



## **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](http://www.acerferrara.it)

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

Aderente Federcasa

---

# **BILANCIO DI ESERCIZIO 2023**

**Approvato dalla Conferenza degli Enti con delibera n. 1 in data 29/05/2024**





## 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](http://www.acerferrara.it)

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

Aderente Federcasa

---

### Consiglio di Amministrazione

- Presidente           Daniele Palombo
- Componente       Dott. ssa Sabrina Cherubini
- Componente       Dott. ssa Chiara Scaramagli

### Collegio dei Revisori dei Conti

- Presidente           Dott.ssa Donatella Vannini
- Componente       Dott. Roberto Curci
- Componente       Dott. Paolo Orsatti

- Direttore Generale                   Dott. Diego Carrara
- Dirigente Servizio Finanziario      Dott. Michele Brandolini





## **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](http://www.acerferrara.it)

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

Aderente Federcasa

---

# **BILANCIO DI ESERCIZIO 2023**

### **Elenco documenti:**

- **Relazione del Presidente**
- **Stato Patrimoniale al 31/12/2023 (schema art. 2424 C.C)**
- **Conto Economico al 31/12/2023 (schema art. 2425 C.C.)**
- **Rendiconto finanziario**
- **Nota integrativa**
- **Relazione del Collegio dei Revisori dei Revisori dei Conti**
- **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)**



*JK*



## 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](http://www.acerferrara.it)

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

Aderente Federcasa

---

# RELAZIONE DEL PRESIDENTE



*DR*

## QUADRO GENERALE

Il Bilancio dell'esercizio 2023 dell'ACER Ferrara si chiude con un **utile di Euro 444.256** (contro Euro 29.496 dell'esercizio 2022).

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 € 48.904 di risorse non ancora utilizzate/impegnate al 31/12/2023, 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 Euro 341.600;
- Prestazioni tecniche a terzi (progettazione, procedure affidamento lavori, direzione lavori, collaudo, ecc. di interventi edilizi): utile di Euro 3.995;
- 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 Euro 8.853;
- Prestazioni amministrative a terzi (pubblici e privati, quali il Servizio Casa, Sportelli decentrati sul territorio, riscatti Aree PEEP, ecc.), utile di Euro 14.975;
- Gestioni condominiali (gestione diretta dei servizi comuni dei fabbricati di proprietà interamente pubblica): utile di Euro 5.902;
- Concessioni patrimonio non e.r.p./e.r.s. di proprietà comunale: perdita di Euro 35.968;
- Gestione extracaratteristica (finanziaria e straordinaria): utile € 122.605.

Come anticipato, la sommatoria dei diversi risultati di queste ultime attività è pari all'utile dell'esercizio 2023.

Si anticipa che l'utile dell'esercizio 2023 è stato prodotto, in misura prevalente, dall'alienazione di patrimonio di proprietà dell'Azienda e sarà utilizzato per interventi di manutenzione straordinaria sullo stesso patrimonio, per investimenti in tecnologie ed attrezzature necessarie alla gestione e per il sostegno della liquidità aziendale, considerato il permanere della necessità di anticipare il pagamento di taluni interventi sul patrimonio di edilizia residenziale pubblica di proprietà comunale, a valere su finanziamenti di derivazione regionale.

I fatti di gestione più rilevanti, in termini di effetti significativi sul bilancio, avvenuti nel corso dell'esercizio 2023 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 156.000; + 1,8%),** come sommatoria dell'aumento dei canoni di locazione di competenza dell'esercizio e dei conguagli relativi agli anni precedenti per Euro 233.000 (+ 2,8%), parzialmente controbilanciato dalla diminuzione 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 77.000 (- 27,5%);
- ❖ **la diminuzione della quota di accantonamento al fondo svalutazione dei crediti verso l'utenza (- Euro 41.000; - 5,3%):** per la determinazione della variazione positiva si è tenuto conto che la morosità corrente è rimasta sostanzialmente invariata in valore assoluto (Euro 1,76 milioni nel 2023, contro Euro 1,75 milioni nel 2022), mostrando addirittura una flessione in termini relativi rispetto all'anno precedente (14,17% nel 2023 contro 14,66% nel 2022), fatto decisamente ragguardevole ed inatteso dato il sensibile incremento del costo dei servizi comuni registrato lo scorso anno, e che anche la morosità complessiva, al netto del differenziale del valore delle inesigibilità dei crediti dichiarate nel corso dell'esercizio appena chiuso, ha mostrato una tendenza a calare leggermente (+ Euro 300.000 incremento della morosità complessiva, + 3,6%; - Euro 497.000 crediti dichiarati inesigibili, - 8,6%);
- ❖ **la contrazione del livello di utilizzo dell'integrazione dei canoni da parte dei Comuni (- Euro 150.000; - 90,9%), finalizzata al recupero degli alloggi vuoti da riassegnare o della manutenzione straordinaria;** a questo proposito, risulta doveroso evidenziare che si tratta della somma effettivamente utilizzata nell'esercizio 2023 per lavori di manutenzione straordinaria su alloggi vuoti per cessata locazione o sulle parti comuni dei fabbricati: le risorse residue stanziare dai Comuni e non utilizzate, sono in corso di utilizzazione nel 2024. Nonostante risulti, infatti, un fisiologico lasso di tempo tra i tempi di messa a disposizione delle risorse da parte dei Comuni, spesso nella seconda

parte dell'anno, ed i tempi di realizzazione degli interventi, nel 2023 si è registrata una effettiva decisa minore compartecipazione;

- ❖ **l'aumento dei costi di gestione ACER (+ Euro 93.000; + 3,1%);** il risultato è dovuto all'incremento delle spese per il personale (+ Euro 64.000, + 3,3%; rinnovo CCNL dipendenti, rideterminazione incentivi tecnici), che analizzeremo più in dettaglio nel prosieguo della Relazione, ed ai maggiori costi diversi di gestione (+ Euro 79.000, + 8,45%, quali spese generali, spese per consulenze tecniche e legali su vecchi cantieri, indagini strutturali su patrimonio in gestione, censimento patrimonio arboreo, ecc.), maggiori costi solo parzialmente compensati in positivo dalla diminuzione delle imposte dirette (- Euro 50.000; - 34%);
- ❖ **il decremento dei costi dei proprietari degli alloggi, ossia dei Comuni, (- € 12.000; - 0,5%),** risultato consentito prevalentemente dal beneficio fiscale del recupero dell'IVA indetraibile pro-rata sugli interventi "superbonus 110%" eseguiti in alcuni condomini a proprietà mista pubblico-privata, che hanno comportato un minore carico di IVA rispetto all'anno precedente di circa Euro 121.000 (- 18,6%) e che sommato all'ulteriore riduzione del costo dei servizi aggiuntivi conferiti dai Comuni per Euro 22.000 (- 6,4%) e remunerati con una quota-parte di canoni di locazione (servizio controllo ISEE ed agente accertatore), hanno consentito di compensare i maggiori costi a carico dei proprietari degli alloggi per circa € 131.000 (+ 10,8%). Va posto in evidenza che il benefit fiscale sopra indicato è, ovviamente, una tantum, mentre i maggiori costi sono durevoli e destinati ad incrementarsi nel tempo se non si riuscirà ad intervenire sulla riduzione del numero di alloggi vuoti (che hanno comportato una spesa di Euro 709.000 nel 2023; + Euro 77.000, + 12,2%);
- ❖ la conseguente **riduzione 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 34.000; - 1,2%).**

Lo scarto negativo di risorse rispetto all'esercizio precedente è esiguo, ma va tenuto presente che:

- *l'incremento dei canoni è da considerarsi transitorio, in quanto prodotto dalla dinamica inflattiva dell'ultimo biennio che ha innalzato il 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), 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 sarà 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, agisce sui ricavi da canoni, accelerando il processo che abbiamo*

*descritto poco fa, ma anche sui costi, per via della dovuta corresponsione delle quote condominiali sugli alloggi sfitti: nel 2023, come anticipato, abbiamo pagato ben €uro 709.000. Se questo processo di accumulo di alloggi vuoti non si arresta, assisteremo ad un 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.*

Tutto quanto premesso per sottolineare che in assenza del ricavo “una tantum” della detrazione fiscale per interventi “superbonus 110%” nei condomini misti, pari a €uro 137.000, le minori risorse da destinare all’e.r.p. rispetto all’esercizio precedente sarebbero state di €uro 171.000. Si rammenta che tra l’esercizio 2021 e 2022 vi era già stata una ulteriore riduzione delle risorse disponibili per €uro 505.000.

È chiaro, e lo ripetiamo ormai da anni, che la conservazione del patrimonio di e.r.p. non può reggersi solo sulle entrate da canoni. Sicuramente vi possono essere ancora piccoli ulteriori margini per efficientare la “macchina tecnico-amministrativa” di ACER, ma questo non porterà risultati significativi.

Ciò che serve realmente, lo diciamo non solo noi, ma anche studiosi, rappresentanti della società civile, della politica e degli assegnatari, è il finanziamento importante e continuativo di un “Piano Casa” che possa alimentare nel tempo almeno la conservazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica esistente, uno dei pilastri del sistema di welfare del Paese.

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

si registra una **diminuzione** dei ricavi di circa **€uro 237.000 (- 8,8%)**, che passano da €uro 2.693.000 del 2022 a €uro 2.456.000 del 2023, determinato in misura pressoché totale dal decremento delle competenze per attività tecniche a favore dei Comuni per €uro 231.000 (- 24,6%).

Più in dettaglio si è assistito:

- ❖ ad una **riduzione**, come anticipato, dei **corrispettivi derivanti dalle prestazioni tecniche** (progettazione, direzione lavori, ecc.) a favore dei Comuni. I ricavi sono stati pari a **€uro 708.000 (- €uro 231.000; - 24,6%)**. Il risultato negativo deriva in parte dalla contrazione dei corrispettivi sulle attività edilizie finanziati con fondi pubblici per €uro 119.000 (+ 14,7%): per il Programma “Sicuro, verde e sociale” fondo complementare al PNRR, infatti, la quota di compensi tecnici contabilizzati è stata inferiore rispetto all’esercizio precedente (20% contro 30% sul totale delle competenze tecniche previste per i 18 interventi, in aderenza alle convenzioni sottoscritte con i Comuni che hanno individuato ACER quale soggetto attuatore). La quota residua di decremento, pari a €uro 112.000 (- 100%), deriva dall’ultimazione, entro la fine dell’esercizio precedente, dei cantieri di riferimento: nuova caserma della polizia municipale di Ferrara, Casa Bottazzi di Bondeno e Comacchio Via Spina. Si ritiene opportuno evidenziare, come elemento di costo direttamente correlato, la sensibile diminuzione della necessità del ricorso ad **incarichi tecnici esterni**, che ha

comportato un **minor costo** per **€uro 347.000 (- 58,2%)**, il quale ha più che compensato la diminuzione dei ricavi;

- ❖ ad una sostanziale **invarianza** del buon risultato delle **attività amministrative svolte a favore di terzi** (Comuni, privati ed assegnatari, quali il Servizio Casa e Sportelli decentrati sul territorio provinciale, la gestione dei servizi comuni nei fabbricati interamente in locazione in qualità di Amministratori, la gestione di patrimoni non di edilizia residenziale pubblica, tra i quali le "Corti di Medoro", il riscatto delle aree PEEP) e della **gestione del patrimonio di proprietà dell'Azienda**: il totale dei ricavi è stato pari a **€uro 1.748.000**, in leggera flessione rispetto all'anno precedente di circa **€uro 6.000 (- 0,4%)**.

