



AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA

Ente Pubblico Economico ex L.R. 24/2001

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

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

Aderente Federcasa

BILANCIO PREVENTIVO 2026

**Approvato dalla Conferenza degli Enti con delibera n. 7
in data 15/12/2025**





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

BILANCIO PREVENTIVO 2026

Elenco documenti:

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

ISO 9001
BUREAU VERITAS
Certification





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

ISO 9001
BUREAU VERITAS
Certification



RELAZIONE DEL PRESIDENTE AL BILANCIO DI PREVISIONE 2026

Premessa

La redazione del Bilancio di Previsione 2026 avviene in una fase in cui quasi tutti i Comuni hanno approvato, nel corso del 2025, a seguito di accordo tra soggetti pubblici ex art. 15 della L. 241/1990, le nuove convenzioni di affidamento ad ACER della gestione del loro patrimonio di edilizia residenziale pubblica (e.r.p.) e delle attività accessorie e complementari a tale gestione.

Ad oggi solo la gestione del patrimonio di 3 Comuni avviene in regime di proroga fino al 31/12/2025 delle convenzioni precedenti.

Va evidenziato che le nuove convenzioni, per quanto concerne il trattamento contabile della gestione e.r.p., non hanno prodotto alcuna significativa variazione rispetto alle vecchie convenzioni e, pertanto, i dati dei Bilanci di Previsione 2025 e 2026 risultano perfettamente comparabili.

Il Bilancio di Previsione 2026 viene presentato a **pareggio**, come prescritto dall'art. 19 dello Statuto.

Il pareggio viene conseguito a seguito della compensazione del **deficit** della gestione e.r.p. pari a € 167.021,08 con l'**utile** derivante dalle gestioni di ACER diverse da quelle di e.r.p., previsto nel medesimo importo.

Vediamo nel dettaglio le principali componenti della gestione e.r.p. e di quelle delle gestioni non e.r.p.

GESTIONE DEGLI IMMOBILI DI E.R.P. DI PROPRIETA' DEI COMUNI

Il quadro di sintesi delle risorse disponibili per la gestione degli immobili di e.r.p. per l'anno 2026 è contenuto nella seguente tabella:

<u>RICAVI E.R.P.</u>	<u>Preventivo 26</u>	<u>%</u>	<u>Preventivo 25</u>	<u>%</u>	<u>Differenza</u>	<u>%</u>
Canoni di locazione alloggi e.r.p. compresi conguagli	9.208.000,00	95,69%	8.402.000,00	98,02%	806.000,00	9,59%
Sanzioni amministrative ex art. 30 L.R. n. 24/01	90.000,00	0,94%	93.000,00	1,08%	-3.000,00	-3,23%
Depositi cauzionali + Incasso inesigibili ecc.	8.500,00	0,09%	20.500,00	0,24%	-12.000,00	-58,54%
Integrazione canoni per manutenzione da Comuni	316.000,00	3,28%	56.000,00	0,65%	260.000,00	464,29%
(A) RISORSE LORDE E.R.P. PREVISIONE 2026	9.622.500,00	100,00%	8.571.500,00	100,00%	1.051.000,00	12,26%
<u>COSTI GESTIONE ERP (ACER + COMUNI)</u>						
COSTI DI GESTIONE ACER						
Costo del personale diretto	1.322.037,09	13,74%	1.497.162,20	17,47%	-175.125,11	-11,70%
Costo del personale indiretto	724.931,06	7,53%	662.714,38	7,73%	62.216,68	9,39%
Imposte dirette (IRES ed IRAP)	156.700,00	1,63%	143.980,00	1,68%	12.720,00	8,83%
Altri costi (spese generali di funzionamento)	1.013.367,52	10,53%	1.025.509,44	11,96%	-12.141,92	-1,18%
(B) TOTALE COSTI DI GESTIONE ACER	3.217.035,67	33,43%	3.329.366,02	38,84%	-112.330,35	-3,37%
COSTI INERENTI LA PROPRIETA' DEGLI ALLOGGI						
Costi di amministrazione degli stabili (assicurazioni, quote alloggi vuoti, ecc.)	1.398.817,25	14,54%	1.152.194,57	13,44%	246.622,68	21,40%
Imposte indirette a carico della proprietà (imposta registro, contr.consortili, ecc.)	222.295,10	2,31%	219.962,53	2,57%	2.332,57	1,06%
IVA indetraibile pro-rata	647.265,11	6,73%	696.742,12	8,13%	-49.477,01	-7,10%
Copertura costi personale servizio attività recupero alloggi (fuori capitolato)	113.310,08	1,18%	120.536,11	1,41%	-7.226,03	-5,99%
Copertura costi personale attività Agente accertatore (fuori capitolato)	85.200,59	0,89%	82.453,27	0,96%	2.747,32	3,33%
TOTALE COSTI INERENTI LA PROPRIETA' DEGLI ALLOGGI	2.466.888,13	25,64%	2.271.888,60	26,51%	194.999,53	8,58%
TOTALE COSTI DI GESTIONE E.R.P. (ACER + COMUNI)	5.683.923,80	59,07%	5.601.254,62	65,35%	82.669,18	1,48%
(D) RISORSE RESIDUE LORDE DA DESTINARE ALLE FUNZIONI ISTITUZIONALI (A)-(B+C)	3.938.576,20	40,93%	2.970.245,38	34,65%	968.330,82	32,60%
(E) SVALUTAZIONE DEI CREDITI VERSO GLI ASSEGNATARI	797.300,00	8,29%	744.800,00	8,69%	52.500,00	7,05%
(F) UTILIZZO CANONI PER COPERTURA MOROSITA' ASSISTITI	57.000,00	0,59%	64.000,00	0,75%	-7.000,00	-10,94%

TOTALE SVALUTAZIONE CREDITI E COPERTURA MOROSITA' ASSISTITI	854.300,00	8,88%	808.800,00	9,44%	45.500,00	5,63%
(G) RISORSE RESIDUE NETTE DA DESTINARE ALLA MANUTENZIONE DEL PATRIMONIO (D-E-F)	3.084.276,20	32,05%	2.161.445,38	25,22%	922.830,82	42,70%
Finanziamento manutenzione ordinaria alloggi e parti comuni	1.677.797,48	17,44%	1.630.400,00	19,02%	47.397,48	2,91%
Finanziamento ripristino alloggi vuoti e manutenzione straordinaria	1.406.478,72	14,62%	531.045,38	6,20%	875.433,34	164,85%
UTILE ACER A PREVENTIVO A SUPPORTO MANUTENZIONE ERP	167.021,28		71.454,62		95.566,66	133,74%

Analizziamo ora più in dettaglio i macroaggregati di ricavo e di costo contenuti nella tabella precedente per individuarne il contenuto e le variazioni rispetto al Bilancio di Previsione dell'anno precedente.

Ricavi derivanti dalla gestione degli alloggi di e.r.p.

