi e macchine ordinarie per ufficio	12%
Apparecchiature elettroniche ed elettromeccaniche	20%
Autovetture	25%
Impianto fotovoltaico	9%
Altri beni mobili	15%

Le spese di manutenzione e riparazione ricorrenti ed ordinarie sono imputate direttamente al conto economico dell'esercizio di sostenimento.

B. III) Immobilizzazioni finanziarie

A fine esercizio risultano iscritte *partecipazioni* per un valore complessivo di Euro 2.069.

Le partecipazioni sono iscritte al costo di acquisto, eventualmente rettificato in caso di perdite durevoli di valore.

Tali partecipazioni sono relative alle quote possedute in:

- ART-ER – s.c.p.a. che è stata costituita a seguito di fusione tra Ervet s.p.a. e Aster s.c.p.a. L'assemblea straordinaria dei soci di Ervet s.p.a. in data 21 dicembre 2018, con verbale di repertorio n. 61749/30705, ha deliberato di addivenire alla fusione per concentrazione con la Società Aster s.c.p.a., per facilitare azioni di cooperazione con altre regioni europee o italiane nonché di promozione di investimenti, anche esteri, nel territorio regionale, con riferimento in particolare alla ricerca di finanziamenti, all'assistenza agli investitori, al supporto tecnico per la conclusione di accordi regionali atti a migliorare la gestione del patrimonio immobiliare in gestione ad Acer. La fusione tra le indicate società è avvenuta mediante la costituzione di una nuova società consortile per azioni con la denominazione ART – ER - s.c.p.a. con iscrizione presso il registro delle imprese in data 1° maggio 2019 e durata 31 dicembre 2050. Acer possiede una quota di partecipazione di Euro 69 pari a 0,004%, corrispondente a n. 69 azioni del valore nominale di Euro 1.
- Lepida s.c.p.a., che è stata costituita a seguito di fusione tra Lepida s.p.a. e Cup 2000 s.c.p.a.. L'assemblea straordinaria dei soci di Lepida s.p.a., in data 12 ottobre 2018 con verbale di repertorio n. 61445/30507, ha deliberato di addivenire alla fusione mediante incorporazione della società Cup 2000 s.c.p.a. per consentire di partecipare compiutamente agli obiettivi della rete delle pubbliche amministrazioni della Regione Emilia-Romagna così come previsti nella Legge Regionale n. 11/2004, nonché di usufruire dei vantaggi relativi all'erogazione di servizi ICT, previsti per i soli soci della società. Acer possiede una quota di partecipazione pari a 0,0014% corrispondente a n. 1 azione del valore nominale di Euro 1.000.
- Fondazione Istituto Tecnico Superiore, Territorio, Energia, Costruire (ITS TEC). Nel corso del 2018 con Provvedimento d'urgenza n.15 del 11 dicembre 2018, il Presidente ha disposto di formalizzare la richiesta di Acer, in qualità di Fondatore nella fondazione Istituto Tecnico Superiore, Territorio, Energia Costruire (ITS TEC), fondazione di diritto privato che ha tra le proprie finalità quella di promuovere la diffusione della cultura tecnica e scientifica, di sostenere le misure per lo sviluppo dell'economia e le politiche del lavoro. Le domande di ingresso di nuovi fondatori prevedono, in ottemperanza alla deliberazione del Consiglio di indirizzo della Fondazione, il versamento di Euro 1.000 e sono soggette all'accettazione da parte del Consiglio stesso. In data 21 febbraio 2019 è stata comunicata l'accettazione della richiesta di attribuzione della qualifica di socio fondatore.

I crediti classificati tra le immobilizzazioni finanziarie, pari a complessivi Euro 3.454 sono invece così costituiti:

- Depositi cauzionali presso fornitori ed enti per complessivi Euro 1.889, tutti esigibili oltre l'esercizio successivo;
- Crediti per Euro 1.565 per somme trattenute ai sensi art. 4 D.P.R. 207/2010 a garanzia, da Università degli Studi di Ferrara - sulle somme pagate per il servizio di prestazione posti letto per gli studenti specializzandi, aggiudicato ad ACER a seguito di procedura ad evidenza pubblica.

La voce *altri titoli* evidenzia un importo di Euro 3.449.599. In particolare:

- Euro 74.599 relativi a Buoni del Tesoro Pluriennali, acquistati nel corso del 2019, scadenti in data 1/9/2036, in sostituzione dei precedenti giunti a scadenza l'1 agosto 2019. I titoli non sono nella disponibilità di ACER, in quanto costituiscono pegno per Intesa San Paolo che ha rilasciato fidejussione bancaria in data 28/05/2014 a favore della Cassa Depositi e Prestiti a garanzia del prestito chirografario di Euro 440.000 contratto in data 29/05/2014 per la "Realizzazione di n. 43 alloggi di edilizia residenziale sociale destinati alla locazione permanente in Via Gustavo Bianchi a

Ferrara”, come previsto dal Consiglio di Amministrazione con delibera n. 6 del 21 marzo 2012. A seguito della decisione del Comune di Ferrara con delibera C.C. prot. gen. n. 115286/15 di assumere a proprio carico tutti i costi relativi alla realizzazione dell'intervento di Via G. Bianchi, alla conseguente richiesta fatta alla Cassa DD.PP. di estinzione anticipata del prestito per la quale è stato richiesto un indennizzo di entità rilevante, il Consiglio di Amministrazione di Acer con delibera n. 74/2016 ha proposto alla Conferenza degli Enti il diverso utilizzo del prestito, per realizzazione di opere di manutenzione straordinaria su alloggi e.r.p. in Comune di Ferrara. La Conferenza degli Enti ha approvato la proposta con delibera n. 4 in data 19/12/2016.

- Euro 3.375.000 relativi a quote acquistate nel corso del 2017 del Fondo immobiliare chiuso “Ferrara Social Housing”, istituito ai sensi del sistema integrato di fondi di cui all'art. 11 del D.P.C.M. 16 luglio 2009, ai fini della realizzazione e gestione di immobili a prevalente destinazione di edilizia residenziale sociale in Ferrara, zona ex Direzionale pubblico di via Beethoven, approvato dalla Conferenza degli Enti in data 16 dicembre 2015 con deliberazione n. 5.

Considerato che la congiuntura economica può determinare rilevanti oscillazioni del valore degli immobili tra un periodo ed un altro, che le quote del fondo possedute da ACER hanno una possibilità di circolazione limitata e che al momento non ne è prevista l'alienazione e che, infine, il business plan ad intera vita del Fondo al 31/12/2040, approvato il 28/03/2025 dall'Advisory Committee e non modificato alla data di redazione del presente bilancio, conferma il rendimento previsto per ACER all'atto dell'istituzione del Fondo, non si rilevano perdite di valore di carattere durevole delle quote sottoscritte dall'Azienda.

C) ATTIVO CIRCOLANTE

C.II) Crediti

1) verso clienti

L'importo evidenziato nello stato patrimoniale al 31/12/2025, pari ad € 10.884.711, corrispondente al presumibile valore di realizzo dei crediti in essere a tale data nei confronti dei clienti, risulta composto, per effetto delle variazioni intervenute nel corso del corrente esercizio, nel modo seguente:

VOCE	VALORE AL 31/12/24	VARIAZIONI (+/-)	VALORE AL 31/12/2025
Crediti v/utenti al 30/06/1997 MR	3.783	0	3.783
Crediti v/utenti dal 1/7/97 BF	10.750.632	197.158	10.947.790
Crediti verso clienti	4.372.247	547.031	4.919.278
- Incassi da attribuire al 31/12	-85.010	-234.288	-319.298
- Fondo svalutazione crediti	-4.578.496	-88.345	-4.666.841
TOTALE	10.463.155	421.556	10.884.711

Come si evince dalla tabella sopra riportata, l'importo dei crediti verso clienti al 31/12/2025, al netto della svalutazione, è incrementato, rispetto alla chiusura precedente, di Euro 421.556. Tale incremento è la risultante della variazione dei crediti nominali al netto degli incassi da attribuire, pari ad Euro 509.901 e dall'incremento del fondo svalutazione crediti, pari ad Euro 88.345.

La svalutazione dei crediti verso l'utenza in essere al 31/12/2025 è stata calcolata nel modo seguente:

- Svalutazione al 100% di tutti i crediti verso gli assegnatari di alloggi e.r.p. per il periodo 1997-2015;
- Svalutazione generica del 5,80% di tutti i crediti verso gli assegnatari di alloggi e.r.p. (la percentuale è determinata sulla base dell'andamento statistico dei crediti dichiarati inesigibili negli ultimi 10 anni) per il periodo 2016-2025, al netto del 70% dei crediti verso

assegnatari assistiti dai Servizi Sociali per i quali, ai sensi delle vigenti concessioni del patrimonio comunale, è stato istituito apposito accantonamento di canoni per la copertura della morosità;

- Svalutazione generica dei crediti diversi;
- Svalutazione analitica di tutti i restanti crediti da contabilità.

Nel corso del 2025 il Consiglio di Amministrazione ed il Direttore Generale hanno deliberato/determinato l'inesigibilità di crediti verso l'utenza per Euro 726.136, che sono stati conseguentemente stralciati con utilizzo del Fondo.