*Come anticipato ad inizio della presente Relazione, si evidenzia che sono state registrate nel 2023 – nella sezione A.5 del conto economico – **plusvalenze per €uro 510.000**, derivanti **dall'alienazione di immobili di proprietà dell'Azienda** (ex Sede aziendale di Corso Isonzo 10 a Ferrara ad un prezzo di €uro 425.000 e aree non edificabili in Via Fiume a Ferrara ad un prezzo di €uro 85.000): tali operazioni straordinarie hanno contribuito in maniera determinante al conseguimento del positivo risultato dell'esercizio*

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

Gli alloggi di e.r.p. di proprietà comunale in concessione ad ACER al 31/12/2023 erano n. 6.706 (- 17 alloggi rispetto all'anno precedente; - 0,3%).

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

Le risorse dell'e.r.p. dell'esercizio 2023 (al netto della svalutazione dei crediti di **€uro 716.000; - 5,3%**) sono state pari ad **€uro 8.209.000** (contro €uro 8.162.000 dell'esercizio 2022; + **€uro 47.000; + 0,6%**).

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 156.000 (+ 1,8%)**;
2. **decremento della svalutazione dei crediti verso l'utenza**, per le ragioni precedentemente illustrate, pari a **€uro 40.000 (- 5,3%)**;
3. **minore utilizzo delle integrazioni canoni da parte dei Comuni, da destinare al recupero di alloggi vuoti per cessata locazione**, per **€uro 149.000 (- 90,9%)**.

L'utilizzo delle risorse nette dell'e.r.p. dell'esercizio 2023 è avvenuto nel modo seguente:

<b><u>VOCE DI UTILIZZO RISORSE</u></b>	<b>parziale (€)</b>	<b>TOTALE (€)</b>	<b>%</b>
<b>Costi di gestione ACER € 38,87 mese/alloggio</b>		<b>3.127.619,00</b>	<b>38,10</b>
<b>Costi inerenti la proprietà degli alloggi:</b>		<b>2.193.926,00</b>	<b>26,73</b>
Spese di amministrazione degli stabili	1.155.027,00		14,07
Rimborso ad ACER costo servizio recupero alloggi, come da concessioni	178.285,00		2,17
Rimborso ad ACER costo servizio controllo ISE/ISEE e Agente accertatore, come da concessioni	136.495,00		1,66
Imposte indirette a carico della proprietà	724.119,00		8,83
<b>TOTALE COSTI DI GESTIONE</b>		<b>5.321.545,00</b>	<b>64,83</b>
<b>RISORSE RESIDUE DESTINATE A:</b>		<b>2.886.817,00</b>	<b>35,17</b>
Manutenzione a guasto alloggi e fabbricati	1.399.815,00		17,05
Recupero di alloggi vuoti e manut. programmata	1.309.748,00		15,96
Retrocessione canoni ai Comuni per finanziamento disagio abitativo e morosità	177.254,00		2,16
<b>TOTALE RISORSE DESTINATE ALL'E.R.P. (al netto svalutazione crediti €uro 716.311)</b>		<b>8.208.362,00</b>	<b>100,00</b>

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 €uro 2.886.817, risultavano già interamente spese ovvero impegnate in interventi di manutenzione del patrimonio o per copertura della morosità degli assistiti dai servizi socio-sanitari dei Comuni.

I **costi ACER di gestione** del patrimonio immobiliare di e.r.p. dell'esercizio 2023, riferiti alle attività oggetto degli allegati B e C alle concessioni vigenti con i Comuni e calcolati secondo i criteri

e le modalità prescritte dalla deliberazione del Consiglio Regionale n. 391/2002, sono pari ad **€uro 38,87** mese/alloggio (+ **€uro 1,25**; + 3,3%), quindi in aumento rispetto all'esercizio precedente.

Le ragioni di tale risultato sono già state anticipate in apertura di Relazione.

In particolare, volendo focalizzare la principale componente dei costi di gestione ACER, il **costo complessivo del personale del 2023 è stato pari a €uro 3.667.000 (+ €uro 313.000; + 8,5%)**. Il marcato incremento rispetto all'anno precedente deriva dall'accantonamento della stima del costo del rinnovo del CCNL 2022 – 2024 del personale di livello non dirigenziale, ancora in corso di trattativa (+ €uro 130.000), e dall'accantonamento della stima dei maggiori costi per il riconoscimento con effetto retroattivo degli incentivi tecnici ex art. 113 del D. Lgs. n. 50/2016 al personale avente diritto, per i quali, anche in questo caso, è ancora in corso la trattativa (+ €uro 180.000). Si evidenzia che circa il 50% del maggior costo è relativo ad esercizi precedenti (€uro 157.000) e, pertanto, l'incremento del costo del personale sul dato di competenza dell'esercizio si riduce a €uro 197.000 (+ 6%).

*La quota-parte di costo del personale attribuita alla gestione e.r.p., è pari a €uro 2.011.000 (contro €uro 1.947.000 dell'esercizio precedente; + €uro 64.000; + 3,3%). Ciò significa che solo il 20% dell'incremento del costo del personale è stato assorbito dalla gestione e.r.p., in quanto, correttamente, l'incremento di costo derivante dagli incentivi tecnici è stato attribuito alle gestioni diverse da quella di edilizia residenziale pubblica.*

*Il costo del personale attribuito alla gestione e.r.p. costituisce circa il 55% del totale del costo del personale (contro il 58% del 2022). Si rammenta che, secondo quanto stabilito dalle vigenti concessioni del patrimonio di e.r.p. comunale, vengono coperti con i canoni anche i costi del personale relativi ai servizi di ripristino degli alloggi vuoti, verifica delle ISEE ed agente accertatore, per un totale di €uro 315.000 (9% del costo del personale). Ciò significa che il restante 36% 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.*

L'aumento dei costi di gestione ACER di €uro 1,25 mese/alloggio rispetto all'esercizio precedente può essere suddiviso nelle seguenti componenti:

- + €uro 0,79 incremento delle spese del personale, per le ragioni e nella misura già indicati in precedenza;
- + €uro 0,96 incremento di costi diversi di gestione ACER, quali spese generali, per il completamento dell'intervento di adeguamento alla normativa antincendio dell'archivio e del locale per il ricovero dei mezzi aziendali, spese per consulenze tecniche e legali su vecchi cantieri, indagini strutturali su patrimonio in gestione, censimento patrimonio arboreo, ecc.;
- - €uro 0,50 diminuzione delle imposte dirette, in misura già indicata in precedenza.

Si rileva che i costi di gestione ACER sono incrementati in misura inferiore al tasso di inflazione del 2023, registrato nel 5,7%.

*A proposito dei costi di gestione, si rammenta che la Regione Emilia-Romagna, con DGR n. 1590/2023, ha provveduto ad adeguarli, ma solo per il periodo giugno 2018 – giugno 2023, in misura*

pari al 16% (anche se dal 2003, primo anno di decorrenza dei massimali dei costi di gestione, a giugno 2023 il tasso di inflazione è stato di circa il 46%). Pertanto, ad oggi, il massimale dei costi di gestione per la nostra classe di numero di alloggi in gestione è fissato in €uro 51 mese/alloggio. La stessa DGR stabilisce che "i nuovi massimali si applichino ai contratti/convenzioni stipulati dai Comuni con gli Enti gestori successivamente alla data di adozione del presente atto, ovvero in corso, ove coerenti con le prescrizioni di cui alla Delibera del consiglio regionale n. 391/2002 relativamente ai servizi in essa stabiliti, oltre alle funzioni integrate e presenti nelle convenzioni stipulate". Di tale adeguamento sarà necessario discutere con i Comuni in occasione del rinnovo delle convenzioni di gestione del loro patrimonio di e.r.p., tutte in scadenza il prossimo 31/12/2024, nonché dell'incremento del canone minimo che, ai sensi di quanto previsto dalla D.A.L. n. 154/2018, non può essere inferiore al massimale del costo di gestione, come definito dalla D.C.R. n. 391/2022.

L'incremento dei costi di gestione ACER ha comportato, di conseguenza, l'aumento dei **costi complessivi di gestione dei servizi delegati all'Azienda** (che comprendono anche i costi per la predisposizione del servizio di recupero degli alloggi vuoti per cessata locazione, ai quali dal 2015, si aggiungono quelli di predisposizione del servizio di controllo delle ISE/ISEE e dal 2016 anche quelli dell'Agente accertatore) **che passano €uro 41,79 mese/alloggio del 2022 ad €uro 42,78 del 2023 (+ €uro 0,99; + 2,4%)**. Ciò, pur essendosi ridotti sia il costo per la predisposizione del servizio di recupero degli alloggi vuoti di €uro 16.000 (- 8,1%), sia i costi dei servizi di controllo ISEE e di agente accertatore di €uro 6.000 (- 4,2%), in considerazione di un livello di attività leggermente inferiore rispetto all'esercizio precedente.

I **costi complessivi di gestione del patrimonio e.r.p.**, che comprendono i costi ACER per i servizi di cui agli Allegati B e C alle concessioni comunali 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 5.240.954 del 2022** (di cui €uro 3.034.929 costi ACER ed €uro 2.206.025 costi dei Comuni) ad **€uro 5.321.545 del 2023** (di cui €uro 3.127.619 costi ACER ed €uro 2.193.926 costi dei Comuni). L'incremento è pari ad **€uro 80.591 (+ 1,5%)**.