Come anticipato, i ricavi derivanti dalla gestione degli alloggi di e.r.p. sono costituiti da:

<u>RICAVI E.R.P.</u>	<u>Preventivo 26</u>	<u>%</u>	<u>Preventivo 25</u>	<u>%</u>	<u>Differenza</u>	<u>%</u>
Canoni di locazione alloggi e.r.p. compresi conguagli	9.208.000,00	95,69%	8.402.000,00	98,02%	806.000,00	9,59%
Sanzioni amministrative ex art. 30 L.R. n. 24/01	90.000,00	0,94%	93.000,00	1,08%	-3.000,00	-3,23%
Depositi cauzionali + Incasso inesigibili ecc.	8.500,00	0,09%	20.500,00	0,24%	-12.000,00	-58,54%
Integrazione canoni per manutenzione da Comuni	316.000,00	3,28%	56.000,00	0,65%	260.000,00	464,29%
RISORSE LORDE E.R.P. PREVISIONE 2026	9.622.500,00	100,00%	8.571.500,00	100,00%	1.051.000,00	12,26%

I canoni di locazione, compresi i conguagli attivi e passivi relativi agli anni precedenti, derivanti dai **n. 6.692** alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà comunale in gestione ad ACER, sono previsti per il 2026 in complessivi **€ 9.208.000**, in incremento rispetto all'esercizio in corso di **€ 806.000 (+ 9,59%)**.

Come indicato nella Relazione del Presidente al Bilancio di Previsione 2025, nella previsione dei ricavi derivanti dai canoni e.r.p. si era tenuto conto, in via prudenziale, che la Regione avrebbe emanato di lì a poco il provvedimento triennale di adeguamento dei valori di ISEE per l'accesso e la permanenza negli alloggi all'incremento del costo della vita, incremento che si sarebbe riflesso anche sull'allargamento delle fasce di ISEE per il calcolo dei canoni di locazione e si era stimata una perdita annuale di gettito da canoni di circa **€ 720.000**.

In effetti, la Regione Emilia-Romagna, con 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"**, ha:

- quantificato in +16% l'incremento dell'indice ISTAT FOI nel periodo considerato;
- ha determinato i nuovi limiti di reddito e patrimonio mobiliare da applicare per l'accesso e la permanenza negli alloggi di edilizia residenziale pubblica;
- ha previsto l'immediata applicazione dei nuovi limiti per l'accesso e per la verifica dei requisiti di permanenza;

ma, fortunatamente, ha disposto l'utilizzo dei nuovi limiti reddituali ai fini della determinazione dei canoni di locazione con decorrenza posticipata al 1° ottobre 2025.

Ciò ha consentito di mantenere un'invarianza dei ricavi da canoni (fatti salvi i fenomeni di "erosione", ossia il turnover degli assegnatari e le variazioni del nucleo familiare) fino a settembre 2025, anziché una variazione al ribasso a partire da gennaio 2025.

Inoltre, la Regione, con 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."**, ha stabilito:

- 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;
- che i nuovi valori delle fasce da utilizzare ai fini del calcolo del canone oggettivo e quindi per la determinazione del canone di locazione trovino applicazione a decorrere dal 1° ottobre 2025;
- che la percentuale di aggiornamento di cui al precedente punto 1, si applicherà automaticamente ai valori che i Comuni hanno individuato mediante proprio regolamento all'interno degli intervalli indicati, fermo restando la possibilità per i Comuni di rideterminare in ogni momento un diverso valore delle superfici nei limiti dei nuovi intervalli.

L'aggiornamento automatico del 7,5% dei valori delle superfici da utilizzare per il calcolo del canone oggettivo degli alloggi e.r.p. ha consentito ai Comuni di evitare di subire un calo rilevante delle risorse da canoni di locazione (in taluni casi anche di conseguire un leggero incremento), rilevato che la parte preponderante dei Comuni non ha ritenuto necessario ed opportuno procedere ad una revisione del Regolamento del canone di locazione dei propri alloggi.

Infatti, alla data di redazione della presente Relazione, solo il Comune di Cento e i Comuni dell'Unione Terre e Fiumi (Copparo, Riva del Po e Tresignana) hanno deliberato la revisione dei propri Regolamenti del canone di locazione degli alloggi di e.r.p..

Va aggiunto che, con atto di Giunta n. 1590 del **25 settembre 2023**, la Regione ha deliberato l'**incremento del massimale dei costi di gestione** di cui alla DCR n. 392/2002, da **€ 44** mese/alloggio a **€ 51** mese/alloggio a favore degli Enti gestori di alloggi di edilizia residenziale pubblica compresi in un numero tra 6.000 e 10.000, al fine di adeguarli all'incremento dell'indice FOI registrato tra il giugno 2018 e il giugno 2023, stabilendo l'applicazione dei nuovi massimali di costo alle convenzioni stipulate dai Comuni con gli Enti gestori successivamente all'entrata in vigore dello stesso aggiornamento.

Tenuto conto che ai sensi della D.A.L. n. 15/2015, il canone minimo di locazione degli alloggi deve essere un valore stabilito dal Regolamento comunale e, in ogni caso, non inferiore ai massimali dei costi di gestione degli alloggi ERP, come stabiliti dalla disciplina regionale, la maggior parte dei Comuni ha provveduto a **adeguare il canone minimo a € 51 mese/alloggio con decorrenza dal 01/10/2025**.

Infine, si registra un **incremento dei valori ISEE** rispetto all'anno precedente su tutte le fasce di calcolo del canone, ISEE che passa da un valore medio di € 8.776,52 a € 9.476,03 (+ € 699,51; + 7,97%), che contribuisce ad un incremento del canone medio in ciascuna fascia e a contrastare la perdita derivante dalla progressiva diminuzione degli alloggi a reddito (nel periodo ottobre 2024 – ottobre 2025, gli alloggi a reddito sono calati di n. 177 unità, passando da n. 5.021 a n. 4.844; - 3,53%).

Tralasciando il decremento non significativo dei ricavi straordinari derivanti dalle sanzioni amministrative ex art. 30 della L.R. n. 24/2001 (sanzioni per mancato rilascio dell'alloggio a seguito di pronuncia di decadenza) e dei depositi cauzionali (oltre ad incasso di crediti già dichiarati inesigibili ed altre voci residuali), pari complessivamente a € 15.000, si evidenzia una cifra molto più significativa e positiva relativamente alle **previsioni di incasso di integrazioni**



canoni da parte dei Comuni per l'attività manutentiva, che passa da € 56.000 del Bilancio di Previsione 2025 a € 316.000 del Bilancio di Previsione 2026 (+ € 260.000; + 464,29%).

L'importo indicato di € 316.000 è stato determinato tenendo conto di residui di integrazioni già stanziati negli anni precedenti, previste in utilizzo a saldo nel 2026 (Comune di Ferrara), oltre che dalla previsione di integrazioni di Comuni che negli ultimi anni hanno costantemente stanziato somme a tale titolo.

Per quanto sopra esposto, il **totale delle risorse** che si prevede saranno generate dalla **gestione degli alloggi di e.r.p.** di proprietà comunale ammonta complessivamente a € 9.622.500 (+ € 1.051.000; + 12,26%).

Vediamo ora l'utilizzo previsto di queste risorse.