Il costo di competenza dell'esercizio 2025 per accantonamento della quota annuale al fondo svalutazione crediti è pari ad Euro 867.417.

Dopo l'accantonamento di tale quota, il Fondo raggiunge un valore complessivo di Euro 4.666.841.

Il fondo svalutazione crediti costituisce circa il 30% dei crediti netti verso l'utenza ed i clienti iscritti in bilancio. Aggiungendo al fondo svalutazione crediti anche l'importo dei canoni accantonati a copertura della morosità degli utenti in "elenco welfare" (Euro 1.194.397), si raggiunge una quota di circa il 38% del totale dei crediti.

I crediti netti verso clienti esposti nello stato patrimoniale si presumono tutti esigibili entro l'esercizio successivo.

5 bis) Crediti tributari

In dettaglio la situazione risulta la seguente:

VOCE	VALORE AL 31/12/24	VARIAZIONI (+/-)	VALORE AL 31/12/25
Erario c/iva a credito dichiar.annuale	0	27.583	27.583
Crediti vs/Erario per sismabonus	46.292	-36.257	10.035
Crediti vs/Erario bonus 65%	7.405	-926	6.479
Crediti vs/Erario bonus 110%	105.842	-35.762	70.080
Totale	159.538	-45.362	114.176

Il credito derivante da dichiarazione annuale iva ammonta ad Euro 27.583.

Il credito vs Erario per sismabonus di Euro 10.035 riguarda le opere di adeguamento antisismico e di messa in sicurezza degli edifici realizzati in n. 4 palazzine in Comune di Ferrara, via Grosoli. La Legge n. 205 del 27/12/2017 ha incluso gli Istituti Autonomi Case Popolari comunque denominati, fra i soggetti che possono beneficiare delle agevolazioni concesse per interventi antisismici.

I crediti vs/Erario per bonus 65% e 110% si riferiscono a detrazioni fiscali per lavori realizzati in condomini a proprietà mista pubblico-privata.

4 ter) Imposte anticipate

Il credito per imposte anticipate al 31/12/2025 risulta pari a € 27.737, variato in aumento rispetto al saldo, pari a € 24.901, al 31/12/2024. Tale variazione è stata determinata dalla corresponsione ai dipendenti degli incentivi tecnici ex art. 113 del D.Lgs. n. 50/2016 relativi all'anno 2024 e all'accantonamento degli importi per il rinnovo del CCNL Federcasa e per gli incentivi tecnici ex art. 45 del D.Lgs. n. 36/2023 relativi all'anno 2025.

5) Crediti verso altri (attivo circolante)

La movimentazione dell'esercizio 2025 rispetto a questa categoria di crediti risulta la seguente:

VOCE	VALORE AL 31/12/2024	VARIAZIONI (+/-)	VALORE AL 31/12/2025
Corrispettivi rientri G.S. L.560	7.668	0	7.668
Crediti v/assicurazioni	9.400	1.000	10.400
Antic. a Comuni per lavori	714.502	0	714.502
Anticipazioni a Comuni per agenzia	12.955	-12.955	0
Altre anticipazioni a Comuni	892.722	-518.972	373.750
Anticipazioni a Comuni per welfare	288.271	39.381	327.652
Anticipazioni progetti 110%	2.080	0	2.080
Anticipazioni progetti PNRR	67.367	-23.994	43.373
Crediti per progetti PINQUA vs Comune di Ferrara	324.878	544.989	869.867
Crediti per progetti PNRR Missioni varie vs Comune di Ferrara	0	259.692	259.692
Cr.vs.proprietari Grattacielo	0	179	179
Cr.vs.proprietari Agenzia Cento	120	10	129
Anticipazioni Corti di Medoro	469	-75	394
Anticipazioni ad uffici	250	-34	217
Anticipazioni a diversi	103.238	-39.226	64.012
Anticipazioni ad imprese	76.542	29.217	105.758
Arrotondamenti att.su stipendi	39	0	39
Crediti vs dipendenti	32	-32	0
Crediti vs dipendenti polizze ass.	467	233	700
Crediti vs/GS L.513/77	20.760	0	20.760
Crediti vs/CER L. 457/78	49.823	0	49.823
Crediti per lavori L.457 e L. 560	1.840.549	80.703	1.921.252
Crediti v/Regione contr.Edilizia	2.897.655	-423.985	2.473.670
Crediti vs.Regione contr.sisma lav.	11.065	0	11.065
Crediti vs.Comuni contr.manutenzione	3.781	-1.740	2.040
Crediti vs.cond. in amm.ne diretta	1.381.541	203.852	1.585.392
Credito fotovoltaico Ferrara via Sirena	1.318	3.819	5.138
Credito fotovoltaico Bondeno via Torricelli	1.473	114	1.588
Totale	8.708.966	142.174	8.851.141

L'importo determinato al 31/12/2025 di Euro 8.851.141 rispetto al risultato al 31/12/2024 presenta un incremento di Euro 142.174, dovuto principalmente all'aumento del credito vs il Comune di Ferrara per progetti PINQUA Missione M5C2 e altre Missioni PNRR, a maggiori crediti verso condomini in gestione diretta, mentre nel corso dell'esercizio 2025 sono diminuiti i crediti per contributi edilizi vs la Regione Emilia-Romagna per incassi di somme precedentemente anticipate.

C.IV) Disponibilità liquide

Tale voce presenta un saldo al 31/12/2025 di Euro 4.353.899. Si rileva un incremento rispetto alla chiusura del precedente esercizio di Euro 262.211.

Il servizio di cassa, affidato con determinazione del Direttore Generale n. 288 del 14/11/2022, per il periodo dal 01.01.2023 al 31.12.2025 a Banco BPM s.p.a., è stato prorogato al 30/06/2026 come da deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 84 del 20 novembre 2025.

Con delibera n. 19 del 20 marzo 2026 il Consiglio di Amministrazione ha autorizzato l'esperimento di una procedura aperta per l'affidamento del Servizio di Cassa per il quadriennio 01/07/2026 – 30/06/2030, eventualmente prorogabile per un ulteriore quadriennio. Per l'esperimento della procedura aperta è stata incaricata la centrale di committenza regionale INTERCENT-ER.

Per una più ampia visione della dinamica della liquidità aziendale, si veda altresì il rendiconto finanziario.

La movimentazione dell'esercizio delle disponibilità liquide risulta dalla seguente tabella:

VOCE	VALORE AL 31/12/2024	VARIAZIONI (+/-)	VALORE AL 31/12/2025
1) depositi bancari e postali	1.107.907	374.680	1.482.587
<i>1a) depositi bancari e postali</i>	1.107.907	374.680	1.482.587
c.c.p n. 25859653	265.242	131.279	396.521
c.c.p n. 321149 Affitti studenti	9.699	-1.099	8.600
c.c. 64253092 Fideuram invest.	62.373	214	62.587
c.c. 8843 Carisbo	31.966	-142	31.824
Cassa presso Bpm Spa	713.709	236.911	950.620
c.c. 5370 Bpm Acer Fe c. condomini	24.917	7.518	32.435
<i>1b) depositi vincolati c/o Banca Italia</i>	2.974.828	-110.910	2.863.918
C.S. ex 1830 - 2292 Fondi Cer L. 457/78	319.357	-53.610	265.746
C.S. ex 1935- 6169 Fondi L. 560/93	2.655.471	-57.300	2.598.171
3) danaro e valori in cassa	8.953	-1.559	7.394
Contanti	8.953	-1.559	7.394
Totale	4.091.688	262.211	4.353.899

D) RATEI E RISCONTI ATTIVI

I *ratei attivi* ammontano ad Euro 525 e si riferiscono a cedole di interessi su Buoni del Tesoro pluriennali indicati alla voce *altri titoli*.

I *risconti attivi* ammontano complessivamente ad Euro 365.209, risultano incrementati di Euro 232.038 rispetto al 31 dicembre 2024. L'incremento è da riferire principalmente a costi di incarichi a professionisti diversi per il supporto all'attività tecnica dei cantieri Pnrr PNC ricevuti anticipatamente rispetto all'esercizio di maturazione delle competenze tecniche negli accordi con i comuni, in ossequio al principio contabile di correlazione tra costi e ricavi.

I *ratei attivi* e i *risconti attivi* risultano così composti:

VOCE	VALORE AL 31/12/24	VARIAZIONI (+/-)	VALORE AL 31/12/25
Risconti attivi diversi	54.968	216.376	271.343
Tasse di registro contratti locaz.	78.203	15.662	93.866
Totale	133.171	232.038	365.209

PASSIVO

A) PATRIMONIO NETTO

In relazione a quanto previsto dal n. 4 e dal n. 7 bis dell'art. 2427 C.C. si precisa che i fondi di riserva ordinaria e straordinaria derivano dalla destinazione di utili degli esercizi precedenti che, ai sensi dell'art. 21, 1° comma, dello Statuto, non possono essere distribuiti, ma utilizzati unicamente per la copertura di perdite. Conseguentemente, nel 2025 è stato destinato a fondo di riserva straordinaria l'utile dell'esercizio 2024 di Euro 30.431.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025 il patrimonio netto dell'Azienda, ha subito, pertanto, le seguenti variazioni:

VOCE	VALORE AL 31/12/24	INCREM.	DECREM.	VALORE AL 31/12/25
Capitale di dotazione	329.352	0	0	329.352
Fondo di riserva ordinario	38.309	0	0	38.309
Fondo di riserva straordinario	2.131.662	30.431	0	2.162.093
Utile di esercizio corrente	30.431	117.939	-30.431	117.939
Totale	2.529.754	148.371	-30.431	2.647.693

Il risultato di esercizio al netto delle imposte è pari ad Euro 117.939 e registra un incremento rispetto all'esercizio 2024 di Euro 87.508.

