



AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA

Ente Pubblico Economico ex L.R. 24/2001

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

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

Aderente Federcasa

BILANCIO DI ESERCIZIO 2024

Approvato dalla Conferenza degli Enti con delibera n. 2 in data 24/06/2025



AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA

Ente Pubblico Economico ex L.R. 24/2001

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

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

Aderente Federcasa

Consiglio di Amministrazione

- Presidente Daniele Palombo
- Componente Dott. ssa Sabrina Cherubini
- Componente Gianpaolo Zurma

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

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

Aderente Federcasa

BILANCIO DI ESERCIZIO 2024

Elenco documenti:

- **Relazione del Presidente**
- **Stato Patrimoniale al 31/12/2024 (schema art. 2424 C.C)**
- **Conto Economico al 31/12/2024 (schema art. 2425 C.C.)**
- **Rendiconto finanziario**
- **Nota integrativa**
- **Relazione del Collegio dei Revisori**
- **Relazione al Bilancio della Società di Revisione contabile art.41 co. 5 l.r. 24/01**

Allegati:

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





AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA

Ente Pubblico Economico ex L.R. 24/2001

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

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

Aderente Federcasa

RELAZIONE DEL PRESIDENTE



QUADRO GENERALE

Il Bilancio dell'esercizio 2024 dell'ACER Ferrara si chiude con un utile di **€uro 30.431** (contro €uro 444.256 dell'esercizio 2023).

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 € 100.071 di risorse non ancora utilizzate/impegnate al 31/12/2024, nel pieno rispetto dell'art. 36 della suddetta Legge Regionale n. 24/2001 e ss.mm.ii., il quale prescrive che i canoni di locazione devono essere integralmente impiegati per le finalità previste dal medesimo articolo.

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

- Gestione immobili non di e.r.p. di proprietà, utile di €uro 117.222;
- Prestazioni tecniche a terzi (progettazione, procedure affidamento lavori, direzione lavori, collaudo, ecc. di interventi edilizi): perdita di €uro 265.143;
- Gestione immobili non di e.r.p. di proprietà di terzi (Agenzia per la Casa ed altri patrimoni di proprietà pubblica e privata), perdita di €uro 8.143;
- Prestazioni amministrative a terzi (pubblici e privati, quali il Servizio Casa, Sportelli decentrati sul territorio, riscatti Aree PEEP, ecc.), utile di €uro 23.685;
- Gestioni condominiali (gestione diretta dei servizi comuni dei fabbricati di proprietà interamente pubblica): utile di €uro 21.870;
- Concessioni patrimonio non e.r.p./e.r.s. di proprietà comunale: perdita di €uro 23.516;
- Gestione extracaratteristica (finanziaria e straordinaria): utile € 164.456.

Come anticipato, la sommatoria dei diversi risultati di queste ultime attività è pari all'utile dell'esercizio 2024.

I fatti di gestione più rilevanti, in termini di effetti significativi sul bilancio, avvenuti nel corso dell'esercizio 2024 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 259.000; + 2,9%),** derivante dalla sommatoria dell'aumento dei canoni di locazione di competenza dell'esercizio e dei conguagli relativi agli anni precedenti per Euro 334.000 (+ 3,8%), 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 75.000 (- 36,7%);
- ❖ **l'aumento della quota di accantonamento al fondo svalutazione dei crediti verso l'utenza (+ Euro 129.000; + 18,0%):** pur tenendo conto che nell'ultimo triennio la morosità corrente è progressivamente diminuita (dal 14,7% del 2022, al 14,2% del 2023, fino al 13,3% del 2024), e che la morosità complessiva, compresi i crediti già dichiarati inesigibili, rimane mediamente stabile al 5,6%, si è valutata una minore probabilità di recupero dei crediti più datati;
- ❖ **il recupero del livello di utilizzo dell'integrazione dei canoni da parte dei Comuni (+ Euro 144.000; + 966,4%), stanziata negli anni precedenti e finalizzata al recupero degli alloggi vuoti da riassegnare o alla manutenzione straordinaria delle parti comuni dei fabbricati;** risulta opportuno evidenziare che si tratta della somma utilizzata nell'esercizio 2024 e, come detto, stanziata prevalentemente in anni precedenti (quindi non di quella effettivamente versata dai Comuni nello stesso anno, pari a Euro 14.000), per lavori di manutenzione straordinaria su alloggi vuoti per cessata locazione o sulle parti comuni dei fabbricati, considerato che vi è un fisiologico lasso di tempo intercorrente tra i tempi di messa a disposizione delle risorse da parte dei Comuni, spesso nella seconda parte dell'anno, ed i tempi di realizzazione e contabilizzazione degli interventi;
- ❖ **l'aumento dei costi di gestione ACER (+ Euro 178.000; + 5,7%);** il risultato è dovuto all'incremento delle spese per il personale (+ Euro 106.000, + 5,3%; rinnovo CCNL dipendenti, riconoscimento incentivi tecnici su interventi edilizi in "global service"), che analizzeremo più in dettaglio nel prosieguo della Relazione, alla maggiore incidenza delle imposte dirette (+ Euro 93.000; + 95,0%; dovuta a maggiori ricavi e maggiore svalutazione dei crediti), maggiori costi solo parzialmente compensati in positivo dalla diminuzione di spese diverse di gestione (- Euro 21.000; - 2,1%);
- ❖ **il sensibile incremento dei costi dei proprietari degli alloggi, ossia dei Comuni, (+ Euro 242.000; + 11,0%),** risultato negativo determinato prevalentemente dall'aumento