Costi di gestione ACER

Le componenti dei costi di gestione ACER per le attività di cui agli Allegati B delle convenzioni sottoscritte con i Comuni per la gestione degli alloggi di e.r.p. ("Elenco attività gestionali rese da ACER in conformità ai capitolati prestazionali minimi di cui alla delibera del Consiglio regionale n. 391/2002 e attività ad esse complementari"), sono contenute nella seguente tabella:

	<u>Preventivo 26</u>	<u>%</u>	<u>Preventivo 25</u>	<u>%</u>	<u>Differenza</u>	<u>%</u>
COSTI DI GESTIONE ACER						
Costo del personale diretto	1.322.037,09	13,74%	1.497.162,20	17,47%	-175.125,11	-11,70%
Costo del personale indiretto	724.931,06	7,53%	662.714,38	7,73%	62.216,68	9,39%
Imposte dirette (IRES ed IRAP)	156.700,00	1,63%	143.980,00	1,68%	12.720,00	8,83%
Altri costi (spese generali di funzionamento)	1.013.367,52	10,53%	1.025.509,44	11,96%	-12.141,92	-1,18%
TOTALE COSTI DI GESTIONE ACER	3.217.035,67	33,43%	3.329.366,02	38,84%	-112.330,35	-3,37%

La componente principale dei costi di gestione è costituita dal **costo del personale**, che si stima in complessivi € 2.046.968,15, in diminuzione rispetto al 2025 di € 112.908,43 (- 5,23%).

All'interno del costo di gestione degli alloggi di e.r.p., il costo del personale rappresenta circa il **64%** del costo complessivo.



Il **totale del costo per il personale** per l'anno 2026 è stimato in € 3.753.000 (- € 46.700 rispetto all'esercizio in corso; - 1,23%).

La diminuzione prevista del costo del personale per l'esercizio 2026 è determinata dalla scadenza di parte dei contratti di lavoro a termine, dalla cessazione di dipendenti che verranno sostituiti da altri con livello di inquadramento inferiore e dal contenimento del costo del lavoro straordinario.

I dati sopra descritti indicano che solo il **54,5%** del costo del personale è attribuito alla gestione degli alloggi di e.r.p., mentre il restante 45,5% del costo del personale è coperto dai ricavi derivante dalle attività aziendali diverse da quelle di e.r.p..

È doveroso sottolineare che un così contenuto livello di attribuzione di costi del personale alla gestione degli alloggi di e.r.p. è reso possibile dal livello particolarmente elevato dei ricavi previsti dalle gestioni diverse da quelle di e.r.p.: questo livello consente, infatti, di generare economie di scala nell'attribuzione delle spese generali e del costo del personale generale alle diverse attività dell'Azienda. È chiaro che, se dovessero contrarsi i ricavi derivanti dalle attività diverse dall'e.r.p. (si pensi ai ricavi derivanti dalle attività tecniche il cui livello dipende in maniera prevalente dalla presenza di finanziamenti pubblici per l'edilizia), il livello dei costi per il personale e delle spese generali attribuite all'e.r.p. aumenterebbe in maniera sensibile e con esso anche i costi di gestione dell'Azienda.

Altra componente dei costi di gestione ACER è rappresentata dalle **imposte dirette** (IRES e IRAP), per un importo stimato per il prossimo esercizio in € 156.700 (+ € 12.720 rispetto al 2025; + 8,83%). Esse costituiscono circa il **5%** del totale dei costi di gestione.

Pertanto, il restante **31%** dei costi di gestione ACER è costituito dalle **spese generali di funzionamento dell'Azienda**, previste per l'anno 2026 in € 1.013.367,52, in diminuzione rispetto all'esercizio in corso di € 12.141,92 (- 1,18%).

Sommando tutte le voci di costo precedentemente elencate, si ottiene il **costo totale di gestione ACER** stimato per il 2026 in € 3.217.035,67, contro € 3.329.366,02 del 2025 (- € 112.330,35; - 3,37%).

Sulla base di quest'ultimo dato si è provveduto a fare una previsione, estremamente prudentiale, del numero medio degli alloggi di e.r.p. in gestione ad ACER nell'anno 2026, **suddividendoli tra locati e sfitti** (tra questi, come previsto nelle convenzioni, sono compresi anche gli alloggi in corso di lavorazione, fino alla data di comunicazione al Comune di "alloggio pronto"):

n. medio alloggi locati: n. 4.830,67;

n. medio alloggi sfitti: n. 1.861,33,

per un totale di n. medio di alloggi in gestione pari a 6.692.

Risulta che il **costo di gestione ACER** previsto per il **2026** sarà pari a:

€ 43,71 mese/alloggio per l'alloggio locato;

€ 30,60 mese/alloggio per l'alloggio sfitto.

I valori appena evidenziati rispettano pienamente i massimali di costo previsti dalle vigenti convenzioni con i Comuni per la gestione in capo ad ACER del loro patrimonio di e.r.p. (per l'anno 2026 **€ 48,00** mese/alloggio), nonché quelli fissati dalla Regione con la succitata DGR n. 1590 del 25 settembre 2023 (**€ 51,00** mese/alloggio).

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

I costi di gestione inerenti la proprietà degli alloggi, quindi attribuibili ai Comuni e coperti con una quota parte delle risorse derivanti dagli alloggi di e.r.p., previsti per l'esercizio 2026 sono sintetizzati nella seguente tabella:

	Preventivo 26	%	Preventivo 25	%	Differenza	%
COSTI INERENTI LA PROPRIETA' DEGLI ALLOGGI						
Costi di amministrazione degli stabili (assicurazioni, quote alloggi vuoti, ecc.), di cui:	1.398.817,25	14,54%	1.152.194,57	13,44%	246.622,68	21,40%
- Quote condominiali alloggi vuoti:	810.532,99		724.600,00		85.932,99	11,86%
- Assicurazione fabbricati (globale + Cat/Nat da 2026)	511.484,26		278.594,57		232.889,69	83,59%
- Altri costi di amministrazione degli stabili	76.800,00		149.000,00		-72.200,00	-48,46%
Imposte indirette a carico della proprietà (imposta registro, contr.consortili, ecc.), di cui:	222.295,10	2,31%	219.962,53	2,57%	2.332,57	1,06%
- Imposta di registro	133.395,10		128.962,53		4.432,57	3,44%



- Contributi consortili (rimborsati ai Comuni)	72.900,00		75.000		-2.100,00	-2,80%
- Altre imposte indirette	16.000,00		16.000		0,00	0%
IVA indetraibile pro-rata	647.265,11	6,73%	696.742,12	8,13%	-49.477,01	-7,10%
Copertura costi personale servizio attività recupero alloggi (fuori capitolato)	113.310,08	1,18%	120.536,11	1,41%	-7.226,03	-5,99%
Copertura costi personale attività Agente accertatore (fuori capitolato)	85.200,59	0,89%	82.453,27	0,96%	2.747,32	3,33%
TOTALE COSTI INERENTI LA PROPRIETA' DEGLI ALLOGGI	2.466.888,13	25,64%	2.271.888,60	26,51%	194.999,53	8,58%

La principale componente dei costi di gestione inerenti la proprietà degli alloggi è costituita dai **costi di amministrazione degli stabili**, previsti in € 1.398.817,25 ed in aumento rispetto al 2025 di € 246.622,68 (+ 21,40%).