B) FONDI PER RISCHI ED ONERI

I fondi per rischi ed oneri, esposti in bilancio per un importo complessivo di Euro 139.306, sono così costituiti:

VOCE	VALORE AL 31/12/24	INCREM.	DECREM.	VALORE AL 31/12/25
Trattamento di quiescenza	75.395	8.657	77.134	6.918
Fondo per imposte, anche differiti	48.654	0	16.218	32.436
Altri fondi, di cui:	76.321	91.105	67.474	99.952
Fondo spese per il personale	76.321	91.105	67.474	99.952
Totale	200.370	99.761	160.826	139.306

Rispetto al saldo al 31 dicembre 2024 i fondi per rischi ed oneri sono diminuiti di Euro 61.064.

Il fondo per trattamento di quiescenza è dato dal debito dell'Azienda nei confronti degli Amministratori per premio di fine mandato, determinato secondo le modalità previste dall'art. 9, comma 3, dello Statuto. Nel corso dell'esercizio 2025 il Consiglio di Amministrazione nominato con deliberazioni nn. 1 e 2 del 29 aprile 2022 della Conferenza degli Enti, per il periodo 29 aprile 2022 - 28 aprile 2027, è decaduto a seguito delle dimissioni del Presidente, Sig. Daniele Palombo a decorrere dal 1° luglio 2025, del Consigliere Sig. Gianpaolo Zurma in data 28 luglio 2025 e della consigliera Dott.ssa Sabrina Cherubini in data 29 luglio 2025. Con deliberazioni nn. 5 e 6 del 31 luglio 2025 la Conferenza degli Enti ha provveduto alla nomina ai sensi dell'art. 46, comma 1, della L. R. 24/2001 del Presidente - Sig. Massimiliano Guerzoni - e ai sensi dell'art. 44, comma 1, dei Consiglieri, Dott.ssa Sabrina Cherubini e Sig. Gianpaolo Zurma, per il periodo 31 luglio 2025 - 30 luglio 2030. Con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 46 in data 12 agosto 2025 è stato nominato il Vice Presidente nella persona del Sig. Gianpaolo Zurma.

Al Presidente ed ai Consiglieri cessati sono state liquidate le somme dovute per trattamento di fine mandato per Euro 77.134. A fine esercizio si è provveduto all'accantonamento delle competenze

maturate nell'esercizio dagli Amministratori in carica per il periodo 31/07/2025 - 31/12/2025 per Euro 6.918.

Il *fondo per imposte, anche differite* è diminuito rispetto all'importo del 31 dicembre 2024 per Euro 16.218, pari alla quota relativa all'esercizio 2025 dell'accantonamento rilevato nell'anno 2023 su plusvalenza per cessione della ex sede, in Ferrara corso Isonzo 10 e di aree in Ferrara via Fiume.

Il *fondo spese per il personale* di Euro 99.952 è costituito dall'accantonamento di somme relative agli incentivi tecnici da erogare ai dipendenti ai sensi dell'art. 45 del D. Lgs. n. 36/2023 per gli anni 2023 – 2024-2025 e dall'accantonamento relativo al rinnovo contrattuale per l'anno 2025. Il decremento si riferisce ad erogazione degli incentivi tecnici di cui all'art.113 Dlg.vo 50/16 accantonati nel corso di esercizi precedenti ed erogati per Euro 51.432 mentre sono stati radiati Euro 16.042 per eccedenze accantonate negli esercizi precedenti.

Si evidenzia, a titolo puramente informativo, che alla data di redazione della proposta di bilancio è in atto un contenzioso con l'INPS per pretesa di versamento di contributi malattia e maternità, per un importo pari a Euro 317.934, per il quale il nostro legale incaricato valuta un rischio di soccombenza remoto. Per tale ragione non si è proceduto all'istituzione di un fondo rischi, ritenendo non sussistano i presupposti sulla base dell'OIC 31.

C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato ammonta al 31 dicembre 2025 ad Euro 418.955, registrando un incremento rispetto al precedente esercizio di Euro 5.900.

Nel corso dell'anno sono state accantonate in tale voce, a titolo di quota maturata nel 2025 ed a titolo di rivalutazione del saldo dell'anno precedente, Euro 177.609 (al lordo dell'imposta sostitutiva sulla rivalutazione), in conformità alle previsioni di legge ed a quanto contenuto al riguardo nei contratti collettivi di lavoro del personale dipendente. A fronte di detto accantonamento occorre evidenziare l'utilizzo di parte del TFR per Euro 11.422 a seguito di cessazioni dal rapporto di lavoro dipendente.

La movimentazione dell'esercizio risulta la seguente:

VOCE	VALORE AL 31/12/24	INCREM.	DECREM.	VALORE AL 31/12/25
Trattamento fine rapporto	413.055	215.235	209.335	418.955
Totale	413.055	215.235	209.335	418.955

D) DEBITI

I debiti a carico dell'Azienda, rappresentati nella tabella che segue, al 31 dicembre 2025 ammontano complessivamente ad Euro 25.713.861.

VOCE	VALORE AL 31/12/24	VALORE AL 31/12/25	var.+/-	di cui esigibili oltre l'esercizio 2026	di cui con durata residua superiore a 5 anni
Debiti vs banche	0	0	0	0	0
Debiti verso altri finanziatori	323.441	308.273	-15.168	292.460	222.197
Debiti verso fornitori	4.367.079	5.322.253	955.174	0	0
Debiti tributari	403.568	215.453	188.115	0	0
Debiti v/Ist. di prev.e sicurezza soc.	255.507	227.709	27.798	0	0
Altri debiti	19.427.113	19.640.172	-213.059	842.519	0
Totale	24.776.708	25.713.861	937.154	1.134.979	222.197

I *debiti verso altri finanziatori* sono rappresentati dal contratto di prestito chirografario di Euro 440.000 assunto con la Cassa Depositi e Prestiti originariamente per la costruzione di n. 43 alloggi a Ferrara via Bianchi, per il quale la Conferenza degli Enti ha autorizzato il diverso utilizzo per la manutenzione straordinaria di fabbricati di e.r.p. di proprietà del Comune di Ferrara. La movimentazione dell'esercizio si riferisce al pagamento della quota capitale di Euro 15.168. Risultano esigibili da parte della Cassa Depositi e Prestiti entro l'esercizio successivo Euro 15.813.

I *debiti verso fornitori* ammontano ad Euro 5.322.253 e, rispetto al bilancio precedente, si rileva una variazione in aumento di Euro 955.174. Il significativo aumento è dovuto prevalentemente alla contabilizzazione dei lavori finanziati dal Programma PNRR. Le relative fatture sono state interamente pagate a gennaio 2025, entro le scadenze contrattuali. Tutti i debiti verso fornitori si presumono esigibili entro l'esercizio successivo.

I *debiti tributari* sono iscritti per Euro 215.453 e sono così composti:

VOCE	VALORE AL 31/12/24	VARIAZIONI (+/-)	VALORE AL 31/12/25
Debiti per imposte dirette	77.575	35.256	112.830
Debiti per IVA	199.719	-199.719	0
Altri debiti tributari	28.420	-203	28.217
Ritenute fiscali dipendenti	85.893	-14.321	71.573
Ritenute fiscali lavoratori autonomi	11.960	-9.126	2.834
Totale	403.568	-188.113	215.453

Tutti i debiti tributari sono da considerarsi interamente esigibili entro l'esercizio successivo.

I *debiti verso Istituti di previdenza e di sicurezza sociale* sono costituiti da debiti maturati nel corso dell'esercizio 2025 e sono esigibili per il loro intero importo nel successivo esercizio. Nel dettaglio tale voce è così composta.

VOCE	VALORE AL 31/12/24	VAR. +/-	VALORE AL 31/12/25
Debiti per contributi INPS	254.383	-28.299	226.085
Debiti per contributi INAIL	1.124	501	1.625
Totale	255.507	-27.797	227.709

Gli *altri debiti* sono pari ad Euro 19.640.172 e registrano un aumento di Euro 213.059 rispetto al 31 dicembre 2024.