del pro-rata di indetraibilità dell'IVA sugli acquisti (+ €uro 309.000; + 58%; va tenuto anche presente che lo scorso anno si era beneficiato di un rimborso di IVA di € 137.000 sugli interventi "superbonus 110%" eseguiti in alcuni condomini a proprietà mista pubblico-privata), solo parzialmente compensato dalla diminuzione dei costi di amministrazione degli stabili (- €uro 60.000; - 5,2%) e di altri costi diversi a carico della proprietà (- €uro 7.000; -1,7%);

- ❖ 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" (- €uro 145.000; - 5,0%).**

Con riferimento allo scarto negativo di risorse rispetto all'esercizio precedente, ribadiamo ancora una volta che deve essere 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), ma, soprattutto, il progressivo incremento dello stock di alloggi vuoti. che porteranno alla ulteriore contrazione del risultato dell'esercizio appena chiuso. Va inoltre tenuto presente che, come già riferito in occasione dell'approvazione del Bilancio di Previsione 2025, l'incremento dei requisiti di accesso e permanenza negli alloggi di edilizia residenziale pubblica deliberato dalla Regione a febbraio 2025, in assenza di provvedimenti di contenimento degli effetti negativi da adottare da parte della stessa Regione o dei Comuni, porterà a minori ricavi da canoni sull'esercizio in corso di oltre €uro 720.000 e determinerà l'impossibilità di finanziare con i soli canoni di locazione non solo il recupero degli alloggi vuoti, ma anche una parte non trascurabile della manutenzione straordinaria ricorrente (sostituzione caldaie, rimaneggiamento tetti, ecc.);*
- *i costi di gestione non possono che fisiologicamente ed inerzialmente aumentare, sia a causa della dinamica inflattiva che agisce sui costi di funzionamento, che si auspica si manterrà più contenuta negli anni a venire, sia per il costo del personale dipendente;*
- *il progressivo incremento del numero di alloggi vuoti, per via della mancanza di risorse per il loro recupero, che, come anticipato, agisce sui ricavi da canoni, accelerando il processo che abbiamo descritto poco fa, ma agisce in maniera rilevante anche sui costi, per via della dovuta corresponsione delle quote condominiali sugli alloggi sfitti: nel 2024 abbiamo pagato ben €uro 720.000 (contro €uro 709.000 del 2023). Se questo processo di accumulo di alloggi vuoti non si arresterà, assisteremo ad un ulteriore progressivo drenaggio di risorse da destinare alla manutenzione ed alla conservazione del patrimonio abitativo pubblico, con tutte le conseguenze immaginabili in termini sociali, economici, di sicurezza e decoro urbano che rischierebbero di diventare gravi se associate anche al ribasso dei canoni cui si accennava più sopra.*

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 in termini di maggiore possibilità di effettuare interventi manutentivi.

Ciò che serve realmente, non lo diciamo solo noi, ma anche studiosi, rappresentanti della società civile, della politica e degli assegnatari, è il finanziamento importante e continuativo di un “Piano Casa” nazionale o regionale che possa alimentare nel tempo almeno la conservazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica esistente, uno dei pilastri del sistema di welfare del Paese, consapevoli che le possibilità del reperimento di finanziamenti importanti a livello comunale sono estremamente limitate.