I fatti gestionali descritti in precedenza danno conto del perché vi sia stato un **incremento di €uro 106.000 (+ 4,1%) di risorse e.r.p. da destinare a manutenzione del patrimonio rispetto all'esercizio 2022**. 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 2022	2.604
Maggiori canoni e.r.p. (compresi conguagli e voci accessorie) fatturati 2023	+156
Minore svalutazione dei crediti verso l'utenza	+40
Incremento spese amministrazione degli stabili	-127
Decremento delle imposte indirette	+118

Incremento costi di gestione ACER	-93
Decremento costi servizi recupero alloggi, controllo ISEE, agente accertatore	+22
Decremento utilizzo canoni e.r.p. Comuni (disagio abitativo e morosità assistiti)	+139
Minore utilizzo integrazione canoni da parte Comuni per recupero alloggi vuoti	-149
<b>RISORSE DESTINATE A MANUTENZIONE DEL PATRIMONIO E.R.P. ESERCIZIO 2023</b>	<b>2.710</b>

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

### 1. Canoni di locazione e.r.p.

I ricavi da canoni di locazione degli immobili di e.r.p. di competenza dell'esercizio 2023, aggiungendo il saldo dei conguagli vari relativi agli anni precedenti, sono stati pari ad **€uro 8.705.308**.

La differenza positiva rispetto all'esercizio 2022 è pari a €uro 233.585 (+ 2,8%).

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

Codice	Comune	Canoni netti 2023 (€)	Canoni netti 2022 (€)	Differenza 2023/2022	%
001	Argenta	571.293,97	557.897,70	13.396,27	2,40%
003	Bondeno	234.677,52	230.464,14	4.213,38	1,83%
004	Cento	417.134,28	395.544,97	21.589,31	5,46%
005	Codigoro	246.620,85	241.486,03	5.134,82	2,13%
006	Comacchio	777.624,83	761.803,07	15.821,76	2,08%
007	Copparo	248.259,73	224.110,44	24.149,29	10,78%
008	Ferrara	4.208.915,81	4.126.879,04	82.036,77	1,99%
010	Jolanda di Savoia	134.259,20	120.727,25	13.531,95	11,21%
011	Lagosanto	78.106,50	70.805,24	7.301,26	10,31%
012	Masi Torello	17.101,89	17.451,57	-349,68	-2,00%
014	Mesola	209.887,61	200.556,17	9.331,44	4,65%
017	Ostellato	127.146,55	125.094,74	2.051,81	1,64%
018	Poggio Renatico	143.218,13	144.888,29	-1.670,16	-1,15%
019	Portomaggiore	353.703,54	346.609,73	7.093,81	2,05%
022	Vigarano Mainarda	66.769,82	70.693,59	-3.923,77	-5,55%
023	Voghiera	57.119,11	58.043,98	-924,87	-1,59%
025	Goro	82.478,85	61.016,91	21.461,94	35,17%
027	Fiscaglia	211.086,82	204.370,13	6.716,69	3,29%
028	Terre del Reno	91.210,99	90.131,47	1.079,52	1,20%
029	Riva del Po	259.077,31	263.073,29	-3.995,98	-1,52%
030	Tresignana	169.615,02	160.075,62	9.539,40	5,96%
	<b>TOTALE</b>	<b>8.705.308,33</b>	<b>8.471.723,37</b>	<b>233.584,96</b>	<b>2,76%</b>

Come si rileva dalla tabella, la parte preponderante dei Comuni presenta segni positivi rispetto all'anno precedente. Per interpretare correttamente i dati rappresentati, va tenuto presente che dei circa **€uro 233.000 di incremento** dei ricavi da **canoni e relativi conguagli**, **€uro 113.000** derivano da maggiori **conguagli rispetto all'esercizio precedente** (quindi è un risultato "una tantum"), mentre **€uro 120.000** derivano effettivamente da **maggiori canoni di competenza** dell'esercizio 2023 rispetto a quelli del 2022. Considerando che a fine 2023 vi erano 121 alloggi in meno a reddito rispetto alla fine del 2022, è chiaro che il risultato dei canoni dell'esercizio 2023 *deriva prevalentemente da un incremento del canone medio, dovuto alla dinamica inflattiva degli anni 2022 e 2023, che ha riguardato le fasce di utenza non collocate in Area di protezione (+ circa €uro 8 mese/alloggio), anche se si è registrato un incremento del canone medio pure degli utenti in Area di protezione (+ €uro 1,5 mese/alloggio, a fronte di un ISEE medio passato da €uro 4.300 nel 2022 a €uro 4.500 nel 2023), fatti che hanno più che compensato i minori ricavi da canoni derivanti dal saldo negativo del turnover dell'utenza (alloggi liberati – nuove locazioni).*

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 2023 (€)	Canone medio 2022 (€)	Differenza 2023/2022	%
001	Argenta	154,39	138,61	15,78	11,38%
003	Bondeno	133,65	120,87	12,78	10,57%
004	Cento	146,61	131,88	14,73	11,17%
005	Codigoro	165,28	168,31	-3,03	-1,80%
006	Comacchio	150,00	131,48	18,52	14,09%
007	Copparo	130,83	121,85	8,98	7,37%
008	Ferrara	150,32	143,12	7,20	5,03%
010	Jolanda di Savoia	172,99	168,31	4,68	2,78%
011	Lagosanto	171,69	131,11	40,58	30,95%
012	Masi Torello	233,38	199,47	33,91	17,00%
014	Mesola	146,06	131,72	14,34	10,89%
017	Ostellato	160,89	143,13	17,76	12,41%
018	Poggio Renatico	151,33	144,21	7,12	4,94%
019	Portomaggiore	164,24	159,76	4,48	2,80%
022	Vigarano Mainarda	175,47	170,18	5,29	3,11%
023	Voghiera	224,19	193,15	31,04	16,07%
025	Goro	148,69	153,05	-4,36	-2,85%
027	Fiscaglia	147,54	139,01	8,53	6,14%
028	Terre del Reno	172,02	162,53	9,49	5,84%
029	Riva del Po	136,35	133,27	3,08	2,31%

030	Tresignana	140,90	124,55	16,35	13,13%
	PROVINCIA	150,62	140,86	9,76	6,93%

Il **canone medio mensile provinciale**, nell'arco di 12 mesi, **aumenta dunque di Euro 9,76 (+ 6,9 %)**.

Oltre al canone medio, ha contribuito all'incremento del ricavato da canoni 2023 anche **l'innalzamento del canone medio di ingresso dei nuovi assegnatari**, passato da Euro 77,79 del 2022 a **Euro 91,47 del 2023 (+ Euro 13,68; + 17,6%)**, a fronte di un **incremento più contenuto del canone medio di uscita**, passato da Euro 198,32 del 2022 a **Euro 208,18 nel 2023 (+ Euro 9,86; + 5%)**.

Va, ancora, posto in evidenza il fatto positivo ed inatteso relativo all'**incremento dell'ISEE medio** che passa da Euro 8.308 del 2022 a **Euro 8.632 del 2023 (+ Euro 324; + 3,9%)**, considerando che l'ISEE 2023 conteneva i redditi relativi all'anno 2021, quest'ultimo pienamente e pesantemente colpito dalla crisi economica generata dalla pandemia iniziata l'anno precedente.

Tuttavia, come abbiamo già posto in evidenza ad inizio della presente Relazione, *l'incremento dei canoni è da considerarsi transitorio, in quanto prodotto dalla dinamica inflattiva dell'ultimo biennio che ha innalzato il 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), che porteranno alla contrazione del risultato dell'esercizio appena chiuso. Ma, soprattutto, il progressivo incremento del numero di alloggi vuoti, per via della mancanza di risorse per il loro recupero, agisce sui ricavi da canoni, accelerando il processo che abbiamo appena descritto, ma anche sui costi, per via della dovuta corresponsione delle quote condominiali sugli alloggi sfitti: nel 2023 abbiamo pagato ben Euro 709.000, con un incremento rispetto all'anno precedente di Euro 77.000, pari ai 2/3 dell'incremento dei canoni di competenza. Se questo processo di accumulo di alloggi vuoti non si arresterà, assisteremo ad un 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.*

Quanto sopra descritto conferma, per l'ennesima volta, quanto sia cruciale concentrare ogni sforzo economico sul recupero degli alloggi vuoti per cessata locazione.

ACER, in quanto ente gestore di patrimoni di terzi, con obbligo del pareggio del bilancio per la parte e.r.p., non può che spendere le risorse che incassa (quindi non quelle che fattura), anche per mantenere l'equilibrio finanziario.

La tendenza al ribasso dell'incasso da canoni è prevalentemente ascrivibile al crescente numero di alloggi vuoti che non si riescono a recuperare per insufficienza delle risorse disponibili. A questo dato negativo, oltre ai descritti fenomeni di "erosione", si aggiunge il rialzo delle spese condominiali per alloggi vuoti (attualmente ulteriormente gonfiato dalla dinamica inflattiva, specie

per quanto concerne le utenze). Vi è da sottolineare, infine, una inerziale tendenza all'aumento dei costi di gestione (si pensi al costo del personale, solo per far riferimento ad una delle voci di costo più importanti). La dinamica negativa tra maggiori costi e minori ricavi, in assenza di finanziamenti pubblici, non potrà che peggiorare progressivamente.

Se dalla Regione, dallo Stato o dall'Europa non arriveranno con continuità risorse per il recupero degli alloggi vuoti e per la manutenzione straordinaria degli edifici, il peso economico necessario a sostenere nel tempo la conservazione del patrimonio di edilizia abitativa pubblica per assicurare la casa a chi ne ha bisogno e diritto, non potrà che ricadere Comuni proprietari, considerando che ACER potrà fare la sua parte solo per le risorse disponibili, sia e.r.p. che non e.r.p.

A breve termine, tuttavia, potremo contare su una nuova inattesa annualità di Programma regionale di recupero di alloggi vuoti, finanziato dalla Regione per €uro 10 milioni sul proprio bilancio 2024 – 2025. Come Provincia, ci attendiamo un importo prossimo a quello dell'annualità 2023, ossia poco più di €uro 1,6 milioni, che si stima potrebbero consentire il recupero di circa 150 alloggi, oltre ad utilizzare le risorse a bilancio ACER 2024.

## 2. 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.	2023 (€)	%	N.	2022 (€)	%	DIFFERENZA	%
Morosità contabile al 31/12	2.772	8.697.513,59	3,21	2.779	8.398.425,49	3,25	299.088,10	3,56
Crediti già dichiarati inesigibili		6.296.288,18	2,33		5.799.198,49	2,24	497.089,69	8,57
<b>Morosità reale al 31/12</b>								
<b>(dal 1.7.97)</b>		<b>14.993.801,77</b>	<b>5,54</b>		<b>14.197.623,98</b>	<b>5,49</b>	<b>796.177,79</b>	<b>5,61</b>
Fatturato al 31/12 (dal 1.7.97)		270.819.926,74			258.433.721,95		12.386.204,79	

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 796.000 (+ 5,6%)**. L'anno precedente, sempre in termini assoluti, la morosità era aumentata di €uro 604.000 (+ 4,4%).