Il dettaglio di questa voce è il seguente:

altri debiti 2025	2024	variazioni +/-	2025
Depositi cauzionali acquisto alloggi Comuni	20.066	- 7.033	13.033
Depositi cauzionali contratti di locazione	645.400	13.789	659.188
Depositi cauzionali acquisto immobili Acer	0	0	0
Debiti v/utenza per interessi sui depositi cauzionali	178.506	4.825	183.331
Debiti v/GS Vendite alloggi L. 560/93 ACER	1.203.477	89.041	1.292.518
Debiti v/GS Vendite alloggi L. 560/93 Stato	36.963	0	36.963
Debiti v/GS Vendite alloggi L. 560/93 Comuni	164	0	164
Acconto prezzo alloggi demaniali	495	0	495

Prezzi alloggi e pertinenze ante 560	2.352	0	2.352
Penali occupazione alloggi	80.151	0	80.151
Debiti verso condomini	189.409	-141.250	48.159
Debiti verso condomini in amministrazione diretta	1.999.269	73.205	2.072.473
Debiti verso Comuni	232.902	161.999	394.902
Anticipi da Comuni	0	3.800	3.800
Debiti verso utenza per rimborsi assicurativi	20.375	0	20.375
Altri debiti	79.325	-40.078	39.247
Debiti verso banche	252	0	252
Debiti verso OO.SS. Utenza	57.033	-2.602	54.431
Premi assicurativi a carico dipendenti	3.432	2.610	6.042
L. 513/77 Finanziamenti da utilizzare	579.328	0	579.328
L. 457/78 Finanziamenti da utilizzare	636.772	-53.240	583.531
L. 560/93 Finanziamenti da utilizzare	2.743.963	-57.300	2.686.664
L.R. 24/01 art. 37 Finanz. da utilizzare ACER	12.483	0	12.483
L.R. 24/01 art. 37 Finanz. da utilizzare Portomaggiore	54.752	137.000	191.752
L.R. 24/01 art. 37 Finanz. da utilizzare Jolanda	121.000	0	121.000
L.R. 24/01 art. 37 Finanz. da utilizzare Berra	15.328	0	15.328
L.R. 24/01 art. 37 Finanz. da utilizzare Ro Ferrarese	7.438	0	7.438
L.R. 24/01 art. 37 Finanz. da utilizzare Comacchio	37.700	0	37.700
L.R. 24/01 art. 37 Finanz. da utilizzare Goro	88.018	-17.482	88.018
L.R. 24/01 art. 37 Finanz. da utilizzare Argenta	39.443	0	39.443
L.R. 24/01 art. 37 Finanz. da utilizzare Mesola	28.000	0	28.000
L.R. 24/01 art. 37 Finanz. da utilizzare Poggio Renatico	154.280	0	154.280
L.R. 24/01 art. 37 Finanz. da utilizzare Copparo	25.000	0	25.000
L.R. 24/01 art. 37 Finanz. da utilizzare Cento	145.000	0	145.000
Fondi regionali per l'erp - da utilizzare	604	0	604
Fondi regionali "nessun alloggio sfritto" - da utilizzare	793.860	0	793.860
Fondi pubblici Contratti di Quartiere	9.407	-9.111	296
Fondi Regione sisma comune di Ferrara	68.237	0	68.237
Fondi Regione Rec.alloggi Dgr 1571/2014	241.495	0	241.495
Fondi Regione intervento Pipers via Grosoli	0	0	0
Decreto Interministeriale 16.03.15 Argenta	391.613	0	391.613
Decreto Interministeriale 16.03.15 Cento	17.179	0	17.179
Decreto Interministeriale 16.03.15 Comacchio	17.722	0	17.722
Decreto Interministeriale 16.03.15 Copparo	54.444	-9.219	54.444
Decreto Interministeriale 16.03.15 Ferrara	484.555	38.216	522.771
F.di PNC "Sicuro, verde e sociale"	0		0
F.di PINQUA	0	360	360
Deb. Ut. canoni Es.2004 2024 art. 36 L.R. 24/01 lavori	3.503.341	723.316	4.226.657
Deb. Ut. canoni Es.2007 art. 36 L.R. 24/01 benefit 55%	474.587	0	474.587
Deb. Ut. canoni Es.2004 2025 art. 36 L.R. 24/01 ut.assistiti	1.222.097	-27.700	1.194.397
Deb. Utilizzi canoni ed acc. Ers no Erp Comune di Fe	164.706	21.071	185.777
Convenzione Cento- alloggi Fondazione Zanandrea	38.788	7.592	46.380
Convenzione Formignana- canoni	765	-255	510
Convenzione Formignana - Fondo gestione	3.376	5.650	9.026
Convenzione Massafiscaglia - Fondo servizi	19.156	480	19.636
Convenzione Massafiscaglia - Fondo gestione	1.398	-33	1.365
Convenzione Massafiscaglia - Debiti v/Provincia	5.041	-144	4.897
Convenzione Massafiscaglia - canoni serv.alloggi	13.131	4.157	17.288
Convenzione Migliarino	16.131	-1.321	14.811

Convenzione Fondazione Navarra canoni	1.447	0	1.447
Convenzione Fondazione Navarra - Fondo gestione	18.025	574	18.599
Convenzione Fondazione Gulinelli	13.828	-4.063	9.765
Convenzione grattacielo canoni alloggi	28.488	-3.697	24.791
Convenzione grattacielo servizi alloggi	21.319	-1.893	19.426
Convenzioni Asp Fondo di gestione	2.178	0	2.178
Convenzione Agenzia canoni Ferrara	4.950	0	4.950
Convenzione agenzia casa fondo di Gestione Ferrara	57.398	5.284	62.682
Convenzione Agenzia canoni Cento	144.935	22.635	167.569
Convenzione Agenzia servizi Cento	101.629	12.656	114.284
Convenzione Agenzia casa Cento	193.076	82.310	275.386
Convenzione Agenzia canoni Bondeno	0	450	450
Convenzione Agenzia casa fondo di gestione Bondeno	0	3.166	3.166
Convenzione Agenzia morosità incolpevole FE	39.727	0	39.727
Convenzione Agenzia morosità incolpevole Argenta	12.039	-1.987	10.052
Convenzione Agenzia morosità incolpevole Bondeno	0	0	0
Convenzione Agenzia morosità incolpevole Cento	0	0	0
Convenzione Agenzia morosità incolpevole Codigoro	278	-278	0
Convenzione Agenzia morosità incolpevole Comacchio	23.340	-7.560	15.780
Convenzione Agenzia morosità incolpevole Comuni Unione	53.912	0	53.912
Convenzione Agenzia morosità incolpevole Portomaggiore	6.000	-5.664	336
Convenzione Agenzia morosità incolpevole Terre del Reno	0	0	0
Fondo sociale Ferrara	0	0	0
Fondo welfare Comune di Ferrara	194.224	34.112	228.336
Fondo welfare Comune di Argenta	9.623	0	9.623
Fondo welfare Comune di Cento	0	0	0
Fondo welfare Comune di Codigoro	87.302	0	87.302
Fondo welfare Comune di Fiscaglia	3.020	528	3.548
Fondo welfare Comune di Goro	1.913	2.674	4.587
Fondo welfare Comune di Bondeno	1.402	1.502	2.904
Fondo welfare Comune di Unione	528	176	704
Fondo sostegno nuclei Comune di Ferrara	0	0	0
Fondo Affitto 2020 Distretti diversi	0	0	0
Fondo Affitto 2022 Distretti diversi	830.721	-722.078	108.643
Fondo Rinegoziazione Distretto Ovest	11.940	-2.200	9.740
Debiti v/dipendenti	365.500	-185.140	180.360
Ferie residue personale dipendente	171.062	27.314	198.376
Deb. Contributi su ferie residue personale	47.599	7.194	54.793
TOTALI	19.427.113	213.059	19.640.172

Nell'esercizio 2025 sono state accantonate risorse per futuri *Utilizzi canoni es. 2025 art. 36 L.R. 24/2001* per Euro 1.531.878 destinate in particolare: per Euro 1.484.649 a realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria e recupero di alloggi erp siti nella intera provincia, per Euro 47.230 a copertura morosità corrente utenti assistiti welfare. Per interventi di recupero e manutenzione straordinaria relativi ad esercizi precedenti, nel corso dell'esercizio 2025 sono stati utilizzati fondi su patrimonio comunale di E.r.p. L.R. 24/01 per Euro 761.333.

Tutti i debiti sopra evidenziati, ad eccezione dei debiti verso utenti per depositi cauzionali sui contratti di locazione e per gli interessi maturati sugli stessi per un totale complessivo di Euro 842.519, sono da considerare esigibili entro l'esercizio successivo.

E) RATEI E RISCONTI PASSIVI

I *ratei e risconti passivi* al 31 dicembre 2025 ammontano complessivamente ad Euro 60.199 e risultano incrementati di Euro 26.544 rispetto al 31 dicembre 2024. Gli stessi risultano così composti:

VOCE	VALORE AL 31/12/24	VAR. +/-	VALORE AL 31/12/25
<i>Ratei passivi</i>	0	0	0
<i>Risconti passivi</i>	33.654	26.544	60.199
Altri risconti passivi	33.654	26.544	60.199
Totale	33.654	26.544	60.199

I risconti passivi sono costituiti dalle quote di compensi di gestione e di recupero spese amministrative addebitate per gestione diretta di condomini da parte di Acer.