A sua volta, questa voce di costo è composta da due componenti assolutamente prevalenti:

- le **quota condominiali da corrispondere per gli alloggi sfitti**, pari a € **810.532,99**, previsti in ulteriore aumento rispetto all'esercizio in corso di € 85.932,99 (+ **11,86%**). Si tratta di una somma abnorme, che dipende dal numero elevato di alloggi sfitti per mancanza di risorse per il loro recupero. Il numero degli alloggi sfitti tende di anno in anno ad aumentare, in considerazione del fatto che con le risorse disponibili non si riescono a recuperare alloggi per la riassegnazione in numero uguale o superiore al numero degli alloggi che si vuotano per cessata locazione. È chiaro che, in mancanza di adeguati finanziamenti pubblici, il costo di cui trattasi è destinato ad aumentare e si somma ai mancati ricavi da canoni di locazione, comprimendo ulteriormente le risorse disponibili per la manutenzione e rendendo in prospettiva più difficoltosa la copertura dei costi di gestione da parte di ACER;
- i costi per **l'assicurazione dei fabbricati**, stimati per il 2026 in **€uro 511.484,26** (+ € 232.889,69 rispetto all'esercizio in corso; + **83,59%**). L'incremento di costo è molto sensibile e deriva dalla necessità, condivisa con i Comuni, di estendere l'assicurazione dei fabbricati anche agli eventi catastrofali, purtroppo sempre più frequenti. Tale incremento di costo dovrà essere coperto, come previsto dalle convenzioni sottoscritte con i Comuni, con una quota-parte dei canoni di locazione, a decurtazione del budget della manutenzione per un importo, come anticipato, di circa € 233.000,00.

Altra componente dei costi di gestione inerenti la proprietà degli alloggi è rappresentata dalle **imposte indirette** (principalmente imposta di registro e contributi consortili, questi ultimi

rimborsati ai Comuni), le quali, stimate complessivamente in € 222.295,10 (+ € 2.332,57; + 1,06%), risultano in linea con la previsione per l'esercizio in corso.

Inoltre, come seconda componente più rilevante in termini di incidenza sui costi di gestione inerenti la proprietà degli alloggi, abbiamo l'IVA indetraibile pro-rata ai sensi dell'art. 19, comma 5, del DPR n. 633/72, prevista per il 2026 in € 647.265,11, in calo rispetto ai valori ipotizzati per l'esercizio 2025 (- € 49.477,01; -7,10%).

Infine, a completamento dell'analisi dei costi della categoria di che trattasi, i costi per due attività che i Comuni hanno conferito ad ACER, non previste dai servizi minimi ex DCR n. 392/2001 (e quindi non coperti dai costi di gestione dell'ACER), il cui rimborso spese, ai sensi delle convenzioni sottoscritte, avviene attraverso l'utilizzo di una quota-parte dei canoni di locazione derivanti dagli alloggi di e.r.p., anziché attraverso corresponsione diretta da parte degli stessi:

- predisposizione attività di recupero degli alloggi vuoti;
- attività di Agente accertatore,

il cui costo complessivo stimato per il 2026 è pari a € 198.510,67 (- € 4.478,71; - 2,21%).

Sommando tutte le componenti di costo precedentemente illustrate, si ricava il **totale dei costi di gestione inerenti la proprietà degli alloggi di e.r.p.** previsti per il 2026, pari a € 2.466.888,13 (+ € 194.999,53 rispetto alle previsioni per l'anno 2025; + 8,58%).

Svalutazione dei crediti verso gli assegnatari ed utilizzo canoni per la copertura della morosità corrente degli assistiti dai Servizi Sociali

A questo punto, detratti dalle risorse derivanti dagli alloggi di e.r.p. i costi di gestione (ACER + Comuni proprietari), residuerebbero circa € 4.000.000 da destinare alla manutenzione del patrimonio.

Ma dobbiamo ulteriormente detrarre i **costi per la svalutazione dei crediti verso gli assegnatari e per la copertura della morosità degli assistiti dai Servizi Sociali (c.d. "elenco welfare")**.

La somma prevista per l'esercizio 2026 per la copertura economica di questi costi è pari a € 854.300,00, € 45.500,00 in più rispetto al Bilancio di Previsione 2025 (+ 5,63%).

Essa rappresenta circa il 9% del totale delle risorse disponibili e ben il 22% delle risorse disponibili dopo la copertura dei costi di gestione.

Conseguentemente, le risorse disponibili per la manutenzione del patrimonio di e.r.p. comunale, si **riducono** da € 3.938.576,20 a € 3.084.276,20, facendo comunque registrare, rispetto all'esercizio in corso, grazie alle maggiori risorse disponibili, un **sensibile incremento** (+ € 922.830,82; + 42,70%).

Per quanto concerne l'andamento della morosità, valutando i dati del fatturato e degli incassi a fine agosto 2025 e confrontandoli con quelli dello stesso mese dell'esercizio precedente, emerge che, nonostante la crisi economica innestata dalla pandemia e l'aumento sensibile del costo della vita, tra cui soprattutto quello relativo alle utenze singole e comuni, il fenomeno della morosità è rimasto, al momento, ampiamente sotto controllo.

Infatti, la morosità corrente è leggermente aumentata, passando dal 14,68% al 14,83%, mentre la morosità complessiva (quella non ancora dichiarata inesigibile) è diminuita, seppure di poco, passando dal 3,25% al 3,16%.

Tuttavia, considerando le tendenze più recenti al rialzo della morosità, si è ritenuto prudenzialmente opportuno fissare il dato di svalutazione 2026 in proporzione al livello registrato a bilancio consuntivo 2024.

Risorse da destinare alla manutenzione del patrimonio di e.r.p. comunale

L'ammontare delle risorse residue disponibili dopo la copertura dei costi di gestione e della morosità, come sopra anticipato pari a € 3.084.276,20 (+ € 922.830,82; + 42,70%), è previsto in utilizzo nel modo seguente:

- € 1.677.797,48 per la **manutenzione ordinaria** (riparativa) degli alloggi e delle parti comuni degli edifici, al netto dei rimborsi (+ € 47.397,48; + 2,91%).
- € 1.406.478,72 per il **ripristino degli alloggi vuoti** per cessata locazione e per la **manutenzione straordinaria** delle parti comuni degli edifici (+ € 875.433,34; + 164,85%).

Altre risorse disponibili per la manutenzione del patrimonio

Oltre alle risorse nette derivanti dalla gestione degli alloggi di e.r.p., nel 2026 risulteranno **disponibili finanziamenti pubblici o risorse derivanti da vendite di alloggi già avvenute**, oltre **all'utile previsto di ACER per € 167.021,28**, che saranno utilizzate nel seguente modo:

- **€ 783.000** per interventi di **manutenzione straordinaria** già deliberati dai Comuni al Tavolo provinciale di concertazione delle politiche abitative negli anni scorsi, finanziati con economie della L. 457/78 e della L. 560/93;
- **€ 1.288.000** per interventi di **recupero alloggi vuoti** per cessata locazione, da riassegnare ai cittadini in graduatoria, finanziati con economie di finanziamenti pubblici e di vendite di alloggi (L. 457/78 e L. 560/93 per € 92.000) e dal Programma straordinario regionale 2025 – 2026 di recupero alloggi (€ 1.196.000).

Pertanto, il totale di risorse disponibili per l'esercizio 2026 per la manutenzione del patrimonio di e.r.p. comunale è pari a € 3.644.000, di cui Euro 1.640.000 per la manutenzione straordinaria (al netto dei rimborsi) e Euro 2.004.000 per il recupero alloggi vuoti.

I dati evidenziano che anche per il 2026 la parte preponderante degli interventi manutentivi straordinari ed il recupero degli alloggi vuoti verrà finanziata con finanziamenti pubblici, la cui esistenza non sarà più certa a partire dal 2027 e questo desta notevoli preoccupazioni, in quanto, chiaramente, con le sole risorse derivanti dai canoni di locazione si ridurrebbe ulteriormente la capacità di conservazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica anche a breve termine, capacità già da tempo non adeguata anche con i contributi pubblici aggiunti alle somme messe a disposizione dai Comuni.