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 31/12/2023	Morosità 2023 (€)	%	Morosità 2022 (€)	Differenza 2023/2022	% diff.
001	Argenta	17.483.602,50	720.701,55	4,12	696.385,26	24.316,29	3,49%
003	Bondeno	7.846.036,83	429.158,90	5,47	397.397,13	31.761,77	7,99%
004	Cento	12.690.861,79	595.692,45	4,69	608.119,67	-12.427,22	-2,04%
005	Codigoro	5.768.301,31	133.696,68	2,32	132.364,98	1.331,70	1,01%
006	Comacchio	21.076.823,23	1.399.669,22	6,64	1.358.192,18	41.477,04	3,05%
007	Copparo	7.930.353,79	534.842,00	6,74	526.028,11	8.813,89	1,68%
008	Ferrara	141.335.252,06	8.809.331,85	6,23	8.206.201,87	603.129,98	7,35%
010	Jolanda di Savoia	3.269.722,30	216.294,09	6,62	197.138,60	19.155,49	9,72%
011	Lagosanto	2.090.527,01	59.663,71	2,85	50.188,58	9.475,13	18,88%
012	Masi Torello	407.634,77	22.294,80	5,47	20.347,48	1.947,32	9,57%
014	Mesola	5.560.080,11	230.034,97	4,14	208.667,34	21.367,63	10,24%
017	Ostellato	3.407.944,40	139.874,48	4,10	140.798,19	-923,71	-0,66%
018	Poggio Renatico	3.878.268,15	167.734,52	4,32	157.868,75	9.865,77	6,25%
019	Portomaggiore	10.348.975,75	394.505,95	3,81	390.764,24	3.741,71	0,96%
022	Vigarano Mainarda	1.564.970,84	27.698,20	1,77	21.115,96	6.582,24	31,17%
023	Voghiera	1.511.198,55	52.537,16	3,48	49.861,04	2.676,12	5,37%
025	Goro	2.129.922,74	43.073,06	2,02	39.783,59	3.289,47	8,27%
027	Fiscaglia	5.941.271,43	324.655,68	5,46	308.594,85	16.060,83	5,20%
028	Terre del Reno	2.444.848,23	39.758,88	1,63	33.716,43	6.042,45	17,92%
029	Riva del Po	9.008.518,26	438.539,56	4,87	446.792,89	-8.253,33	-1,85%
030	Tresignana	5.124.812,69	214.044,06	4,18	207.296,84	6.747,22	3,25%
	<b>TOTALE</b>	<b>270.819.926,74</b>	<b>14.993.801,77</b>	<b>5,54</b>	<b>14.197.623,98</b>	<b>796.177,79</b>	<b>5,61%</b>

Nella quasi totalità dei Comuni la morosità assoluta purtroppo aumenta, anche se non manca qualche segno negativo.

Si noti come in Comuni con un numero limitato di alloggi, l'insorgere di problematiche di carattere socio-economico anche in un solo nucleo possa far esplodere il livello di morosità da un anno all'altro (si veda Lagosanto, Mesola, Vigarano Mainarda, Terre del Reno), pur mantenendo 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.	2023 (€)	%	N.	2022 (€)	%	DIFFERENZA	%
Morosità reale al 31/12, di cui:	2.772	14.993.801,77	100%	2.779	14.197.623,98	100%		
- crediti già dichiarati inesigibili		6.296.288,18	41,99%		5.799.198,49	40,85%	497.089,69	8,57%
<b>SUB 1 - INESIGIBILI</b>		<b>6.296.288,18</b>	<b>41,99%</b>		<b>5.799.198,49</b>	<b>40,85%</b>	<b>497.089,69</b>	<b>8,57%</b>

- usciti dall'e.r.p.	825	3.869.376,85	25,81%	807	3.727.197,62	26,25%	142.179,23	3,81%
- utenti con calo reddito	0	0,00	0,00%	0	0,00	0,00%	0,00	0,00%
- utenti in carico ai servizi sociali/particolari	444	1.563.277,59	10,43%	402	1.372.171,06	9,66%	191.106,53	13,93%
<b>SUB 2 - DIFFICILE REALIZZO</b>	<b>1.269</b>	<b>5.432.654,44</b>	<b>36,23%</b>	<b>1.209</b>	<b>5.099.368,68</b>	<b>35,92%</b>	<b>333.285,76</b>	<b>6,54%</b>
<b>SUB 1 + SUB 2</b>	<b>1.269</b>	<b>11.728.942,62</b>	<b>78,23%</b>	<b>1.209</b>	<b>10.898.567,17</b>	<b>76,76%</b>	<b>830.375,45</b>	<b>7,62%</b>
- posizioni in fase legale	35	526.727,92	3,51%	42	607.106,78	4,28%	-80.378,86	-13,24%
- posizioni in fase amministrativa	1.468	2.738.131,23	18,26%	1.537	2.691.950,03	18,96%	46.181,20	1,72%
<b>SUB 3 - PRESUNTO REALIZZO</b>	<b>1.503</b>	<b>3.264.859,15</b>	<b>21,77%</b>	<b>1.579</b>	<b>3.299.056,81</b>	<b>23,24%</b>	<b>-34.197,66</b>	<b>-1,04%</b>
(di cui rateizzata rispetto al sub 2 e 3)	-739	-2.927.175,32	-33,66%	-677	-2.597.292,31	-30,93%	-329.883,01	12,70%

I dati in tabella indicano che, per quanto concerne i crediti ancora attivi (ossia non ancora dichiarati inesigibili), diminuisce, seppure di poco, la valutazione in merito alle possibilità del loro recupero, che si attesta attorno al 22% (contro il 23% dell'anno precedente), anche se l'ulteriore sensibile incremento del dato relativo alle rateizzazioni (+ €uro 330.000; + 13%) lascia auspicare una possibile revisione in positivo della prudenziale valutazione e testimonia il grande impegno degli uffici nell'attività del tentativo di recupero e della mole di contatti che vengono gestiti. Sostanzialmente in linea con l'anno precedente le valutazioni rispetto ai crediti di difficile realizzo: la percentuale si alza dal 35,9% al 36,2%, in buona parte in conseguenza degli sfratti e delle decadenze eseguite nell'anno. All'interno di quest'ultima categoria è utile evidenziare *il rilevante 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 1,6 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 passa dal 5,49% del 2022 al 5,54% del 2023.**

Si tratta, quindi, di una leggera variazione in aumento, dovuta più all'elevato livello delle dichiarazioni di inesigibilità di morosità datata che all'incremento del livello di morosità assoluta. Addirittura, la morosità corrente, ossia la morosità dell'anno 2023 in rapporto al fatturato dello stesso anno, è diminuita.

Infatti, rispetto all'esercizio 2022, la morosità corrente degli assegnatari e.r.p. è diminuita dello 0,49%, passando dal 14,66% del 2022 al 14,17% del 2023, con un fatturato sostanzialmente analogo nei due anni (si rammenta che nel 2021 la morosità corrente era al 14,89%, mentre nel 2020 al 16,04%).

*Si tratta sicuramente di un risultato positivo inaspettato. Avevamo, infatti, scritto nella Relazioni dello scorso anno, che "si stava avviando ad inizio 2022 il rincaro esponenziale dei costi delle utenze domestiche e comuni ed un tasso di inflazione galoppante. È, tuttavia, bene far presente*

che il fatturato 2022 contiene pochi casi di conguaglio dell'anno termico 2021/2022 dei fabbricati a gestione diretta che, invece, sono in corso di fatturazione nel 2023, mentre i conguagli relativi all'anno termico 2022/2023 (l'ultimo) saranno fatturati nel 2024 (anche se in sede di preventivi si è provveduto ad adeguare le rate di acconto delle quote condominiali ai prevedibili rincari). Tutto ciò per avvisare che l'impatto dei costi dei combustibili e del teleriscaldamento e dell'inflazione sulla capacità di pagamento delle famiglie lo potremo riscontrare in misura significativa solo a partire dal prossimo anno". Vedremo più avanti, in occasione dell'analisi della morosità corrente, che la morosità da servizi è effettivamente aumentata in misura significativa, ma è stata più che compensata dalla diminuzione della morosità da canoni di locazione: evidentemente gli utenti in difficoltà nell'onorare i pagamenti hanno dato priorità al pagamento della quota canoni, ritenendo, erroneamente, di evitare in tal modo un avvio del procedimento di decadenza.

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	2023 (€)	%	2022 (€)	%	DIFFERENZA 2023/2022 VALORE ASSOLUTO (€)	DIFFERENZA %
Canoni di locazione	5.225.707,10	60,08	5.268.991,63	62,74	-43.284,53	-0,82
Servizi	2.635.914,11	30,31	2.403.409,84	28,62	232.504,27	9,67
Altre voci	835.892,38	9,61	726.024,02	8,64	109.868,36	15,13
<b>TOTALI</b>	<b>8.697.513,59</b>	<b>100,00</b>	<b>8.398.425,49</b>	<b>100,00</b>	<b>299.088,10</b>	<b>3,56</b>

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	2023 (€)	%	2022 (€)	%	DIFFERENZA 2023/2022 VALORE ASSOLUTO (€)	DIFFERENZA %
<b>Morosità consolidata</b>	<b>6.941.950,23</b>	<b>79,82</b>	<b>6.652.809,49</b>	<b>79,21</b>	<b>289.140,74</b>	<b>4,35</b>
<b>Morosità corrente, di cui:</b>	<b>1.755.563,36</b>	<b>20,18</b>	<b>1.745.616,00</b>	<b>20,79</b>	<b>9.947,36</b>	<b>0,57</b>
- canoni	917.168,21	52,24	1.079.554,02	61,84	-162.385,81	-15,04
- servizi	611.052,05	34,81	495.650,54	28,39	115.401,51	23,28
- altro	227.343,10	12,95	170.411,44	9,77	56.931,66	33,41
<b>TOTALE</b>	<b>8.697.513,59</b>	<b>100,00</b>	<b>8.398.425,49</b>	<b>100,00</b>	<b>299.088,10</b>	<b>3,56</b>

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

- aumenta 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 (+ €uro 142.000) e dalla consistente dichiarazione di inesigibilità di crediti intervenuta nell'esercizio (+ €uro 497.000);
- si registra, nonostante le previsioni pessimistiche più sopra esplicitate, un ulteriore lieve miglioramento della morosità corrente in rapporto al fatturato, che passa dal 14,66% del 2022 al 14,17% del 2023, con un fatturato sostanzialmente analogo nei due anni;
- la morosità da servizi, come previsto, ha subito un incremento significativo rispetto all'anno precedente (+ €uro 115.000), assorbito dalla diminuzione della morosità da canoni (- €uro 162.000);
- la diminuzione della morosità da canoni ha in parte assorbito anche l'incremento della morosità "altro" (+ €uro 57.000), dovuto alla fatturazione, nel corso del 2023, di anticipazioni del nostro Ufficio legale interno per sfratti e decadenze e, soprattutto, di interessi di mora per ritardato pagamento o sui pagamenti rateizzati, per effetto del sensibile rialzo del tasso di interesse legale.