Passività potenziali

Acer Ferrara non ha a proprio carico passività potenziali che non siano state rilevate in bilancio.

ALTRE INFORMAZIONI

Sistema di prevenzione dei rischi di reato e della corruzione.

A garanzia del sistema di prevenzione dei rischi di reato di cui al D.Lgs. 231/2001 e del sistema di prevenzione della corruzione di cui alla legge 190/2012, il Consiglio di Amministrazione dà atto che il rapporto annuale dell'Organismo di vigilanza è in corso di predisposizione, dell'avvenuta predisposizione e pubblicazione della relazione annuale del Responsabile della prevenzione della corruzione e della trasparenza al 31/12/2025 e del Piano triennale della prevenzione della corruzione e della trasparenza 2026-2028.

Impegni, garanzie prestate e passività potenziali non risultanti dallo Stato Patrimoniale

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2427, comma 9 del Codice Civile, si evidenziano i seguenti impegni, garanzie prestate e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale.

Fidejussioni e garanzie reali

- n. 1 fideiussione bancaria n. 68008-820000764765 a favore della Cassa Depositi e Prestiti spa rilasciata da Carisbo (ora Intesa San Paolo), in data 28/05/2014, a garanzia degli obblighi derivanti dalla contrazione del prestito chirografario di Euro 440.000 originariamente assunto per l'intervento costruttivo dei 43 alloggi ERS in Ferrara via Bianchi. Il contratto di mutuo stipulato con Cassa Depositi e Prestiti prevede anche il pegno su titoli di Stato (BTP scadenza 01/09/2036) a copertura di due annualità di rate di ammortamento, acquistati da ACER al prezzo di Euro 74.599,14 nel 2019 ed evidenziati tra le immobilizzazioni finanziarie dello stato patrimoniale.

Beni di terzi presso Acer

Acer Ferrara gestisce in convenzione per conto dei Comuni della Provincia, il patrimonio di Edilizia residenziale pubblica di loro proprietà. Gli alloggi di erp in gestione al 31 dicembre 2024 erano n. 6.692.

Alla data di redazione del bilancio d'esercizio 2025, sono state sottoscritte nuove convenzioni di gestione del patrimonio di e.r.p. con tutti i Comuni della provincia di Ferrara, ad eccezione del Comune di Argenta con il quale è in corso una proroga fino al 30/06/2026 della convenzione di gestione scaduta il 31/12/2024.

Impegni

La Società non ha assunto impegni che non siano stati rilevati in bilancio.

Informazioni sul Conto Economico

Ripartizione territoriale dei canoni di locazione derivanti dagli alloggi di e.r.p.

I *canoni di locazione degli alloggi di e.r.p. in gestione* costituiscono la voce di ricavo più significativa dell'Azienda, essendo pari a circa il 63% del valore della produzione (al netto dei rimborsi e dell'utilizzo di finanziamenti per la manutenzione degli alloggi e dei fabbricati di e.r.p.), ossia dei proventi derivanti dalla gestione ordinaria dell'ACER. La ripartizione dei canoni di locazione degli alloggi di e.r.p. per Comune, opportunamente raffrontata al n. di alloggi in gestione, risulta la seguente:

Codice	Comune	Alloggi in gestione al 31/12/2025	%	Canoni di locazione alloggi di e.r.p. esercizio 2025	%
001	Argenta	463	6,92	603.885	6,65
003	Bondeno	209	3,12	258.702	2,85
004	Cento	295	4,41	497.315	5,47
005	Codigoro	141	2,11	241.537	2,66
006	Comacchio	533	7,96	824.453	9,07
007	Copparo	222	3,32	274.357	3,02
008	Ferrara	3.380	50,51	4.321.293	47,56
010	Jolanda di Savoia	77	1,15	145.562	1,60
011	Lagosanto	48	0,72	86.638	0,95
012	Masi Torello	8	0,12	14.096	0,16
014	Mesola	153	2,29	222.258	2,45
017	Ostellato	96	1,43	124.079	1,37
018	Poggio Renatico	96	1,43	136.573	1,50
019	Portomaggiore	265	3,96	378.364	4,16
022	Vigarano Mainarda	32	0,48	65.306	0,72
023	Voghiera	33	0,49	60.847	0,67
025	Goro	51	0,76	80.589	0,89
027	Fiscaglia	148	2,21	209.902	2,31
028	Terre del Reno	55	0,82	93.100	1,02
029	Riva del Po	248	3,71	252.739	2,78
030	Tresignana	139	2,08	194.236	2,14
	TOTALI	6.692	100,00%	9.085.831	100%

Altri ricavi e proventi

Gli *altri ricavi e proventi* al 31 dicembre 2025 ammontano ad Euro 3.424.789 e risultano aumentati rispetto al 31 dicembre 2024 per Euro 1.612.024.

Le voci più significative risultano le seguenti:

- Rimborsi spese da Comuni “Servizio Casa” e “Sportelli Casa” Euro 190.284; con riferimento a questa voce di ricavo, si evidenzia che essa deriva dalle convenzioni per attività aggiuntive stipulate con i Comuni nel corso dell’esercizio 2025 (congiuntamente alle convenzioni di gestione del patrimonio di e.r.p.) e sono qualificate come rimborso spese per effetto di attività di collaborazione tra enti pubblici ex art. 15 della L. 241/1990 ed ex art. 7 del D.Lgs. n. 36/2023.
- rimborsi di manutenzione alloggi erp da Comuni/Regione Euro 1.873.653 per interventi edilizi.

Proventi finanziari

I proventi finanziari al 31 dicembre 2025 ammontano ad Euro 101.671 con un decremento di Euro 55.591 rispetto all’esercizio 2024. La composizione è la seguente:

- interessi attivi relativi a titoli Btp per Euro 1.575;
- interessi su depositi presso banche Euro 22.633, con decremento rispetto al 31 dicembre 2024 di Euro 41.069;
- interessi su depositi postali di Euro 48;
- interessi da assegnarsi per indennità di mora per Euro 77.415.

Interessi ed altri oneri finanziari

Il totale degli *oneri finanziari* di competenza dell’esercizio 2025 è pari ad Euro 24.719. La composizione di tali costi è la seguente:

- interessi sui depositi cauzionali degli utenti per contratti di locazione in essere maturati nell’esercizio 2025, Euro 11.141;
- altri interessi passivi, riferibili ad interessi per ritardati versamenti di debiti diversi Euro 53;
- interessi passivi per anticipazioni cassiere Euro 80;
- interessi su prestito Cassa Depositi e Prestiti contratto per la costruzione di n. 43 alloggi di edilizia residenziale sociale in Ferrara via Bianchi, Euro 13.446.

Numero medio dei dipendenti ripartito per categoria

Il rapporto di lavoro del personale dipendente dall’Azienda, ai sensi della L.R. n. 24/2001, è regolamentato, sia dal punto di vista normativo che dal punto di vista economico, per il personale non dirigente dal C.C.N.L. Federcasa, mentre per il personale dirigente è regolamentato dal C.C.N.L. Confservizi-Federmanager.

La ripartizione per categoria del personale dipendente può essere rappresentata nel modo seguente:

Personale	A tempo indeterminato	A tempo determinato	Totale
Dirigenti	4	0	4
Livello Q.1	0	0	0
Livello Q.2	1	0	1
Livello A.1	6	0	6
Livello A.2	12	0	12
Livello A.3	9	0	9
Livello B.1	4	0	4
Livello B.2	13	0	13
Livello B.3	17	5	22
Livello C.1	1	0	1
Totale	67	5	72

Il numero dei dipendenti al 31/12/2025 risulta invariato rispetto alla chiusura dell'esercizio precedente, seppure, durante l'anno, ci siano state le seguenti variazioni:

- Cessazione del rapporto a tempo determinato, con decorrenza 01/01/2025, di una dipendente di livello B3;
- Assunzione di una dipendente con contratto di lavoro a tempo determinato livello B3 con decorrenza 20/10/2025;
- Trasformazione del rapporto di lavoro di n. 1 dipendente da tempo determinato a tempo indeterminato di livello B3 con decorrenza 01/01/2025;

Al 31 dicembre 2025 erano in corso contratti di lavoro a tempo determinato con n. 5 dipendenti di livello B3.

Compensi spettanti agli Amministratori e Sindaci

I compensi annui lordi complessivamente liquidati ai membri del Consiglio di Amministrazione nel corso dell'esercizio 2025 ai sensi della delibera della Conferenza degli Enti n. 2 del 19/11/2019, assunta in attuazione dell'art. 9 dello Statuto aziendale, riconfermati nella misura di determinazione con verbale n. 76 della Conferenza degli Enti del 17 giugno 2022, sono pari ad Euro 178.035. Inoltre, nel 2025, per i componenti il Consiglio di Amministrazione, sono stati liquidati Euro 50.145 a titolo di oneri riflessi, Euro 2.905 a titolo di rimborsi chilometrici, Euro 6.918 per i componenti del Consiglio di Amministrazione in carica al 31/12/2025.