Per quanto appena asserito, si ritiene condivisibile l'indifferibile necessità di poter contare in tempi rapidi su un Piano Casa, adeguatamente finanziato e costante nel tempo, adottato a livello europeo o statale.

Sul piano regionale, nel corso del 2026 potremo constatare i primi effetti, che si auspicano positivi, del Piano "Sfitto zero" (trasformazione di alloggi sfitti da e.r.p. a e.r.s.) recentemente adottato dalla Regione, e l'impatto che esso avrà sul ritorno di risorse alla comunità locale per la manutenzione del patrimonio di e.r.p., sia per il recupero degli alloggi vuoti (mantenimento del piano annuale del recupero di alloggi sfitti), sia per l'efficientamento energetico e l'abbattimento delle barriere architettoniche nei fabbricati a totale locazione.



In base alle notizie in nostro possesso alla data di redazione della presente Relazione, la provincia di Ferrara candiderà al Piano "Sfitto zero" n. 306 alloggi.

Interventi di manutenzione programmata/straordinaria fabbricati in gestione (altri finanziamenti pubblici).

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 I Maggio 90	€ 28.267,90
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 26	€ 20.038,30
FERRARA - VIA FIUME 10	€ 21.283,70
FERRARA - VIA T. MOSTI 97	€ 21.090,86
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	€ 462.949,18

Piano nazionale complementare al PNRR "Sicuro, verde, sociale: riqualificazione dell'ERP":

Stiamo gestendo 18 interventi di riqualificazione energetica (cappotti, infissi e caldaie) e riduzione vulnerabilità sismica su 16 comuni per complessivi Euro 24,8 mln di lavori e Euro 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	Consegnato, esecutivo approvato dal Comune, lavori in corso
2	Ferrara	Via Verga 62 - 72	Consegnato, esecutivo approvato dal Comune, lavori conclusi
5	Argenta	Via Tisi 4, Via Ghini 7	Consegnato, esecutivo approvato dal Comune, lavori in corso
7	Cento	Via Quercia 20, 22, 24	Consegnato, esecutivo approvato dal Comune, lavori in corso
8	Codigoro	Via Sacco e Vanzetti 4, 6, 8, 10, 12, 14	Consegnato, esecutivo approvato dal Comune, lavori in corso
9	Comacchio	Via Tine 1, 2, 3	Consegnato, esecutivo approvato dal Comune, lavori in corso
10	Comacchio	Via Risorgimento 7, 9	Consegnato, esecutivo approvato dal Comune, lavori in corso
11	Copparo	Via Fani 8, 10, 12, loc. Ambrogio	Consegnato, esecutivo approvato dal Comune, lavori in corso
12	Jolanda di Savoia	Via Belvedere 1	Consegnato, esecutivo approvato dal Comune, lavori in corso
13	Lagosanto	Via Morandi 1	Consegnato, esecutivo approvato dal Comune, lavori conclusi
16	Ostellato	Via Lorenzini 1	Consegnato, esecutivo approvato dal Comune, lavori in corso
17	Poggio Renatico	Via Nenni 41	Consegnato, esecutivo approvato dal Comune, lavori in corso
18	Portomaggiore	Via Roma 39, ex scuole	Consegnato, esecutivo approvato dal Comune, lavori in corso
19	Vigarano Mainarda	Via Cento, ex scuole	Consegnato, esecutivo approvato dal Comune, lavori in corso
20	Voghiera	Via San Leo 10, loc. Voghenza	Consegnato, esecutivo approvato dal Comune, lavori in corso
21	Goro	Via Barchessa 1	Consegnato, esecutivo approvato dal Comune, lavori conclusi
22	Fiscaglia	Via V.Emanuele 20/A, 20/B	Consegnato, esecutivo approvato dal Comune, lavori in corso
24	Terre del Reno	Via Verga 2, loc.S.Agostino	Consegnato, esecutivo approvato dal Comune, lavori in corso

Allo stato attuale risultano conclusi e regolarmente collaudati gli interventi di Lagosanto Via Morandi 1 e Goro Via Barchessa 1, conclusi in fase di Collaudo quelli di Jolanda di Savoia Via Belvedere 1 e Ferrara Via Verga 62-72, prossimi alla conclusione quelli di Ostellato Via Lorenzini 1 e Copparo Via Fani 8, 10, 12, loc. Ambrogio; nei rimanenti 12 interventi i lavori procedono con regolarità.

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.

È stato approvato il Progetto esecutivo ed è stata aggiudicata da SATER ER la gara di appalto per la realizzazione dei 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;

in virtù dell'accordo di servizio esistente con INTERCENTER ER e sono ora in corso i lavori.

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 in corso e procedono con regolarità.

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, nel quale i lavori procedono regolarmente, oltre al completamento delle sistemazioni esterne del nuovo Comando della Polizia Municipale ed il completamento del primo piano dello stesso già ultimati. 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 e procedono con regolarità.



Attività non di edilizia residenziale pubblica

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

ATTIVITA' NON E.R.P.	Preventivo 2026	Preventivo 2025	Differenza	%
Canoni di locazione alloggi e locali non e.r.p. in proprietà o gestione	1.017.100,00	742.000,00	275.100,00	37,08%
Corrispettivi per amministrazione degli stabili da utenza/imprese	56.300,00	38.500,00	17.800,00	46,23%
Corrispettivi tecnici per attività edilizia	1.064.000,00	1.129.000,00	-65.000,00	-5,76%
Ricavi da gestione di patrimoni di terzi	78.900,00	92.050,00	-13.150,00	-14,29%
Ricavi da attività amministrative a favore dei Comuni	428.700,00	393.900,00	34.800,00	8,83%
Ricavi da gestione diretta dei servizi comuni dei fabbricati in locazione	198.000,00	197.000,00	1.000,00	0,51%
TOTALE RICAVI ATTIVITA' NON E.R.P.	2.843.000,00	2.592.450,00	250.550,00	9,66%

I ricavi delle attività non e.r.p. sono previsti in **aumento** rispetto all'esercizio in corso di € **250.550 (+ 9,66%)**.

Tuttavia, per valutare correttamente i dati contenuti nella tabella precedente, va rammentato che ai fini della redazione del Bilancio di previsione 2025 non si era tenuto conto di talune convenzioni per **attività aggiuntive** per le quali sarebbero potute variare in misura rilevante le condizioni economiche di affidamento (es. convenzioni di gestione di patrimoni abitativi comunali legati a piani finanziari o retrocessione di canoni), in quanto non ancora rinnovate alla data di redazione del bilancio: tale fatto dà conto della variazione positiva dei **canoni di locazione derivanti da patrimoni diversi da quelli di e.r.p. in proprietà o in gestione ad ACER (+ € 275.100; + 37,08%)**.

Altra variazione positiva significativa è costituita dai **rimborsi spese per le attività amministrative a favore dei Comuni** (Servizio Casa, Sportelli utenza decentrati sul territorio provinciale, trasformazione diritti di superficie in aree PEEP) che si prevedono in un importo pari a € 428.700 (+ € 34.800; + 8,83%) per effetto delle nuove convenzioni sottoscritte con i Comuni e per l'avvio di n. 3 nuovi sportelli per l'utenza a Fiscaglia.