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 716.000** circa (si tratta della quota attribuita all'e.r.p.; - 40.000 €uro; - 5,3% rispetto all'esercizio 2022).

Il **fondo svalutazione crediti** al 31/12/2023, a seguito degli utilizzi e dell'accantonamento dell'esercizio, chiude con un saldo pari a **€uro 4.107.000** (contro € 3.921.000 al 31/12/2022; + €uro 186.000; + 4,7%).

### 3. Manutenzione a guasto (pronto intervento)

Le risorse da canoni di locazione dell'esercizio 2023 complessivamente destinate alla manutenzione a guasto, sia negli alloggi che nelle parti comuni dei fabbricati in gestione, sono state pari a €uro 1.758.000 (contro €uro 1.550.000 dell'esercizio 2022; + €uro 208.000; + 13,4%).

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 nuove caldaie a risparmio energetico, pari complessivamente a €uro 358.000, risulta che le **risorse nette** destinate nell'esercizio alla manutenzione a guasto sono state di **€uro 1.400.000** (contro €uro 1.298.000 dell'esercizio 2022; + €uro 102.000, + 7,9%).

L'incremento di risorse necessario a fronteggiare le esigenze della manutenzione riparativa, pari a €uro 102.000, è stato determinato sostanzialmente dall'aumento del corrispettivo omnicomprendivo riconosciuto all'assuntore del servizio, per via dell'applicazione dell'indice di rivalutazione ISTAT, particolarmente elevato nel passaggio dal 2022 al 2023, come da previsione contrattuale (+ €uro 126.000 per la quota riferita all'e.r.p.), parzialmente compensato dall'incremento dei rimborsi succitati.

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 anno 2023	Respinte	Ammissibili	Eseguite entro il 31/12/23
ARGENTA	325	58	267	240
BONDENO	183	40	143	128
CENTO	302	25	277	256

CODIGORO	126	17	109	97
COMACCHIO	328	47	281	249
COPPARO	194	26	168	158
FERRARA	2.472	271	2.201	2.062
FISCAGLIA	139	21	118	110
GORO	51	6	45	40
JOLANDA DI SAVOIA	71	8	63	58
LAGOSANTO	30	2	28	26
MASI TORELLO	11	1	10	10
MESOLA	117	16	101	86
OSTELLATO	89	11	78	67
POGGIO RENATICO	129	18	111	99
PORTOMAGGIORE	173	26	147	141
RIVA DEL PO	174	31	143	130
TERRE DEL RENO	79	11	68	54
TRESIGNANA	102	13	89	84
VIGARANO MAINARDA	39	9	30	27
VOGHIERA	14	4	10	10
<b>TOTALE</b>	<b>5.148</b>	<b>661</b>	<b>4.487</b>	<b>4.132</b>

Nel 2022 le richieste di intervento accolte, in quanto ammissibili in base al Regolamento di ripartizione degli oneri di manutenzione tra assegnatario e Comune/ACER, sono state complessivamente n. 3.464, di cui n. 3.176 eseguite entro il 31/12 dello stesso anno (pari al 92%).

Come si può evincere dalla tabella, nel corso del 2023 sono sensibilmente incrementate le richieste di intervento ammissibili per la riparazione di guasti all'interno degli alloggi e nelle parti comuni dei fabbricati in locazione (+ n. **1.023**; + **29,5%**). Va apprezzato il mantenimento della stessa percentuale di esecuzione delle richieste ammissibili (92%), pur in presenza, come detto, di un 30% di richieste in più rispetto all'esercizio precedente. 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.

#### **4. Recupero di alloggi vuoti per cessata locazione**

Il numero di alloggi ripristinati per cessata locazione a valere sulle risorse stanziare per l'anno 2023, sia di bilancio ACER, sia pubbliche (Regione e Comuni), opportunamente raffrontati con quelli dell'anno precedente, sono contenuti nella seguente tabella:

Codice Comune	COMUNE	N. ALLOGGI RECUPERATI 2023	N. ALLOGGI RECUPERATI 2022	DIFF.
38001	ARGENTA	19	7	12
38003	BONDENO	15	8	7
38004	CENTO	12	8	4
38005	CODIGORO	10	8	2
38006	COMACCHIO	14	8	6
38007	COPPARO	10	8	2
38008	FERRARA	105	63	42
38010	JOLANDA DI SAVOIA	4	0	4
38011	LAGOSANTO	1	0	1
38012	MASI TORELLO	1	1	0
38014	MESOLA	5	3	2
38017	OSTELLATO	4	3	1
38018	POGGIO RENATICO	4	5	-1
38019	PORTOMAGGIORE	8	2	6
38022	VIGARANO MAINARDA	1	3	-2
38023	VOGHIERA	2	2	0
38025	GORO	1	3	-2
38027	FISCAGLIA	3	2	1
38028	TERRE DEL RENO	3	3	0
38029	RIVA DEL PO	9	4	5
38030	TRESIGNANA	4	5	-1
	<b>TOTALE</b>	<b>235</b>	<b>146</b>	<b>89</b>

Nel 2023 sono stati recuperati n. **235** alloggi, 89 in più rispetto al 2022 (+ 61%), per una spesa complessiva di **€uro 1.692.000 (+ €uro 561.000; + 49,6%)**, finanziata nel modo seguente:

- **€uro 1.383.000 con fondi pubblici** (programma straordinario regionale – annualità 2023, vendita pregresse alloggi L. 457/78 e L. 560/93, Linea B nazionale);
- **€uro 309.000 fondi di bilancio ACER** (di cui **€uro 15.000 cofinanziamento comunale**).

Il **costo medio** per alloggio recuperato è di **€uro 7.200 (- €uro 547; - 7,1%)**.

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.

Una prima quantificazione dei costi di recupero di tali alloggi vuoti venne elaborata e comunicata alla Conferenza degli Enti a fine 2022, in occasione della presentazione del Bilancio di Previsione 2023, e rispetto allo sfitto dell'epoca (n. 1.163 alloggi) ed ai prezzi allora vigenti, il fabbisogno si aggirava attorno a €uro 12 milioni.

Tale stima, tuttavia, esige di essere costantemente adeguata poiché gli abnormi aumenti di costo che si sono registrati dopo la pandemia sono stati superiori anche al 30% per talune voci di spesa, tutti travasati nei nuovi listini dei prezzi regionali, fino a quello recentissimo pubblicato a gennaio 2024 (\*).

*Oggi la stima più consona ai nuovi adeguamenti dei prezzi per il recupero degli alloggi vuoti, determinata parzialmente in maniera parametrica, considerato che non sono presenti tutte le relative specifiche preventivazioni, è di €uro 17,4 milioni per recuperare i n. 1.295 alloggi vuoti al 31/12/2023.*

(\* Fonte Regione Emilia-Romagna – “Via libera al prezzario dell’Emilia-Romagna 2024: per quanto riguarda l’andamento dei prezzi nel settore edilizio, dopo la forte accelerazione del biennio 2021 - 2022, con un +20% nel 2021 e +12% nel 2022 - nel corso del 2023 si è registrato un rallentamento generalizzato della crescita delle quotazioni di mercato e, solo in alcuni casi, un’inversione di tendenza).

## **5. Manutenzione programmata**

Le risorse da canoni di competenza destinate alla manutenzione programmata/straordinaria degli alloggi e dei fabbricati di e.r.p. nel 2023 sono state di **€uro 946.000** rispetto a €uro 900.000 del 2022 (+ **46.000 €uro; + 5,1%**).

L’attività di manutenzione programmata e straordinaria effettuata nel corso del 2023 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 292.000**.

Il totale complessivo delle **risorse utilizzate**, registrate a bilancio d’esercizio 2023, è dunque di **€uro 1.238.000 (+ €uro 67.000; + 5,7%)**.

*È opportuno evidenziare che nel 2023 sono stati effettuati ulteriori interventi di manutenzione straordinaria per €uro 957.000, utilizzando i benefici fiscali del “**superbonus 110%**” in condomini a proprietà mista, non registrati a bilancio in quanto usufruiti con sconto in fattura.*

*Pertanto, **l’importo effettivo complessivo della spesa per manutenzione straordinaria e programmata dell’esercizio 2023 è pari a €uro 2.195.000.***

Essendo ormai impossibile l’ulteriore fruizione del “superbonus 110%” con lo sconto in fattura ed andando 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 rende, dunque, immediatamente necessario un nuovo stanziamento straordinario per far fronte alle rilevanti esigenze di manutenzione straordinaria sulle parti comuni dei fabbricati di edilizia residenziale pubblica.

Pertanto, l’inevitabile ulteriore **calo delle risorse per la manutenzione straordinaria**, come già evidenziato nella Relazione dello scorso anno, **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 e in salubrità, di diversi immobili ERP situati nei vari comuni della nostra provincia.

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 con i singoli Comuni sono state rappresentate le esigenze di manutenzione straordinaria più urgenti o improrogabili, 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 Euro 10 milioni, ossia circa Euro 2 milioni in più rispetto a quanto indicato nella Relazione al Bilancio di Previsione 2024 (al netto di rilevanti interventi di riqualificazione presenti in alcuni Comuni di maggiori dimensioni).