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 271.000 (- 11,0%)**, che passano da €uro 2.456.000 del 2023 a €uro 2.185.000 del 2024, determinata in misura assolutamente prevalente dal decremento delle competenze per attività tecniche a favore dei Comuni per €uro 373.000 (- 52,6%), parzialmente compensata in positivo dall'incremento dai ricavi per attività amministrative prestate a favore dei Comuni e dell'utenza per €uro 102.000 (+ 5,8%).

Più in dettaglio si è assistito:

- ❖ ad una sensibile **riduzione**, come anticipato, dei **corrispettivi derivanti dalle prestazioni tecniche** (progettazione, direzione lavori, ecc.) a favore dei Comuni. I ricavi sono stati pari a **€uro 336.000 (- €uro 373.000; - 52,6%)**. Il risultato negativo deriva dal ritardo dell'avvio, per ragioni riferibili alle imprese appaltatrici, della fase esecutiva di diversi cantieri finanziati dal Programma “Sicuro, verde e sociale” fondo complementare al PNRR, tenendo tuttavia presente che nel 2023 erano maturati i corrispettivi per l'ultimazione della fase di progettazione e di appalto del di tutti gli interventi previsti dal Programma ed era stato realizzato il Programma straordinario regionale annuale di recupero di alloggi sfitti, finanziato nel 2024 solo a fine anno. Si rileva, invece, la maturazione delle prime tranche di corrispettivi tecnici per gli interventi PNRR del Comune di Ferrara (Missione 5 e Pinqua – Caserma della Polizia Municipale).
- ❖ ad un buon **incremento** del 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 Amministratore, 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 1.850.000**, in rialzo rispetto all'anno precedente di circa **€uro 102.000 (+ 5,8%)**.

Si rammenta che la differenza di utile rispetto all'esercizio 2023 (- €uro 414.000; - 93,2%) è determinata dal fatto che nel 2023 sono state realizzate 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).

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

Gli alloggi di e.r.p. di proprietà comunale in concessione ad ACER al 31/12/2024 erano n. 6.697 (- 9 alloggi rispetto all'anno precedente; - 0,1%).

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

Le risorse dell'e.r.p. dell'esercizio 2024 (al netto della svalutazione dei crediti di €uro 845.000; + 18,0%) sono state pari a €uro 8.483.000 (contro €uro 8.209.000 dell'esercizio 2023; + €uro 275.000; + 3,4%).

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 259.000 (+ 2,9%)**;
2. **incremento della svalutazione dei crediti verso l'utenza**, per le ragioni precedentemente illustrate, pari a **€uro 129.000 (+ 18,0%)**;
3. **maggiore utilizzo delle integrazioni canoni stanziati dai Comuni (in netta prevalenza negli anni precedenti il 2024), da destinare al recupero di alloggi vuoti per cessata locazione**, per **€uro 144.000 (+ 966,4%)**.

L'utilizzo delle risorse nette dell'e.r.p. dell'esercizio 2024 è avvenuto nel modo seguente:

VOCE DI UTILIZZO RISORSE	parziale (€)	TOTALE (€)	%
Costi di gestione ACER € 41,13 mese/alloggio		3.305.762,00	38,97
Costi inerenti la proprietà degli alloggi:		2.436.148,00	28,71
Spese di amministrazione degli stabili	1.095.340,00		12,91
Rimborso ad ACER costo servizio recupero alloggi, come da concessioni	167.399,00		1,97
Rimborso ad ACER costo servizio controllo ISE/ISEE e Agente accertatore, come da concessioni	144.493,00		1,70
Imposte indirette a carico della proprietà	1.028.916,00		12,13
TOTALE COSTI DI GESTIONE		5.741.910,00	67,68
RISORSE RESIDUE DESTINATE A:		2.741.511,00	32,32
Manutenzione a guasto alloggi e fabbricati	1.557.459,00		18,36
Recupero di alloggi vuoti e manut. programmata	1.124.274,00		13,25
Retrocessione canoni ai Comuni per finanziamento disagio abitativo e morosità welfare	59.778,00		0,71
TOTALE RISORSE DESTINATE ALL'E.R.P. (al netto svalutazione crediti Euro 845.278)		8.483.421,00	100,00

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

Alla data di chiusura del bilancio d'esercizio le risorse destinate ad interventi nell'e.r.p., pari ad Euro 2.741.511 (al netto dei rimborsi a carico dell'utenza e di quelli assicurativi), risultavano già spese ovvero impegnate in interventi di manutenzione del patrimonio o per copertura della morosità degli assistiti dai servizi socio-sanitari dei Comuni per Euro 2.641.440 (96,3%), mentre

quelle restanti, pari ad Euro 100.071, saranno destinate ad interventi manutentivi su proposta del Consiglio di Amministrazione non appena diverranno liquide.