L'attività con la maggior variazione negativa è quella dei **corrispettivi tecnici** per l'attività edilizia (- € 65.000; - 5,76%). Nel 2026 si prevede il conseguimento di ricavi per € 1.064.000, derivanti dalla direzione lavori degli interventi PNC/PNRR (€ 810.000), del Programma straordinario regionale 2025 – 2026 di recupero degli alloggi vuoti (€ 120.000), degli interventi finanziati con le risorse delle economie di cui alla L. 457/78 e L. 560/93 (€ 115.000) e del

recupero degli alloggi di e.r.p. del Comune di Ferrara finanziati con fondi Aree PEEP (€ 19.000). La variazione negativa del ricavo è ascrivibile al fatto che tutti gli interventi citati, già in essere per la parte prevalente negli esercizi precedenti, termineranno nel corso del 2026.

Tutte le altre variazioni di ricavo, sia positive che negative, sono di trascurabile entità e possono considerarsi fisiologiche avuto riguardo alle singole attività componenti.

Conclusioni

Il Bilancio di Previsione 2026 si presenta con più risorse da destinare alla manutenzione del patrimonio rispetto al 2025, oltre 900.000 €.

Fortunatamente è stata positivamente superata la previsione di una drastica riduzione di risorse da canoni derivante dall'aggiornamento delle fasce di calcolo, come descritto nella parte iniziale della Relazione.

Nonostante ciò, non possiamo esimerci dall'evidenziare che si tratta ancora di un livello di risorse che non ci consente di ridurre lo stock di alloggi vuoti che si sono accumulati negli anni e che generano importanti costi (per il 2026 circa € 810.000), oltre ai mancati ricavi.

Quindi, anche nel 2026, in assenza di altri finanziamenti pubblici ad integrazione dei canoni di locazione, si accumuleranno ulteriori alloggi vuoti e permarrà critica la possibilità di eseguire interventi di manutenzione straordinaria sugli edifici.

E questo, senza una significativa inversione di tendenza, desta una forte preoccupazione sul lungo periodo.

È chiaro che l'edilizia residenziale pubblica, servizio connotato da crescente socialità, non può reggersi unicamente sulle entrate da canoni, ma necessita di finanziamenti certi e pluriennali per il recupero del patrimonio sfitto, la manutenzione straordinaria e per l'efficientamento energetico, vitali per la sua conservazione e per la sostenibilità economica di chi ne fruisce.

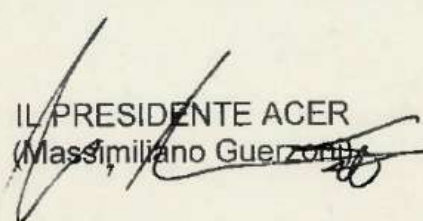
Pertanto, confermando le richieste che rivolgiamo allo Stato, alla Regione e, per quanto possibile, ai Comuni proprietari, vogliamo volgere lo sguardo anche all'Europa, considerato che di recente è stata istituita a livello europeo una Commissione speciale per la crisi abitativa e nominato un Commissario europeo per l'energia e l'edilizia abitativa, sperando che dopo la

mappatura dello stato e dei relativi fabbisogni, possa seguire anche un piano adeguato di intervento.

Nel frattempo, auspichiamo che il Piano regionale "Sfitto zero" potrà avere una concreta e positiva realizzazione: ciò consentirà di abbattere di circa 300 alloggi il numero dei vuoti, con una buona ricaduta sui costi.

Ferrara, 20 novembre 2025

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.acerfe.it

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

Aderente Federcasa

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

ISO 9001
BUREAU VERITAS
Certification



		ESERCIZIO 2025		ESERCIZIO 2026		DIFFERENZA
		Parziale Euro (€)	Totale Euro	Parziale Euro (€)	Totale Euro	2025/2026 Euro (€)
A	VALORE DELLA PRODUZIONE					
1)	Ricavi delle vendite e delle prestazioni	+	11.500.200,00		11.654.700,00	154.500,00
2)	Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	+	0,00		0,00	0,00
3)	Variazione dei lavori in corso su ordinazione	+	0,00		0,00	0,00
4)	Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	+	0,00		0,00	0,00
5)	Altri ricavi e proventi	+	3.830.300,00		3.809.200,00	-21.100,00
	(di cui contributi in c/esercizio)	+	0,00		0,00	
	TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	+	15.330.500,00		15.463.900,00	133.400,00
B	COSTI DELLA PRODUZIONE:					
6)	per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	+	28.000,00		26.000,00	-2.000,00
7)	per servizi	+	8.426.250,00		8.737.500,00	311.250,00
8)	per godimento di beni di terzi	+	213.600,00		123.100,00	-90.500,00
9)	per il personale	+	3.799.700,00		3.753.000,00	-46.700,00
a)	Salari e stipendi	+	2.816.500,00		2.772.000,00	-44.500,00
b)	Oneri Sociali	+	751.600,00		744.500,00	-7.100,00
c)	Trattamento di fine rapporto	+	196.000,00		198.000,00	2.000,00
d)	Trattamento di quiescenza e simili	+	29.100,00		32.000,00	2.900,00
e)	Altri costi per il personale	+	6.500,00		6.500,00	0,00
10)	ammortamenti e svalutazioni	+	1.025.100,00		1.032.000,00	6.900,00
a)	Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	+	37.700,00		42.200,00	4.500,00
b)	Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	+	137.400,00		139.800,00	2.400,00
c)	Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	+	0,00		0,00	0,00
d)	Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	+	850.000,00		850.000,00	0,00
11)	variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	+	0,00		0,00	0,00
12)	accantonamenti per rischi	+	0,00		0,00	0,00
13)	altri accantonamenti	+	0,00		0,00	0,00
14)	oneri diversi di gestione	+	1.720.100,00		1.658.100,00	-62.000,00
	TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	+	15.212.750,00		15.329.700,00	116.950,00
	DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	+	117.750,00		134.200,00	16.450,00
C	PROVENTI ED ONERI FINANZIARI					
15)	proventi da partecipazioni	+	0,00		0,00	0,00
16)	altri proventi finanziari	+	103.500,00		80.500,00	-23.000,00

		ESERCIZIO 2025		ESERCIZIO 2026		DIFFERENZA
		Parziale Euro (€)	Totale Euro	Parziale Euro (€)	Totale Euro	2025/2026 Euro (€)
	a) Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	+	0,00		0,00	0,00
	b) Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni	+	1.500,00		1.500,00	0,00
	c) Da titoli iscritti nell'attivo circolante	+	0,00		0,00	0,00
	d) Proventi diversi dai precedenti	+	102.000,00		79.000,00	-23.000,00
17)	<u>interessi ed altri oneri finanziari</u>	+	24.050,00		20.900,00	-3.150,00
17bis)	<u>utili e perdite su cambi</u>	+	0,00		0,00	0,00
	TOTALE (15+16-17+/-17bis)	+	79.450,00		59.600,00	-19.850,00
D	RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE					
18)	<u>rivalutazioni</u>	+	0,00		0,00	0,00
19)	<u>svalutazioni</u>	+	0,00		0,00	0,00
	TOTALE DELLE RETTIFICHE (18-19)	+	0,00		0,00	0,00
	RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A - B +/- C +/- D)		197.200,00		193.800,00	-3.400,00
22)	<u>imposte sul reddito dell'esercizio</u>	+	197.200,00		193.800,00	-3.400,00
26)	UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO		0,00		0,00	0,00





AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA

Ente Pubblico Economico ex L.R. 24/2001

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

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

Aderente Federcasa

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

ISO 9001
BUREAU VERITAS
Certification



ACER FERRARA
FERRARA

Calcolo costi gestione alloggi erp	Parziale	Totale
Costi complessivi servizio "Amministrazione e Manutenzione stabili"	8.181.009,49	
Costi complessivi servizio "Recupero alloggi vuoti"	579.764,79	
Costi complessivi servizio "Controllo ISE/ISEE"	0,00	
Costi complessivi servizio "Agente accertatore"	81.867,22	
TOTALE LORDO		8.842.641,50
A dedurre:		
Costi di amministrazione degli stabili inerenti la proprietà	1.407.555,58	
Lavori di manutenzione ordinaria alloggi e parti comuni fabbricati	1.747.400,00	
Lavori di recupero degli alloggi vuoti e manutenzione programmata	459.500,00	
Altri costi servizio recupero alloggi	120.264,79	
Costi servizio controllo ISE/ISEE	0,00	
Costi servizio Agente accertatore	81.867,22	
Quota annua al fondo svalutazione crediti	744.800,00	
Utilizzi canoni per copertura morosità assistiti ed altre retrocessioni	57.000,00	
Rate mutui alloggi di erp in gestione	-650,00	
Destinazione all'erp vendite rateali alloggi	0,00	
Imposte indirette a carico della proprietà	224.395,10	
Imposte esercizi precedenti ed imprevisti	0,00	
Pro-rata di indetraibilità dell'IVA sugli acquisti	647.265,11	
TOTALE DEDUZIONI		5.489.397,80
Totale costi gestione alloggi erp		3.353.243,70
Alloggi erp previsti in gestione nell'esercizio 2025 (media)		6.698
Costo Euro mese/alloggio previsto esercizio 2025 ex DCR n. 391/02		41,72
Costo Euro mese/alloggio previsto esercizio 2025 con recupero alloggi		43,22
Costo Euro mese/alloggio previsto esercizio 2025 con recup. e agente accertatore		44,23

EMILIA-ROMANA
 FERRARA
 R



AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA

Ente Pubblico Economico ex L.R. 24/2001

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

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

Aderente Federcasa

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



RIEPILOGO PROVINCIA DI FERRARA			
Preventivo 2026			
Comuni della Provincia		21	
Comuni convenzionati previsti n.		21	
Alloggi in gestione previsti n.		6.698	
		Parziale	Totale
			%
Risorse derivanti dagli alloggi di e.r.p.			
Previsione ricavi da canoni di locazione ed acc. esercizio 2025 al netto conguagli	+	8.577.500,00	
Svalutazione crediti prevista 2025 (in base morosità complessiva al 31/08/24)	-	744.800,00	8,68
Totale risorse nette derivanti dagli alloggi di e.r.p. previsione	+		7.832.700,00
Costi di gestione			
Costo/mese ACER gestione alloggi € 41,42 x 12 mesi	-		3.353.243,70
Totale costi di gestione (B)			3.353.243,70
			42,81
Costi inerenti la proprietà degli alloggi			
- Costi di amministrazione degli stabili (assicurazioni, quote cond.li, ecc.)	-	1.407.555,58	17,97
- Quota parte costi servizio recupero alloggi vuoti	-	120.264,79	1,54
- Quota parte costi servizio controlli ISE/ISEE	-	0,00	0,00
- Quota parte costi servizio Agente accertatore	-	81.867,22	1,05
- Rate mutui alloggi erp trasferiti ai Comuni	-	-650,00	-0,01
- Destinazione all'erp vendite rateali di alloggi	-	0,00	0,00
- Imposte indirette a carico della proprietà	-	224.395,10	2,86
- Quota parte pro-rata di indetraibilità dell'IVA sugli acquisti	-	647.265,11	8,26
- Imposte esercizi precedenti ed imprevisti	-	0,00	0,00
Totale costi inerenti la proprietà degli alloggi (C)	-		2.480.697,80
			31,67
TOTALE COSTI (B+C)	-		5.833.941,50
			74,48
RISORSE DA DESTINARE AD INTERVENTI NELL'ERP (A-B-C)	+		1.998.758,50
			25,52
- Altri utilizzi canoni e imprevisti			
- Finanziamento pronto intervento alloggi e parti comuni condomini	-	1.747.400,00	87,42
- Utilizzi canoni per copertura morosità assistiti ed altre utilizzazioni	-	64.000,00	3,20
- Finanziamento ripristino alloggi e manutenzione programmata	-	187.358,50	9,37
- Risorse non erp ACER ad integrazione manutenzione programmata	-	-519.858,50	-26,01
TOTALE RISORSE NETTE DESTINATE ALL'E.R.P.			1.478.900,00
DEFICIT RISORSE FINANZIATO CON FONDI NON ERP ACER	-		519.858,50



AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA

Ente Pubblico Economico ex L.R. 24/2001

Corso Vittorio Veneto, 7 – 44100 Ferrara – C.F. – P.IVA 00051510388
Centralino Tel. 0532 230311 – Servizio Clienti Tel. 0532 230377 – Fax 0532 207854
www.scerferrara.it

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

Aderente Federcasa

RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI



**RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI
DELL'AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA
AL BILANCIO DI PREVISIONE
DELL'ESERCIZIO 2026**

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

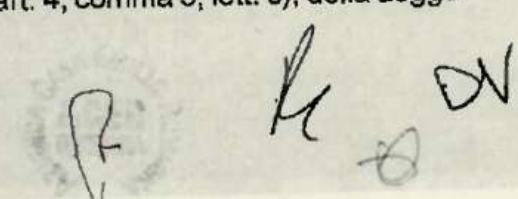
La proposta definitiva di Bilancio di Previsione 2026, predisposto dal Consiglio di Amministrazione secondo lo schema previsto dall'art. 2425 del Codice Civile nei termini statutariamente previsti, presenta, in sintesi, le seguenti principali risultanze:

DESCRIZIONE		Euro
VALORE DELLA PRODUZIONE	(+)	15.463.900,00
COSTI DELLA PRODUZIONE	(-)	15.329.700,00
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE	(+)	134.200,00
PROVENTI ED ONERI FINANZIARI (DIFFERENZA)	(+)	59.600,00
RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	(+)	0,00
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	(+)	193.800,00
IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO	(-)	193.800,00
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	(+)	0,00

Il Preventivo 2026 si presenta, pertanto, in pareggio contabile, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 19 dello Statuto.

Il Collegio dei Revisori dei Conti evidenzia che le stime dei costi e dei ricavi, per quanto concerne la gestione patrimoniale, sono state condotte tenendo conto del contenuto delle nuove convenzioni sottoscritte con quasi tutti i Comuni (ad oggi si registra una richiesta di proroga al 30/06/2026 di un solo Comune).

Il Collegio dà atto che ACER Ferrara ha provveduto alla determinazione dei costi di gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, ex art. 4, comma 3, lett. c), della Legge



Regionale 8 agosto 2001, n. 24 e ss.mm.ii.. Tali costi, pari a €uro 43,71 mese/alloggio per l'alloggio locato e €uro 30,60 mese/alloggio per l'alloggio sfritto, sono destinati alla copertura dei costi derivanti dalla gestione e dalla predisposizione dell'attività di manutenzione ordinaria del patrimonio di e.r.p., e sono stati calcolati sui dati di preventivo, tenendo conto della media degli alloggi pieni e vuoti previsti in gestione nel corso dell'esercizio 2026, nel rispetto delle disposizioni di cui alla deliberazione del Consiglio Regionale 30 luglio 2002, n. 391, come aggiornate con DGR n. 1590 del 25/09/2023 (massimale costo di gestione vigente €uro 51 mese/alloggio).