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	€ 143.080,00	Ord. Regionali ripristino danni sisma
<b>TOTALE</b>	<b>€ 143.080,00</b>	

**RECUPERO ALLOGGI AD ALTO COSTO LINEA B NAZIONALE IN CORSO**

COMUNE	IMPORTO
Copparo - Via Alta 126/A	€ 97.500,00
Argenta - Via Spinata 4	€ 36.135,70
Ferrara - Via Baluardi 127	€ 44.537,27
Ferrara - Via Ghiara 28	€ 33.906,46
Ferrara - Via Volte 13/A	€ 41.984,50

Ferrara - Via I Maggio 76	€ 26.922,25
Ferrara - Via I Maggio 90	€ 28.267,90
Ferrara - Via Risorgimento 22	€ 34.550,83
Ferrara - Via Martelli 14	€ 40.068,91
Ferrara - Via Sansoni 15	€ 31.282,96
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
<b>TOTALE</b>	<b>€ 775.218,32</b>

**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	Consegnato, esecutivo approvato dal Comune, lavori in corso
2	Ferrara	Via Verga 62 - 72	Consegnato, esecutivo approvato dal Comune, lavori in corso
5	Argenta	Via Tisi 4, Via Ghini 7	Consegnato, esecutivo in fase di verifica
7	Cento	Via Quercia 20, 22, 24	Consegnato, esecutivo validato, in fase di trasmissione al Comune per approvazione
8	Codigoro	Via Sacco e Vanzetti 4, 6, 8, 10, 12, 14	Consegnato, esecutivo validato, in fase di trasmissione al Comune per approvazione
9	Comacchio	Via Tine 1, 2, 3	Consegnato, esecutivo in fase di verifica
10	Comacchio	Via Risorgimento 7, 9	Consegnato, esecutivo in fase di verifica
11	Copparo	Via Fani 8, 10, 12, loc. Ambrogio	Consegnato, esecutivo in fase di verifica
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 in corso
16	Ostellato	Via Lorenzini 1	Consegnato, esecutivo in fase di verifica
17	Poggio Renatico	Via Nenni 41	Consegnato, esecutivo in fase di verifica
18	Portomaggiore	Via Roma 39, ex scuole	Consegnato, esecutivo in fase di verifica
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 in fase di verifica

21	Goro	Via Barchessa 1	Consegnato, esecutivo approvato dal Comune, lavori in corso
22	Fiscaglia	Via V.Emanuele 20/A, 20/B	Consegnato, esecutivo validato, in fase di trasmissione al Comune per approvazione
24	Terre del Reno	Via Verga 2, loc.S.Agostino	Consegnato, esecutivo in fase di verifica

**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.

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

è prevista la realizzazione di n. 2 comunità alloggio per ospitare 11 utenti. Il finanziamento complessivo ammonta ad 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).

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

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

sono previsti interventi relativi al recupero della palazzina gemella dello studentato, presso il complesso residenziale/commerciale de “Le Corti di Medoro” a Ferrara, per la realizzazione di n. 48 alloggi di 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 e successiva gestione dell'edificio per la parte ERS e degli interventi sul Comando Vigili Urbani.

## CONCLUSIONI

Il Bilancio 2023 si è chiuso con un utile decisamente superiore a quello dell'anno precedente, evidenziando una capacità gestionale di mantenere l'Azienda ancora in grado di azionare progetti redditivi (ma, in prospettiva, non risolutivi: vedi la vendita di patrimonio inutilizzato di proprietà), rispetto ad un contesto generale che va via via peggiorando.

Infatti, come avevamo evidenziato nel Bilancio preventivo 2023, le condizioni di contorno, dall'inflazione fino alle condizioni socio-economiche della nostra utenza, non consentiranno miglioramenti di sorta senza interventi esterni che diano maggiori risorse per una programmazione efficace dell'attività nei prossimi anni.

Il piano proposto da ACER ai Comuni, ormai 2 anni fa, per alimentare un maggiore recupero alloggi (anche attraverso un piano mirato di vendite) potrà consentire una risposta alle esigenze di casa, per qualche tempo ma, da solo, non potrà invertire una rotta pericolosa in maniera decisa e risolutiva: lo dimostrano anche i dati economici e sociali della chiusura di Bilancio 2023.

L'aumento dei canoni dovuto, sostanzialmente, all'aumento dell'inflazione conferma come non ci sia una vera svolta negli incassi dei canoni stessi, cioè delle risorse di maggiore importanza e quantità per la conservazione del patrimonio di proprietà comunale in gestione ad ACER. L'aumento dei canoni è provvisorio mentre l'aumento dei costi di funzionamento, oltre a quello del personale, sono divenuti sempre più significativi e duraturi, soprattutto nel settore edilizio e in quello dell'energia, entrambi di grande rilevanza per l'Azienda Casa al fine di erogare servizi all'utenza e interventi manutentivi. Ribadiamo come lo sviluppo delle attività terze, chiamate di NON ERP, non possono più compensare i maggiori costi o i mancati ricavi dell'ERP, pur mantenendo un peso e una significativa valenza economica con importi che sfiorano il milione e ottocentomila Euro.

La gestione aziendale evidenzia come, all'interno dei vari servizi, si sia prodotto un ulteriore e significativo sforzo per contenere i costi e supportare i Comuni nelle attività in corso, dal PNRR-PNC, alla gestione della morosità (che continua dare risultati più che incoraggianti in uno scenario reddituale dell'utenza che non migliora e non migliorerà nel medio periodo), fino alla buona gestione commerciale del patrimonio di ERS e Non ERP e dei servizi nuovi messi a disposizione negli ultimi anni.

Alla fine del 2024 scadranno le convenzioni che regolano i nostri rapporti con i Comuni: sarebbe importante che il loro rinnovo, che costruiremo insieme ai Comuni stessi, tenesse conto della necessità di programmazione delle risorse e dell'attività da svolgere di lungo periodo (almeno 10 anni, durate già adottate da molti Comuni della Regione). Senza questa impostazione strategica le politiche di investimento di ACER, che coincidono con quelle dei Comuni proprietari del patrimonio, rischiano di essere compromesse e, quindi, non sufficienti a far fronte alle necessità del patrimonio provinciale di ERP.

Durante gli incontri con i Comuni, che continueremo a proporre di anno in anno, è stato presentato il quadro articolato delle necessità manutentive a breve e medio termine, tenendo conto

della vetustà di gran parte del patrimonio e di condizioni climatiche che incidono sempre più sulla tenuta del patrimonio edilizio stesso. Si tratta di somme importanti, più sopra già quantificate, senza le quali non si potrà continuare a tenere in efficienza i fabbricati.

Sul fronte del recupero alloggi, registriamo positivamente il preannunciato nuovo bando regionale 2024/2025 che consentirà alla nostra provincia di disporre di circa 1,6 milioni di Euro, con i quali si potranno recuperare all'incirca 150 alloggi (dipenderà dal costo medio di recupero che si andrà determinando) da mettere a reddito attraverso rapidi processi di assegnazione.

Anche questa misura regionale, sommata a quelle della disponibilità dei fondi pubblici (da spendere nell'anno 2024, quali fondi residui legge 457, 560, ecc..) e a quelle del bilancio ACER, potranno dare un significativo risultato in termini di maggiori alloggi recuperati e più manutenzione programmata rispetto agli anni precedenti, ma solo fino al 2025. Poi, senza una adeguata programmazione di risorse che dia continuità agli investimenti strutturali necessari e che deve essere celermente posta in essere, si ritornerà da capo, impossibilitati ad incidere realmente nel recupero degli oltre 1.200 alloggi vuoti non in lavorazione del patrimonio provinciale.

È chiaro, a nostro avviso, che la Regione dovrebbe essere sollecitata, dalle ACER ma soprattutto dai Comuni proprietari del patrimonio di e.r.p., a continuare nella politica di finanziamento di piani di recupero degli alloggi vuoti, per consentire il pieno utilizzo dell'intero patrimonio regionale. Per fare questo serviranno (a questi ritmi e risorse disponibili) almeno altre 5 annualità di finanziamento -quindi per tutta la durata della prossima legislatura- che dovrebbero essere associati ai finanziamenti messi a disposizione anche dai Comuni (che in qualche misura sono già cominciati, ma che debbono essere implementati) e dallo Stato, quest'ultimo specie per quanto concerne la manutenzione straordinaria, la riqualificazione edilizia ed energetica del patrimonio.

Crediamo, inoltre, che per facilitare questi percorsi, potrebbe essere utile anche la riforma "mirata" della legge regionale 24/2001, che già da tempo aleggia nel territorio regionale, senza aver ancora messo radici.

Anche in questo caso la spinta dei Comuni, come ricordavamo lo scorso anno, per una riforma della legge sulle politiche abitative regionali da effettuare nella prossima legislatura, cioè a partire dal 2025, potrebbe essere determinante per affrontare i nodi del sistema dell'abitare pubblico e dare le risposte che la cittadinanza della nostra Regione si aspetta dalle istituzioni in campo.

Ferrara, 30 aprile 2024

IL PRESIDENTE ACER

(Daniele Palombo)



**Azienda Casa Emilia-Romagna (Acer Ferrara)**

**Bilancio di esercizio al 31-12-2023**

## Stato patrimoniale

<b>ATTIVO (importi in Euro)</b>	<b>31/12/23</b>	<b>31/12/22</b>
<b>A) Crediti verso Enti di riferimento</b>		
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
<b>I) Immobilizzazioni immateriali:</b>	<b>42.413</b>	<b>76.299</b>
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili;	10.297	27.735
7) altre.	32.117	48.564
<b>II) Immobilizzazioni materiali:</b>	<b>883.748</b>	<b>920.273</b>
1) terreni e fabbricati;	773.352	793.663
4) altri beni;	110.397	119.610
5) Immobilizzazioni in corso	0	7.000
<b>III) Immobilizzazioni finanziarie:</b>	<b>3.465.204</b>	<b>3.470.839</b>
1) partecipazioni in:	2.069	2.069
d-bis) altre imprese.	2.069	2.069
2) crediti:	13.536	12.738
d-bis) verso altri (di cui € 6.432 esigibili entro l'esercizio successivo)	13.536	12.738
3) altri titoli;	3.449.599	3.449.599
<b>Totale delle immobilizzazioni (B)</b>	<b>4.391.366</b>	<b>4.467.410</b>
<b>C) Attivo circolante:</b>		
<b>II) Crediti:</b>	<b>17.389.165</b>	<b>21.093.388</b>
1) verso clienti (di cui € 0 esigibili oltre l'esercizio successivo)	10.342.701	11.900.309
5-bis) crediti tributari (di cui € 86.599 esigibili oltre l'esercizio succ.);	242.488	204.618
5-ter) imposte anticipate;	49.981	20.566
5-quater) verso altri (di cui € 0 esigibili oltre l'esercizio successivo).	6.753.994	8.967.895

<b>III) Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni:</b>	0	49.607
5) ... ..		
6) altri titoli;	0	49.607
7) altre.		
<b>IV) Disponibilità liquide:</b>	5.187.354	4.967.913
1a) depositi bancari e postali;	2.158.839	1.890.722
1b) depositi vincolati presso la Banca d'Italia	3.022.887	3.068.579
3) danaro e valori in cassa.	5.628	8.612
<b>Totale attivo circolante (C)</b>	<b>22.576.520</b>	<b>26.110.909</b>
<b>D) Ratei e risconti.</b>		
1) Ratei attivi	525	525
2) Risconti attivi	136.406	180.302
<b>Totale ratei e risconti (D)</b>	<b>136.931</b>	<b>180.827</b>
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>27.104.816</b>	<b>30.759.145</b>

<b>PASSIVO (importi in Euro)</b>	<b>31/12/23</b>	<b>31/12/22</b>
<b>A) Patrimonio netto:</b>	<b>2.499.323</b>	<b>2.055.067</b>
<b>I) Capitale di dotazione.</b>	329.352	329.352
<b>V) Riserve statutarie o regolamentari:</b>	1.725.715	1.696.219
a) Fondo di riserva ordinario;	38.309	38.309
b) Fondo di riserva straordinario;	1.687.406	1.657.910
<b>IX) Utile (perdita) dell'esercizio</b>	444.256	29.496
<b>B) Fondi per rischi ed oneri:</b>	<b>419.646</b>	<b>340.711</b>
1) per trattamento di quiescenza e obblighi simili;	69.451	55.117
2) per imposte, anche differite;	64.872	273.594
3) altri.	285.323	12.000