I compensi annui lordi complessivamente liquidati ai membri del Collegio dei Revisori dei Conti sono pari ad € 21.532 di cui Euro 255 a titolo di rimborso chilometrico, ai sensi della delibera della Giunta della Regione Emilia-Romagna n. 2283 del 29 ottobre 2001, assunta in attuazione dell'art. 47, 3° comma, della Legge Regionale n. 24/2001. I compensi dei membri del Collegio dei Revisori dei Conti sono stati aggiornati con deliberazione della Conferenza degli Enti n. 4 del 16 novembre 2005 con decorrenza dalla stessa data e da verbale n. 76 del 17/06/2022.

Importo e natura dei singoli elementi di ricavo/costo di entità o incidenza eccezionali

Nel corso dell'esercizio non si sono realizzati ricavi che per entità o per natura possano essere considerati eccezionali.

Imposte sul reddito di esercizio

L'importo complessivo stimato delle imposte correnti sul reddito dell'esercizio ammonta ad Euro 242.121.

In particolare:

IRES Euro 188.240
IRAP Euro 72.934
IMPOSTE ANTICIPATE Euro – 2.836
IMPOSTE DIFFERITE – Euro -16.218

Operazioni con parti correlate

Ai fini dell'assolvimento degli obblighi imposti dal D.Lgs. n. 173/2008, di recepimento nell'ordinamento italiano della Direttiva 2006/46/CE, che, innovando l'art. 2427 Cod. Civ., ha imposto di indicare in Nota Integrativa le operazioni realizzate con parti correlate, qualora le stesse siano rilevanti e non concluse a normali prezzi e condizioni di mercato, si precisa che, per quanto concerne ACER, individuando le parti correlate nelle imprese nelle quali si detiene una partecipazione (nella fattispecie Art-ER, Lepida sapa, Fondazione ITS TEC), si evidenzia che non sussistono operazioni intercorse con le predette partecipate.

Erogazioni pubbliche ricevute nel corso dell'esercizio

In ottemperanza agli obblighi di trasparenza in materia di erogazioni pubbliche previste dall'articolo 1, commi 125-129 della legge n. 124/2017, successivamente integrata dal D.L. "sicurezza" (n. 113/2018) e dal D.L. "Semplificazione" (n. 135/2018) si riportano di seguito le informazioni relative alle erogazioni pubbliche ricevute dall'Azienda nel corso dell'esercizio 2025.

Si precisa che è stato utilizzato un criterio di rendicontazione per cassa, riportando le erogazioni incassate nel corso del periodo in oggetto.

Non sono state prese in considerazione erogazioni ricevute a fronte di corrispettivi per forniture e servizi resi.

Nel seguente prospetto stante la natura stessa dell'attività svolta da Acer non sono elencati i finanziamenti concessi dai Comuni per la realizzazione di interventi edilizi sul patrimonio di proprietà degli stessi, incassati e gestiti in base alle convenzioni vigenti.

Soggetto erogante	Descrizione	31/12/2025
Gestore Servizi Energetici	Contributo D.M. 16/2/16, incentivo per sostituzione impianti di climatizzazione esistenti con impianti di climatizzazione a generatori di condensazione	88.312
Totale		88.312

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Nessun fatto di rilievo intervenuto dopo la chiusura dell'esercizio.

Destinazione Utile di esercizio

In base all'art. 21 dello Statuto e considerando che non vi sono perdite di esercizi precedenti da ripianare, il Consiglio di Amministrazione propone di destinare l'utile di esercizio al 31/12/2025, pari a Euro 117.939, ad incremento della riserva straordinaria, avendo il fondo di riserva ordinario già raggiunto l'importo del 5% del capitale di dotazione.

Ferrara, 30 aprile 2026

Per IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE
IL PRESIDENTE ACER
(Massimiliano Guerzoni)



AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA

Ente Pubblico Economico ex L.R. 24/2001

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

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

Aderente Federcasa

RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI



Studio Vannini

Dottori Commercialisti Associati

Via G. Matteotti, 37 - 44011 Argenta (Fe)

Tel. 0532 852711

V.le Cavour, 86 - 44121 Ferrara (Fe)

Tel. 0532 54459

P.IVA - C.F. 01553610385

Spett.le

ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA -

Ferrara

c.a. PRESIDENTE DELLA

CONFERENZA DEGLI ENTI

c.a. PRESIDENTE ACER FERRARA

Argenta, 06 giugno 2026

OGGETTO: Trasmissione Relazione al Bilancio d'Esercizio 2025

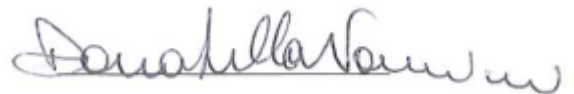
Ai sensi di quanto previsto dall'art.20 comma 7 dello Statuto di ACER FERRARA, sono a tramettere in allegato la Relazione del Collegio dei Revisori dei Conti al Bilancio d'Esercizio 2025, ai fini del deposito presso la Sede almeno 15 giorni prima della data fissata per l'approvazione.

Rimango a disposizione per eventuali chiarimenti e porgo distinti saluti.

Per il Collegio dei Revisori dei Conti

La Presidente

Donatella Vannini



ACER - AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA - FERRARA

Sede Legale: C.SO VITTORIO VENETO, 7 - FERRARA (FE)

Iscritta al Registro Imprese della CCIAA DI FERRARA

C.F. e numero iscrizione: 00051510386

Iscritta al R.E.A. n. FE 150709

Capitale Sociale sottoscritto €: 329.352,34 Interamente versato

Partita IVA: 00051510386

Relazione unitaria del Collegio dei Revisori dei Conti al Bilancio d'Esercizio 2025

Signor Presidente e Signori Membri della Conferenza degli Enti, della ACER - AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA - FERRARA, la presente Relazione viene redatta in ottemperanza a quanto previsto dall'art.20 dello Statuto di ACER Ferrara.

Premessa

Il Collegio Sindacale, nell'esercizio chiuso al 31/12/2025, ha svolto sia le funzioni previste dagli artt. 2403 e segg. del codice civile sia quelle previste dall'art. 2409 – bis del codice civile.

La presente relazione unitaria contiene la “Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 39/2010” e la “Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2 del codice civile”.

Il presente Collegio risulta nella presente composizione per effetto della Delibera della Conferenza degli Enti n. 3 del 29/04/2022 che ha nominato i due membri effettivi, in carica per 5 anni, e per la Delibera della Giunta Regionale Emilia Romagna n.1713 del 17/10/2022, che ha nominato il presidente, anch'esso in carica per 5 anni.

La Certificazione obbligatoria del Bilancio 2025, ai sensi dell'art. 41 comma 5 L.R. n.24/01 e ss.mm.ii., è stata attribuita alla Società “La Base Revisioni SRL” con sede a Forlì (FC) con determinazione n.215 del 07 novembre 2023 del Direttore Generale, nell'ambito dei poteri a lui conferiti dal Consiglio di Amministrazione, per i bilanci 2023 - 2027.

Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 39/2010

Relazione sulla revisione legale del bilancio Ordinario

Giudizio senza modifica

Abbiamo svolto la revisione legale dell'allegato bilancio della ACER - AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA - FERRARA, costituito dallo stato patrimoniale al 31/12/2025, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31/12/2025 e del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Per ciò che attiene il giudizio sul Bilancio al 31/12/2025, la Società di Revisione, nella relazione messa a disposizione del presente collegio, conclude con un giudizio senza modifica:

“A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria dell'Azienda al 31 dicembre 2025, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.”

Elementi alla base del giudizio senza modifica

Abbiamo svolto la revisione legale in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione “Responsabilità del revisore per la revisione legale del bilancio” della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione legale del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte

del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia.

Il Collegio Sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Società.

Responsabilità del revisore per la revisione legale del bilancio

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione legale svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche degli utilizzatori prese sulla base del bilancio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione;

- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione..

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), e-bis) ed e-ter) del D.Lgs. 39/2010

Gli amministratori della ACER - AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA - FERRARA sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della ACER - AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA - FERRARA al 31/12/2025, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio e la sua conformità alle norme di legge.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio della ACER - AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA - FERRARA al 31/12/2025 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, comma 2, lettera e-ter) del D.Lgs. 39/2010, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Relazione sull'attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c.

Nel corso dell'esercizio chiuso il 31/12/2025 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del Collegio Sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, nel rispetto delle quali abbiamo effettuato l'autovalutazione, con esito positivo, per ogni componente il Collegio Sindacale.

Attività di vigilanza ai sensi degli artt. 2403 e ss. c.c.