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

- a) i canoni di locazione degli alloggi di e.r.p., sono pari a €uro 9.150.000,00. (= + € 50.000,00 rispetto al Bilancio preventivo assestato 2025; + 0,5%). In merito a tale stima, il Consiglio di Amministrazione riferisce che sono state applicate le modalità di calcolo dei canoni di cui alla D.G.R. n. 894/2016, modificata ed integrata dalla D.G.R. n. 739/2017 e, da ultimo, dalla D.G.R. n. 896/2025, nel rispetto dei parametri contenuti nei Regolamenti adottati dai Consigli comunali di applicazione di dette norme, tenendo conto di adeguate percentuali di ribasso, dovute ai ben noti fenomeni di "erosione" (turnover dell'utenza, tempi e risorse per il recupero degli alloggi vuoti, "cali reddito", ecc.). Il Collegio rileva che i canoni 2026 sono iscritti al lordo di eventuali insoluti e che a fronte di ciò viene previsto un accantonamento a fondo svalutazione crediti di €uro 797.300,00 sulla base di una stima prudenziale, in considerazione di un prevedibile fisiologico incremento della morosità, soprattutto da quote condominiali, nonché un utilizzo di canoni di locazione per la copertura di crediti, correnti e pregressi, di assegnatari assistiti dai servizi socio-sanitari territoriali per €uro 28.000,00. Il Collegio, infine, presa visione dei prospetti di imputazione dei costi e dei ricavi alle attività e.r.p. e non e.r.p., prende atto che l'utilizzo dei proventi derivanti dai canoni di locazione degli alloggi di e.r.p. viene dichiarato interamente programmato nel rispetto dell'art. 36, della Legge Regionale n. 24/2001 e ss.mm.ii;
- b) i corrispettivi tecnici per attività edilizia, previsti complessivamente in €uro 1.064.000,00 (+ €uro 110.800,00 rispetto al Bilancio preventivo assestato 2025; + 11,6%), sono stati stimati in relazione all'andamento atteso dei lavori nei vari cantieri di ristrutturazione e manutenzione straordinaria del patrimonio edilizio esistente finanziati con fondi pubblici, sia statali che regionali. Si evidenzia un importo di incarichi esterni per l'attività edilizia di €uro 463.500,00, dichiarato necessario per il supporto di attività specialistiche nella

direzione lavori finanziati con i fondi PNRR/PNC (sicurezza, strutture e collaudi in fase di esecuzione lavori), in netto ribasso rispetto al bilancio preventivo assestato 2025 (- Euro 208.000,00; - 31,0%);

- c) le spese per manutenzione degli stabili e degli alloggi sia di e.r.p. che di non e.r.p., sono pari a Euro 5.682.300,00 (+ Euro 299.300,00 rispetto al Bilancio preventivo assestato 2025; + 5,6%). L'incremento stimato è dovuto alla maggior quota parte di manutenzione 2026 finanziata con residui di vecchi finanziamenti di edilizia sovvenzionata, di proventi derivanti dalla vendita di alloggi di e.r.p. realizzati in passato, del Programma straordinario regionale 2025 - 2026 di recupero di alloggi vuoti e dei proventi della trasformazione dei diritti di superficie in Aree PEEP messi a disposizione del Comune di Ferrara; si rileva una previsione di una compartecipazione ancora molto limitata da parte degli altri Comuni all'attività di manutenzione del patrimonio di e.r.p. di loro proprietà (previsti solo Euro 38.000,00);
- d) le spese generali, pari a Euro 932.400,00.=, risultano in leggera diminuzione per € 23.150,00 rispetto al Bilancio preventivo assestato 2025 (- 2,4%), per via, prevalentemente, delle minori spese per consulenze (assistenza legale per contenziosi vari);
- e) le spese per il personale, pari a Euro 3.753.000,00.=, si ritengono congrue per la copertura degli emolumenti retributivi derivanti dall'applicazione del recente rinnovo del C.C.N.L. e degli oneri riflessi, stimati in base al personale già in servizio nel 2025, sia a tempo indeterminato che determinato. Il costo stimato è in diminuzione rispetto a quello del preventivo assestato 2025 di Euro 46.700,00 (- 1,2%), per via della cessazione nel corso del prossimo anno di personale a tempo determinato che non verrà rinnovato e della cessazione di personale a tempo indeterminato che verrà sostituito da personale con qualifica inferiore. Si evidenzia che il CCNL dei dipendenti, pur rinnovato a fine 2024, è già scaduto e sono in corso le trattative per il suo rinnovo; gli Amministratori hanno comunicato di aver previsto un accantonamento a tale titolo, sia in sede di assestamento del Bilancio 2025, sia in fase di elaborazione del Bilancio di Previsione 2026;
- f) le imposte e tasse, sia indirette che dirette, si ritengono stimate in maniera prudentiale;
- g) gli ammortamenti e gli accantonamenti al fondo T.F.R., sono calcolati nel rispetto delle disposizioni vigenti e sono operati in maniera corretta rispetto alle previsioni sottostanti.



[Handwritten signature]

Il Collegio ritiene, pertanto, che le previsioni di costi e di ricavi contenuti nella bozza del Bilancio di Previsione 2026 predisposto dal Consiglio di Amministrazione dell'ACER di Ferrara, siano improntati a criteri di continuità, ragionevolezza e prudenza, nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge, dello Statuto dell'Azienda e del Regolamento di Amministrazione e Contabilità.

Il Collegio prende favorevolmente atto che anche in sede di assemblea di presentazione del Bilancio di Previsione 2026, gli Amministratori e la Direzione di ACER hanno evidenziato, nonostante un importante recupero di risorse da canoni rispetto al Bilancio di Previsione 2025, il permanere dell'insufficienza di tali risorse per la conservazione del patrimonio, specie per quanto concerne il recupero degli alloggi vuoti, evidenziando la necessità di un flusso consistente e costante di risorse proveniente da un "Piano Casa" da adottare a livello europeo e statale, nonché da una maggiore contribuzione da parte di tutti i Comuni, necessari anche per contribuire all'equilibrio economico-finanziario complessivo dell'Azienda.

In particolare, il Collegio dei Revisori dei Conti rileva tra le spese di amministrazione degli stabili la voce "quote condominiali per alloggi vuoti", pari ad € 820.000,00, in costante crescita da molti anni, derivante dal progressivo accumularsi di alloggi sfitti per mancanza di risorse per il loro recupero.

Per quanto sopra esposto, il Collegio dei Revisori dei Conti, esperite le verifiche che la legge ed i regolamenti vigenti gli attribuisce e valutati gli esiti delle stesse, esprime parere favorevole all'approvazione del Bilancio di Previsione 2026 dell'Azienda Casa Emilia-Romagna (ACER) Ferrara.

Ferrara, 28 novembre 2025

IL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI

Dott.ssa Donatella VANNINI - Presidente

Dott. Roberto CURCI - Componente

Dott. Paolo ORSATTI - Componente

Donatella Vannini
Roberto Curci
Paolo Orsatti