<b>C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>	<b>417.848</b>	<b>400.805</b>
<b>D) Debiti:</b>	<b>23.697.791</b>	<b>27.646.890</b>
4) debiti verso banche (di cui € 0 esigibili entro l'esercizio successivo)	489	0
5) debiti verso altri finanziatori (di cui € 323.441 esigibili oltre l'esercizio successivo)	337.991	351.948
7) debiti verso fornitori (di cui € 0 esigibili oltre l'esercizio successivo)	2.689.046	2.393.105
12) debiti tributari (di cui € 0 esigibili oltre l'esercizio successivo)	204.203	216.477
13) debiti verso Istituti di previdenza e sicurezza sociale (di cui € 0 esigibili oltre l'esercizio successivo)	112.778	185.355
14) altri debiti (di cui € 816.511 esigibili oltre l'esercizio successivo)	20.353.284	24.500.007
<b>E) Ratei e risconti.</b>	<b>70.208</b>	<b>315.672</b>
2) Risconti passivi	70.208	315.672
<b><u>TOTALE PASSIVITA'</u></b>	<b>27.104.816</b>	<b>30.759.145</b>

## Conto Economico

<b>(importi in Euro)</b>		<b>31/12/23</b>	<b>31/12/22</b>
<b>A</b>	<b>VALORE DELLA PRODUZIONE</b>		
1)	Ricavi delle vendite e delle prestazioni	11.174.738	11.204.479
5)	Altri ricavi e proventi	4.122.019	2.708.294
	<b>TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	<b>+ 15.296.757</b>	<b>13.912.773</b>
<b>B</b>	<b>COSTI DELLA PRODUZIONE:</b>		
6)	per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	26.801	29.882
7)	per servizi	7.805.105	6.940.387
8)	per godimento di beni di terzi	247.132	294.684

9)	<u>per il personale</u>	3.666.946	3.354.110
	a) <u>Stipendi</u>	2.733.231	2.496.687
	b) <u>Oneri sociali</u>	732.193	642.733
	c) <u>Trattamento di fine rapporto</u>	184.619	199.183
	d) <u>Trattamento di quiescenza</u>	10.503	9.666
	e) <u>Altri costi</u>	6.400	5.840
10)	<u>ammortamenti e svalutazioni</u>	939.338	1.001.510
	a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	50.288	50.516
	b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	116.321	113.051
	d) Sval.dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	772.729	837.943
14)	<u>oneri diversi di gestione</u>	1.993.162	2.063.924
<b>TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE</b>			
		<b>+</b>	<b>14.678.484</b>
			<b>13.684.497</b>
<b>DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)</b>			
		<b>+</b>	<b>618.274</b>
			<b>228.276</b>
<b>C PROVENTI ED ONERI FINANZIARI</b>			
16)	<u>Altri proventi finanziari</u>	170.853	42.785
17)	<u>interessi ed altri oneri finanziari verso:</u>	39.443	31.679
<b>TOTALE (15+16-17+/-17 bis)</b>			
		<b>+</b>	<b>131.410</b>
			<b>11.105</b>
<b>D RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE</b>			
18)	<u>rivalutazioni</u>	+	0
	<b>TOTALE DELLE RETTIFICHE (18-19)</b>	<b>+</b>	
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A - B +/- C +/- D)</b>			
		749.684	244.913
20)	<u>imposte sul reddito dell'esercizio</u>	305.427	215.417
21)	<u>UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO</u>	444.256	29.496

## Rendiconto finanziario

<b>RENDICONTO FINANZIARIO (metodo indiretto)</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
<b>A. Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale</b>		
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>444.257</b>	<b>29.496</b>
Imposte sul reddito	305.427	215.417
Interessi passivi/ (interessi attivi)	(125.351)	(9.531)
<b>1. Utile/(Perdita dell'esercizio) prima delle imposte su reddito, interessi, dividendi, plus/minusvalenze da cessione</b>	<b>624.333</b>	<b>235.382</b>
<i>Rettifiche per elementi non monetari</i>		
Ammortamenti delle immobilizzazioni	166.609	119.003
Accantonamenti ai fondi netti	0	0
Accantonamenti TFR netti	0	0
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	0	0
<i>Totale rettifiche elementi non monetari</i>	<i>166.609</i>	<i>119.003</i>
<b>2. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn</b>	<b>790.942</b>	<b>354.385</b>
<i>Variazioni del capitale circolante netto</i>		
Decremento/(incremento) dei crediti verso clienti	1.557.608	(1.634.431)
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	295.942	(23.490)
Incremento/(decremento) dei ratei e risconti attivi	43.896	(6.155)
Incremento/(decremento) dei ratei e risconti passivi	(245.465)	273.397
Altri decrementi/(altri incrementi) del ccn	(2.084.959)	3.405.941
<i>Totale variazioni capitale circolante netto</i>	<i>(432.978)</i>	<i>2.015.261</i>
<b>3. Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn</b>	<b>357.964</b>	<b>2.369.647</b>
<i>Altre rettifiche</i>		



<i>di cui denaro in cassa:</i>	5.628	8.612
<b>Altre informazioni: variazione della PFN a breve termine</b>		
Posizione finanziaria netta a breve iniziale	5.003.563	2.513.604
Posizione finanziaria netta a breve finale	5.172.315	5.003.563
<b>Variazione della Posizione Finanziaria Netta</b>	<b>168.752</b>	<b>2.489.959</b>

18



## **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](http://www.acerferrara.it)

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

Aderente Federcasa

---

# **RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI**





Firmato digitalmente da:  
Orsatti Paolo  
Firmato il 15/05/2024 18:01  
Seriale Certificato: 2592114  
Valido dal 04/07/2023 al 04/07/2026  
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

# 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

Partita IVA: 00051510386

## Relazione unitaria del Collegio dei Revisori dei Conti al Bilancio d'Esercizio 2023

Signor Presidente e Signori Membri della Conferenza degli Enti,

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 31/12/2023, 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 2023, 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 sul bilancio Ordinario

---

Abbiamo svolto la revisione legale dell'allegato bilancio della ACER - FERRARA, costituito dallo stato patrimoniale al 31/12/2023, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

### Responsabilità degli amministratori

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.

### Responsabilità del revisore

E' nostra la responsabilità di esprimere un giudizio sul bilancio sulla base della revisione legale.

La revisione legale comporta lo svolgimento di procedure volte ad acquisire elementi probativi a supporto degli importi e delle informazioni contenuti nel bilancio. Le procedure scelte dipendono dal giudizio professionale del revisore, inclusa la valutazione dei rischi di errori significativi del bilancio dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali. Nell'effettuare tali valutazioni del rischio, il revisore considera il controllo interno relativo alla redazione del bilancio dell'impresa che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta al fine di definire procedure di revisione appropriate alle circostanze, e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno dell'impresa. La revisione legale comprende altresì la valutazione dell'appropriatezza dei principi contabili adottati, della ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, nonché la valutazione della rappresentazione del bilancio nel suo complesso.

Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

### Giudizio

A nostro giudizio, il bilancio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della ACER - FERRARA al 31/12/2023 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 31/12/2023, 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 2023, 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."*

## **Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari**

---

### **Giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio**

Abbiamo svolto le procedure al fine di esprimere, come richiesto dalle norme di legge, un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione, la cui responsabilità compete agli amministratori della ACER - FERRARA , con il bilancio al 31/12/2023. A nostro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio della ACER - FERRARA al 31/12/2023.

## **Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c.**

---

### **Attività di vigilanza amministrativa**

---

Nel corso dell'esercizio chiuso il 31/12/2023 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.

Il progetto di Bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2023, 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.L. n. 127/91 e si compone di:

- stato patrimoniale
- conto economico
- rendiconto finanziario
- nota integrativa

Il risultato d'esercizio evidenzia un utile di € 444.256, il quale trova riscontro nei seguenti dati sintetici

## Stato Patrimoniale

Descrizione	Esercizio 2023	Esercizio 2022	Scostamento
IMMOBILIZZAZIONI	4.391.367	4.467.410	76.043-
ATTIVO CIRCOLANTE	22.576.030	26.110.908	3.534.878-
RATEI E RISCONTI	136.931	180.827	43.896-
<b>Totale attivo</b>	<b>27.104.328</b>	<b>30.759.145</b>	<b>3.654.817-</b>
<hr/>			
Descrizione	Esercizio 2023	Esercizio 2022	Scostamento
PATRIMONIO NETTO	2.499.323	2.055.067	444.256
FONDI PER RISCHI E ONERI	419.646	340.711	78.935
TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	417.848	400.805	17.043
DEBITI	23.697.302	27.646.892	3.949.590-
RATEI E RISCONTI	70.208	315.672	245.464-
<b>Totale passivo</b>	<b>27.104.327</b>	<b>30.759.147</b>	<b>3.654.820-</b>

## Conto Economico

Descrizione	Esercizio 2023	Esercizio 2022	Scostamento
VALORE DELLA PRODUZIONE	15.296.757	13.912.773	1.383.984
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	11.174.738	11.204.479	29.741-
COSTI DELLA PRODUZIONE	14.678.484	13.684.496	993.988
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	618.273	228.277	389.996
Risultato prima delle imposte (A-B+-C+-D)	749.683	244.915	504.768
Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	305.427	215.417	90.010
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>444.256</b>	<b>29.496</b>	<b>414.760</b>

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta il collegio propone alla assemblea di approvare il bilancio chiuso al 31/12/2023, così come redatto dagli amministratori.

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

L'utile di esercizio, pari a € 444.256. secondo quanto previsto "dall'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 31/12/2023 a incremento della riserva straordinaria, avendo il fondo di riserva ordinario già raggiunto l'importo del 5% del capitale di dotazione."