Il progetto di Bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2025, che l'Organo Amministrativo ci ha fatto pervenire ai sensi dell'art. 2429 del codice civile per il dovuto esame, è stato redatto secondo le disposizioni del D.Lgs. n. 127/91 e si compone di:

- stato patrimoniale
- conto economico

- rendiconto finanziario
- nota integrativa

Il risultato d'esercizio evidenzia un utile di € 117.939, il quale trova riscontro nei seguenti dati sintetici

Stato Patrimoniale

Descrizione	Esercizio 2025	Esercizio 2024	Scostamento
IMMOBILIZZAZIONI	4.382.617	4.371.597	11.020
ATTIVO CIRCOLANTE	24.231.663	23.448.248	783.415
RATEI E RISCONTI	365.734	133.696	232.038
Totale attivo	28.980.014	27.953.541	1.026.473

Descrizione	Esercizio 2025	Esercizio 2024	Scostamento
PATRIMONIO NETTO	2.647.694	2.529.754	117.940
FONDI PER RISCHI E ONERI	139.306	200.370	61.064-
TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	418.955	413.055	5.900
DEBITI	25.713.860	24.776.708	937.152
RATEI E RISCONTI	60.199	33.654	26.545
Totale passivo	28.980.014	27.953.541	1.026.473

Conto Economico

Descrizione	Esercizio 2025	Esercizio 2024	Scostamento
VALORE DELLA PRODUZIONE	14.869.584	13.055.635	1.813.949
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	11.444.795	11.242.870	201.925
COSTI DELLA PRODUZIONE	14.586.476	12.898.592	1.687.884
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	283.108	157.043	126.065
Risultato prima delle imposte (A-B+-C+-D)	360.060	287.115	72.945
Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	242.121	256.684	14.563-
Utile (perdita) dell'esercizio	117.939	30.431	87.508

Nel corso dell'esercizio in esame si è vigilato sull'osservanza della legge e dello Statuto sociale e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.

Nello specifico dell'operato si riferisce quanto segue:

- si è partecipato alle Conferenze degli Enti ed alle riunioni dell'Organo Amministrativo, tutte svoltesi nel rispetto delle norme statutarie e legislative che ne disciplinano il funzionamento e per le quali si può ragionevolmente assicurare che le azioni deliberate sono conformi alla legge ed allo Statuto sociale, e non sono tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.
- si sono ottenute dall'Organo amministrativo, durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo economico, finanziario e patrimoniale, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate da ACER - FERRARA e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire. Si può ragionevolmente assicurare che le azioni deliberate e poste in essere sono conformi alla legge ed allo statuto sociale e non sono manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o in contrasto con le delibere assunte dall'Assemblea o tali da compromettere l'integrità del patrimonio.
- abbiamo vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile e sul suo concreto funzionamento, anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni; a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.
- abbiamo vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali; a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.
- non si è rilevata l'esistenza di operazioni atipiche o inusuali, anche con riferimento a quelle svolte con società del gruppo o comunque con parti correlate.
- non sono pervenute denunce ex art. 2408 del codice civile né esposti da parte di terzi.
- non risultano ricorsi ex art. 2409 del Codice Civile.
- nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal Collegio Sindacale pareri previsti dalla legge.
- nel corso dell'esercizio non abbiamo effettuato segnalazioni all'Organo Amministrativo ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 25-octies D.Lgs. 12 gennaio 2019, n. 14 e non sono pervenute segnalazioni da parte dei creditori pubblici qualificati ex art. 25-novies D.Lgs. 12 gennaio 2019, n. 14.
- nel corso dell'attività di vigilanza svolta, e sulla base delle informazioni ottenute, non sono state rilevate altre omissioni, fatti censurabili, irregolarità o comunque fatti significativi tali da richiederne la denuncia o la sola menzione nella presente relazione.
- per quanto sopra evidenziato l'Organo di Controllo ritiene che l'esercizio sociale presenti nel complesso risultati in linea con le previsioni e con le valutazioni prospettiche esposte dall'Organo Amministrativo.
- Il Collegio da atto che in data 28/01/2026 il Consiglio di Amministrazione ha approvato la revisione n.8 del Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo ex D.Lgs. 231/2001 e succ. modif. e integr.

- Il Collegio ha verificato l'avvenuta predisposizione e pubblicazione della relazione annuale del Responsabile della prevenzione della corruzione al 31/12/2025 e del Piano triennale della prevenzione della corruzione e della trasparenza in data 28/01/2026 per il triennio 2026 -2029.
- Si dà atto che ai sensi del sopra richiamato art. 41, 5° comma, della L.R. n. 24/01 e ss.mm.ii., ACER - FERRARA ha tenuto una contabilizzazione separata degli oneri e dei proventi derivanti dalle diverse attività dalla stessa svolte, presentando uno schema riepilogativo dei risultati per settore di attività.
- Si evidenzia che i canoni di locazione derivanti dagli alloggi di e.r.p. in gestione sono stati interamente utilizzati nel rispetto di quanto previsto dall'art. 36 della succitata L.R. n. 24/01 e ss.mm.ii.; le risorse residue da canoni di locazione e.r.p., al netto dei costi di gestione come definiti dalle vigenti concessioni sottoscritte con i Comuni, sono state appositamente ed integralmente accantonate in apposita voce di debito dello Stato Patrimoniale, in attesa di essere destinate dal Consiglio di Amministrazione di ACER Ferrara ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria del patrimonio di e.r.p. in gestione.
- I costi di gestione degli alloggi di e.r.p. dell'esercizio 2025 ex art. 4, comma 3°, lett. c), della Legge Regionale n. 24/2001 e ss.mm.ii., calcolati secondo i criteri stabiliti dalla deliberazione del Consiglio Regionale 30 luglio 2002, n. 391, sono pari ad Euro 40,43 mese/alloggio e, quindi, al di sotto dei massimali stabiliti dalla Regione Emilia-Romagna in relazione alla dimensione del patrimonio gestito (aggiungendo i costi relativi ai servizi non previsti nei costi di gestione ex deliberazione regionale n. 391/2002, affidati dai Comuni a valere sui canoni di locazione, i risultati sono i seguenti: costo di gestione ex deliberazione regionale n. 391/2002 più servizio recupero alloggi vuoti per cessata locazione € 42,50 mese/alloggio; costo di gestione ex deliberazione regionale n. 391/2002 più servizio recupero alloggi vuoti per cessata locazione più costo per servizi di verifica ISEE ed agente accertatore € 44,08 mese/alloggio);
- Si evidenzia che i canoni di locazione derivanti dagli alloggi di e.r.p. in gestione sono stati interamente utilizzati nel rispetto di quanto previsto dall'art. 36 della succitata L.R. n. 24/01 e ss.mm.ii.; le risorse residue da canoni di locazione e.r.p., al netto dei costi di gestione come definiti dalle vigenti concessioni sottoscritte con i Comuni, sono state appositamente ed integralmente accantonate in apposita voce di debito dello Stato Patrimoniale, in attesa di essere destinate dal Consiglio di Amministrazione di ACER Ferrara ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria del patrimonio di e.r.p. in gestione.

Osservazioni in ordine al bilancio

Approfondendo l'esame del bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2025, si riferisce quanto segue:

- si è vigilato sulla conformità dello stesso alla legge, sia per quanto riguarda la sua struttura sia in riferimento ai contenuti non esclusivamente formali.

- si è verificata altresì l'osservanza della legge in relazione alla predisposizione delle relazione sulla gestione.
- il bilancio è conforme ai fatti aziendali ed alle informazioni di cui si è venuti a conoscenza nello svolgimento delle nostre funzioni.
- si attesta peraltro di aver adempiuto alla verifica dei criteri di valutazione previsti di cui all'art. 2426 del codice civile e di aver sempre indirizzato la propria opera di vigilanza nell'ottica della conservazione dell'integrità del patrimonio.
- ai sensi dell'art. 2426 n. 5 del codice civile, l'Organo di Controllo attesta che non sono stati iscritti nell'attivo dello stato patrimoniale costi di impianto e ampliamento.
- ai sensi dell'art. 2426 n. 5 del codice civile, l'Organo di Controllo attesta che non sono stati iscritti nell'attivo dello stato patrimoniale costi di sviluppo.
- ai sensi dell'art. 2426 n. 6 del codice civile, l'Organo di Controllo attesta che non sono stati iscritti nell'attivo dello stato patrimoniale costi di avviamento.

I risultati della revisione legale del bilancio da noi svolta sono contenuti nella sezione “Relazione del revisore indipendente ai sensi dell’art. 14 del D.Lgs. 39/2010” della presente relazione.

Osservazione e proposte in ordine alla approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta il Collegio propone alla Assemblea di approvare il bilancio chiuso al 31/12/2025, così come redatto dagli amministratori.

Il collegio concorda con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio fatta dagli amministratori in nota integrativa.

“In base all’art. 21 dello Statuto e considerando che non vi sono perdite di esercizi precedenti da ripianare, il Consiglio di Amministrazione propone di destinare l’utile di esercizio al 31/12/2025, pari a Euro 117.939, ad incremento della riserva straordinaria, avendo il fondo di riserva ordinario già raggiunto l’importo del 5% del capitale di dotazione.”

Ferrara, 06/06/2026

IL PRESIDENTE DEL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI

VANNINI dott.ssa DONATELLA Presidente

Firmato

RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE INDIPENDENTE

Al Consiglio di Amministrazione
della ACER – Azienda Casa Emilia-Romagna
della Provincia di Ferrara
Ferrara (FE)

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile dell'allegato bilancio d'esercizio della ACER – Azienda Casa Emilia-Romagna della Provincia di Ferrara (l'Azienda), costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2025, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria dell'Azienda al 31 dicembre 2025, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto all'Azienda in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Altri aspetti

La presente relazione è emessa a seguito di un mandato che non prevede l'attività di revisione legale ex art. 2409 – bis del Codice Civile.