## Attività svolta

---

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:

- i criteri utilizzati nella redazione del bilancio chiuso al 31/12/2023 non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio,
- 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 dalla Conferenza degli Enti o tali da compromettere l'integrità del patrimonio.
- abbiamo acquisito conoscenza e 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, e 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 parti correlate.
- non sono pervenute denunce ex art. 2408 del codice civile né esposti da parte di terzi.
- Ai sensi dell'art.47 L.R. 24/01 e ss.mm.ii. e dell'art.15 dello Statuto, si è partecipato alle riunioni della Conferenza degli Enti ed alle riunioni dell'Organo Amministrativo, tutte svoltesi nel rispetto dello Statuto, del Regolamento di Amministrazione e Contabilità, della L.R. 24/01 e ss.mm.ii. 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.
- 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 ha verificato l'avvenuta predisposizione e pubblicazione della relazione annuale del Responsabile della prevenzione della corruzione al 31/12/2023 e del Piano triennale della prevenzione della corruzione e della trasparenza in data 26/01/2023 per il triennio 2023- 2025 e in data 10/01/2024 per il periodo 2024 -2026.
- 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.
- Infine, 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. ex art. 4, 3° comma, lett. c), della L.R. n. 24/01 e ss.mm.ii., calcolati nel rispetto dei criteri stabiliti dalla deliberazione del Consiglio Regionale 30 luglio 2002, n. 391, risultano inferiori ai massimali ivi previsti (massimale previsto per ACER Ferrara, Euro 44 mese/alloggio). In particolare, per l'esercizio 2023, essi sono risultati pari ad € 38,87 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.

## **Informativa sul bilancio**

---

Approfondendo l'esame del bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2023, si riferisce quanto segue:

- 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.
- 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 relazioni 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 sociale.

## Conclusioni

---

In considerazione di quanto evidenziato e tenendo conto delle informazioni ricevute dalla società, nulla osta all'approvazione da parte dell'assemblea del Bilancio chiuso al 31/12/2023, così come formulato dall'Organo Amministrativo.

Non sussistono peraltro osservazioni in merito alla proposta dell'Organo Amministrativo circa la destinazione del risultato d'esercizio.

Ferrara 15/05/2024

IL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI:

VANNINI dott.ssa DONATELLA Presidente

Firmato

Firmato digitalmente da: Donatella Vannini  
Data: 15/05/2024 17:52:14

CURCI dott. ROBERTO Componente

Firmato

ORSATTI dott. PAOLO Componente

Firmato

Firmato digitalmente da:  
ROBERTO CURCI  
Data: 15/05/2024 18:15:55





## 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](http://www.acerferrara.it)

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

Aderente Federcasa

---

# RELAZIONE DI REVISIONE CONTABILE LaBase s.r.l.



## 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 2023, 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 2023, 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.

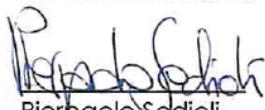
Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da 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:

- o 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;
- o 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;
- o abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- o 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;
- o 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 Revisioni Srl**

  
Pierpaolo Sedioli  
(Socio)

Forlì, 15 maggio 2024





## 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](http://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 Controlli ISEE/Agente accertatore	Gestione alloggi non erp	Settore edilizio (recuperi, nuove costruzioni) con competenze tecniche	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)		
<b>RICAVI</b>													
Valore della produzione	8.924.672,91	0,00	0,00	0,00	1.276.142,73	708.242,65	136.254,05	477.264,14	222.154,87	247.559,92	397.900,13	0,00	
Proventi finanziari	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	170.852,63	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	
<b>TOTALE RICAVI</b>	<b>8.924.672,91</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.276.142,73</b>	<b>708.242,65</b>	<b>136.254,05</b>	<b>477.264,14</b>	<b>222.154,87</b>	<b>247.559,92</b>	<b>568.752,76</b>	<b>0,00</b>	<b>12.561.044,03</b>
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	
<b>Totale complessivo ricavi</b>	<b>8.924.672,91</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.276.142,73</b>	<b>708.242,65</b>	<b>136.254,05</b>	<b>477.264,14</b>	<b>222.154,87</b>	<b>247.559,92</b>	<b>568.752,76</b>	<b>0,00</b>	<b>12.561.044,03</b>
<b>COSTI</b>													
Costi della produzione	3.829.758,27	1.880.429,50	1.488.032,42	110.019,20	614.572,95	602.733,03	125.892,01	388.847,74	182.505,94	248.616,86	276.248,42	2.024.261,37	
Oneri finanziari	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	39.442,54	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	98.049,42	0,00	0,00	6.926,42	140.007,19	1.637,48	0,00	6.137,51	2.418,83	0,00	50.250,63	0,00	
<b>TOTALE COSTI</b>	<b>3.927.807,69</b>	<b>1.880.429,50</b>	<b>1.488.032,42</b>	<b>116.945,62</b>	<b>754.580,13</b>	<b>604.370,51</b>	<b>125.892,01</b>	<b>394.985,25</b>	<b>184.924,78</b>	<b>248.616,86</b>	<b>365.941,59</b>	<b>2.024.261,37</b>	<b>12.116.787,73</b>
ripartizione costi generali	1.491.908,27	0,00	0,00	19.549,42	179.962,57	99.876,89	19.214,64	67.304,13	31.328,44	34.911,08	80.205,93	-2.024.261,37	
<b>Totale complessivo costi</b>	<b>5.419.715,96</b>	<b>1.880.429,50</b>	<b>1.488.032,42</b>	<b>136.495,04</b>	<b>934.542,71</b>	<b>704.247,40</b>	<b>145.106,66</b>	<b>462.289,38</b>	<b>216.253,22</b>	<b>283.527,94</b>	<b>446.147,51</b>	<b>0,00</b>	<b>12.116.787,73</b>
<b>RISULTATI PER CENTRI</b>	<b>3.504.956,95</b>	<b>-1.880.429,50</b>	<b>-1.488.032,42</b>	<b>-136.495,04</b>	<b>341.600,02</b>	<b>3.995,25</b>	<b>-8.852,61</b>	<b>14.974,76</b>	<b>5.901,65</b>	<b>-35.968,02</b>	<b>122.605,25</b>		<b>444.256,30</b>
<b>RISULTATI AGGREGATI</b>	<b>0,00</b>				<b>444.256,30</b>								



## **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](http://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)**



10

Calcolo costi gestione alloggi erp	Parziale	Totale
Costi complessivi servizio "Amministrazione stabili"	5.419.715,96	
Costi complessivi servizio "Manutenzione alloggi occupati"	1.880.429,50	
Costi complessivi servizio "Recupero alloggi vuoti"	1.488.032,42	
Costi complessivi servizio "Controllo ISE/ISEE" e Agente Accertatore	136.495,04	
<b>TOTALE LORDO</b>		<b>8.924.672,91</b>
<b>A dedurre:</b>		
Costi di amministrazione degli stabili inerenti la proprietà	1.155.027,68	
Lavori di manutenzione corrente alloggi occupati	1.399.814,96	
Lavori di recupero degli alloggi vuoti e manutenzione straordinaria	1.309.747,80	
Servizio recupero alloggi vuoti	178.284,62	
Servizio controllo ISE/ISEE e Agente accertatore	136.495,04	
Quota annua al fondo svalutazione crediti	716.311,27	
Utilizzo canoni di locazione per copertura morosità assistiti	148.639,41	
Altre retrocessioni canoni ai Comuni	28.614,20	
Imposte indirette a carico della proprietà	191.225,13	
Pro-rata di indebitabilità dell'IVA sugli acquisti	532.893,80	
<b>TOTALE DEDUZIONI</b>		<b>5.797.053,89</b>
<b>Totale costi gestione alloggi erp da bilancio esercizio 2023</b>		<b>3.127.619,02</b>
Alloggi erp in gestione nell'esercizio 2023		6.706,00
<b>Costo Euro mese/alloggio 2023 ex Deliberazione C.R. 391/02</b>		<b>38,87</b>
Costi gestione ex deliberazione C.R. 391/02 + costi servizio recupero		3.305.903,64
<b>Costo Euro mese/alloggio 2023 con servizio recupero alloggi</b>		<b>41,08</b>
Costi gestione ex D.C.R. 391/02 + costi servizio recupero + costi controllo ISE/ISEE + Agente acc.		3.442.398,67
<b>Costo Euro mese/alloggio 2023 con recupero, contr. ISE/ISEE e Agente acc.</b>		<b>42,78</b>



## **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](http://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)**

<b>RIEPILOGO PROVINCIA DI FERRARA</b>			
<b>Consuntivo 2023</b>			
<b>Alloggi in gestione</b>		<b>6.706</b>	
		<b>Parziale</b>	<b>Totale</b>
			<b>%</b>
<b>Risorse e.r.p.</b>			
Ricavi da canoni di locazione di competenza esercizio 2023	+	8.626.915,99	
Conguagli positivi di canoni esercizi precedenti effettuati nell'esercizio	+	91.522,17	
Conguagli negativi di canoni esercizi precedenti effettuati nell'esercizio	-	-13.129,83	
Depositi cauzionali utenti usciti	+	31.845,78	
Integrazione canoni per manutenzione da parte Comuni	+	15.000,00	
Sanzioni amministrative art. 30 L.R. n. 24/2001	+	119.471,12	
Recupero crediti inesigibili	+	3.609,63	
Eccedenze accantonamento canoni per morosità welfare	+	49.438,05	
<b>Risorse e.r.p. lorde</b>			<b>8.924.672,91</b>
Accantonamento svalutazione crediti (in proporzione morosità complessiva al 31/12/2023)	-	716.311,27	8,03
<b>Risorse e.r.p. nette (A)</b>	+		<b>8.208.361,64</b>
<b>Costi di gestione ACER (funzionamento e servizi aggiuntivi)</b>			
Costo ACER € 42,78 mese/all. (compr. recupero alloggi vuoti, controllo ISEE e agente accertatore)	-		3.442.398,67
<b>Totale costi di gestione (B)</b>			<b>3.442.398,67</b>
<b>Costi inerenti la proprietà degli alloggi</b>			
- Costi di amministrazione degli stabili (assicurazioni, quote cond.li, ecc.)	-	1.155.027,68	14,07
- Rate mutui alloggi di e.r.p. trasferiti ai Comuni	-	0,00	0,00
- Imposte indirette a carico della proprietà	-	724.118,93	8,82
<b>Totale costi inerenti la proprietà degli alloggi (C)</b>	-		<b>1.879.146,60</b>
<b>TOTALE COSTI (B+C)</b>	-		<b>5.321.545,27</b>
<b>RISORSE DA DESTINARE AD INTERVENTI NELL'ERP (A-B-C)</b>	+		<b>2.886.816,37</b>
<b>Destinazione risorse</b>			
- Interventi di manutenzione a guasto	-	1.399.814,96	48,49
- Interventi di ripristino alloggi vuoti per cessata locazione	-	308.673,96	10,69
- Interventi di manutenzione programmata	-	945.666,57	32,76
- Utilizzi canoni per copertura morosità assistiti ed altre retrocessioni canoni ai Comuni	-	177.253,61	6,14
<b>TOTALE RISORSE 2023 GIA' UTILIZZATE O IMPEGNATE</b>			<b>2.831.409,10</b>
<b>RISORSE DA UTILIZZARE ESERCIZI SUCCESSIVI</b>	-		<b>55.407,27</b>