Responsabilità degli amministratori e del collegio dei revisori dei conti per il bilancio d'esercizio

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità dell'Azienda di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione dell'Azienda o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il collegio dei revisori dei conti ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria dell'Azienda.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio.

Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro

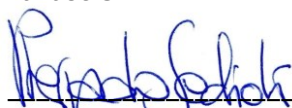
insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno dell'Azienda;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità dell'Azienda di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che l'Azienda cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

LaBase Srl



Pierpaolo Sedio
(Socio)

Forlì, 5 giugno 2026

labaserevisioni.com

LaBase S.r.l. Società di Revisione iscritta al Registro dei Revisori Legali al n. 149951 con DM del 4/04/2008
CF/PI/Registro imprese di FC 03704870405 - REA 312824 - Cap. Soc. € 100.000 i.v.
Tel. +39 0543 035583 - Pec labase@pec.it

SEDE LEGALE ED OPERATIVA

Via Decio Raggi, 25 - 47121 - Forlì (FC)

UFFICIO DI BOLOGNA

Via D' Azeglio, 19 - 40123 - Bologna (BO)

UFFICIO DI MILANO

Viale Sondrio, 2 - 20124 - Milano (MI)

Azienda Casa Emilia-Romagna (Acer Ferrara)

Bilancio di esercizio al 31-12-2025



AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA

Ente Pubblico Economico ex L.R. 24/2001

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

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

Aderente Federcasa

RISULTATI PER ATTIVITA’ (art. 41 L.R. n. 24/2001)



Descrizione voce	GESTIONE E.R.P.				ALTRE GESTIONI NON DI E.R.P.							Servizi generali	Totale
	Amministrazione degli alloggi erp	Manutenzione alloggi erp occupati	Recupero alloggi vuoti (senza competenze tecniche)	Servizio Agente accertatore	Settore edilizio (recuperi, nuove costruzioni) con competenze tecniche	Gestione alloggi non erp	Gestioni patrimoniali c/terzi	Servizi amministrativi c/terzi	Prestazione di servizi agli assegnatari (gestione condomini)	Concessione patrimonio non e.r.p./e.r.s. comunale	Gestione extra caratteristica (finanziaria e straordinaria)		
RICAVI													
Valore della produzione	9.695.408,06	0,00	0,00	0,00	757.472,81	699.243,44	97.920,47	493.649,53	246.490,72	264.113,11	227.457,12	0,00	
Proventi finanziari	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	101.670,85	0,00	
Rivalutazione attività finanziarie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
TOTALE RICAVI	9.695.408,06	0,00	0,00	0,00	757.472,81	699.243,44	97.920,47	493.649,53	246.490,72	264.113,11	329.127,97	0,00	12.583.426,11
ripartizione ricavi generali	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Totale complessivo ricavi	9.695.408,06	0,00	0,00	0,00	757.472,81	699.243,44	97.920,47	493.649,53	246.490,72	264.113,11	329.127,97	0,00	12.583.426,11
COSTI													
Costi della produzione	3.985.593,10	1.991.438,98	1.984.197,71	100.861,99	479.476,83	729.650,48	103.565,86	399.027,01	189.729,83	220.870,52	111.505,26	1.902.729,46	
Oneri finanziari	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	24.719,17	0,00	
Svalutazione attività finanziarie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Imposte sul reddito dell'esercizio	153.972,78	0,00	0,00	9.511,76	37.111,65	0,00	0,00	4.654,83	4.471,16	0,00	32.398,44	0,00	
TOTALE COSTI	4.139.565,89	1.991.438,98	1.984.197,71	110.373,75	516.588,49	729.650,48	103.565,86	403.681,84	194.200,99	220.870,52	168.622,87	1.902.729,46	12.465.486,82
ripartizione costi generali	1.453.287,33	0,00	0,00	16.544,41	113.540,93	104.812,67	14.677,73	73.995,30	36.947,58	39.589,08	49.334,44	-1.902.729,46	
Totale complessivo costi	5.592.853,22	1.991.438,98	1.984.197,71	126.918,16	630.129,41	834.463,15	118.243,59	477.677,14	231.148,57	260.459,59	217.957,31	0,00	12.465.486,82
RISULTATI PER CENTRI	4.102.554,84	-1.991.438,98	-1.984.197,71	-126.918,16	127.343,40	-135.219,71	-20.323,12	15.972,39	15.342,15	3.653,52	111.170,66		117.939,29
RISULTATI AGGREGATI		0,00						117.939,29					



AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA

Ente Pubblico Economico ex L.R. 24/2001

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

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

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

Calcolo costi gestione alloggi erp	Parziale	Totale
Costi complessivi attività "Amministrazione stabili"	5.592.853,22	
Costi complessivi attività "Manutenzione alloggi occupati"	1.991.438,98	
Costi complessivi attività "Recupero alloggi vuoti"	1.984.197,71	
Costi complessivi attività "Agente Accertatore"	126.918,16	
TOTALE LORDO		9.695.408,06
A dedurre:		
Costi di amministrazione degli stabili inerenti la proprietà	1.263.139,14	
Lavori di manutenzione corrente alloggi occupati	1.524.904,16	
Lavori di recupero degli alloggi vuoti e manutenzione straordinaria	1.818.085,89	
Attività recupero alloggi vuoti	166.111,82	
Attività Agente accertatore	126.918,16	
Quota annua al fondo svalutazione crediti	808.696,58	
Utilizzo canoni di locazione per copertura morosità assistiti	47.229,70	
Altre retrocessioni canoni ai Comuni	28.614,20	
Imposte indirette a carico della proprietà	189.869,70	
Pro-rata di indetraibilità dell'IVA sugli acquisti	475.408,25	
TOTALE DEDUZIONI		6.448.977,59
Totale costi gestione alloggi erp da bilancio esercizio 2025		3.246.430,48
Alloggi erp in gestione nell'esercizio 2025		6.692
Costo Euro mese/alloggio 2025 ex Deliberazione C.R. 391/02		40,43
Costi gestione ex deliberazione C.R. 391/02 + costi servizio recupero		3.412.542,29
Costo Euro mese/alloggio 2025 con attività recupero alloggi		42,50
Costi gestione ex D.C.R. 391/02 + costi servizio recupero + Agente acc.		3.539.460,45
Costo Euro mese/alloggio 2025 con recupero alloggi e Agente acc.		44,08



AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA

Ente Pubblico Economico ex L.R. 24/2001

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

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

Aderente Federcasa

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



RIEPILOGO PROVINCIA DI FERRARA			
Consuntivo 2025			
Alloggi in gestione		6.692	
		Parziale	Totale
			%
Risorse e.r.p.			
Ricavi da canoni di locazione di competenza esercizio 2025	+	9.160.117,96	
Conguagli positivi di canoni esercizi precedenti effettuati nell'esercizio	+	11.305,72	
Conguagli negativi di canoni esercizi precedenti effettuati nell'esercizio	-	-25.272,58	
Depositi cauzionali utenti usciti	+	1.296,17	
Integrazione canoni per manutenzione da parte Comuni	+	391.973,44	
Sanzioni amministrative art. 30 L.R. n. 24/2001	+	96.103,74	
Recupero crediti inesigibili	+	113,33	
Eccedenze accantonamento canoni per morosità welfare	+	59.770,28	
Risorse e.r.p. lorde			9.695.408,06
Accantonamento svalutazione crediti (in proporzione morosità complessiva al 31/12/2025)	-	808.696,58	8,34
Risorse e.r.p. nette (A)	+		8.886.711,48
Costi di gestione ACER (funzionamento e servizi aggiuntivi)			
Costo medio ACER € 44,08 mese/all. (compr. recupero alloggi vuoti, controllo ISEE e agente accertatore)	-		3.539.460,45
Totale costi di gestione (B)			3.539.460,45
			39,83
Costi inerenti la proprietà degli alloggi			
- Costi di amministrazione degli stabili (assicurazioni, quote cond.li, ecc.)	-	1.263.139,14	14,21
- Rate mutui alloggi di e.r.p. trasferiti ai Comuni	-	0,00	0,00
- Imposte indirette a carico della proprietà	-	665.277,95	7,49
Totale costi inerenti la proprietà degli alloggi (C)	-		1.928.417,09
			21,70
TOTALE COSTI (B+C)	-		5.467.877,53
			61,53
RISORSE DA DESTINARE AD INTERVENTI NELL'ERP (A-B-C)	+		3.418.833,95
			38,47
Destinazione risorse			
- Interventi di manutenzione a guasto	-	1.524.904,16	44,60
- Interventi di ripristino alloggi vuoti per cessata locazione	-	584.723,63	17,10
- Interventi di manutenzione programmata	-	737.832,51	21,58
- Utilizzi canoni per copertura morosità assistiti ed altre retrocessioni canoni ai Comuni	-	75.843,90	2,22
TOTALE RISORSE 2025 GIA' UTILIZZATE O IMPEGNATE			2.923.304,20
			85,51
RISORSE DA UTILIZZARE ESERCIZI SUCCESSIVI	-		495.529,75
			14,49