I **costi ACER di gestione** del patrimonio immobiliare di e.r.p. dell'esercizio 2024, 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 a **Euro 41,13** mese/alloggio (+ **Euro 2,26**; + 5,8%), 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 2024 è stato pari a Euro 3.698.000 (+ Euro 31.000; + 0,9%)**. Si tratta, apparentemente, di una piccola variazione. Infatti, la variazione assoluta non tiene conto che nell'esercizio 2023 si erano registrati costi di personale relativi agli anni precedenti per Euro 144.000 (erogazione di incentivi tecnici ex art. 113 del D. Lgs. n. 50/2016 a seguito di accordo sindacale) che solo in maniera limitata riguardavano la gestione e.r.p., mentre la variazione reale sul dato di competenza economica dei due esercizi che, al contrario, investe la gestione e.r.p. è pari a Euro 175.000 (+ 5,0%). Determina questo incremento prevalentemente la registrazione del dato definitivo relativo al rinnovo del CCNL 2022 – 2024 del personale di livello non dirigenziale, già scaduto il 31/12/2024 (dopo la sottoscrizione avvenuta solo a novembre 2024), e per il quale si sono già avviate le trattative per un ulteriore rinnovo.

La quota-parte di costo del personale attribuita alla gestione e.r.p., è pari a Euro 2.117.000 (contro Euro 2.011.000 dell'esercizio precedente; + Euro 106.000; + 5,3%). Ciò significa che solo il 61% dell'incremento del costo del personale di competenza è stato assorbito dalla gestione e.r.p.

Il costo del personale attribuito alla gestione e.r.p. costituisce circa il 57% del totale del costo del personale (contro il 55% del 2023). 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 Euro 273.000 (7% del costo del personale), contro Euro 315.000 dell'esercizio 2023 (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, analogamente all'esercizio precedente.

Si evidenzia altresì che le spese generali contabilizzate nel 2024 per un importo pari a Euro 952.000, sono diminuite rispetto all'esercizio precedente di Euro 108.000 (-10,2%), in prevalenza per l'effetto della riduzione dei costi per consulenze e prestazioni professionali (- Euro 28.000) e per la manutenzione della Sede aziendale (- Euro 53.000) e della sommatoria di più ridotte economie su altre voci di spesa.

L'aumento dei costi di gestione ACER di Euro 2,26 mese/alloggio rispetto all'esercizio precedente può essere suddiviso nelle seguenti componenti:

- + Euro 1,30 incremento delle spese del personale, per le ragioni e nella misura già indicati in precedenza;

- + €uro 1,16 aumento delle imposte dirette, in misura già indicata in precedenza
- - €uro 0,20 riduzione di costi diversi di gestione ACER.

A proposito dei costi di gestione, come già indicato nella Relazione dello scorso anno, 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., la parte preponderante prorogate almeno fino al 30/06/2025, 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 42,78 mese/alloggio del 2023 ad €uro 45,02 del 2024 (+ €uro 2,24; + 5,2%)**. Ciò, pur essendosi ridotto il costo per la predisposizione del servizio di recupero degli alloggi vuoti di €uro 11.000 (- 6,1%).

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 5.321.545 del 2023** (di cui €uro 3.127.619 costi ACER ed €uro 2.193.926 costi dei Comuni) a **€uro 5.741.910 del 2024** (di cui €uro 3.305.762 costi ACER ed €uro 2.436.148 costi dei Comuni). L’incremento è pari a **€uro 420.364 (+ 7,9%)**.

I fatti gestionali descritti in precedenza danno conto del perché vi sia stato un **decremento di €uro 28.000 (- 1,0%) di risorse e.r.p. da destinare a manutenzione del patrimonio rispetto all’esercizio 2023**. 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 2023	2.710
Maggiori canoni e.r.p. (compresi conguagli e voci accessorie) fatturati 2024	+259
Maggiore svalutazione dei crediti verso l'utenza	-129
Decremento spese amministrazione degli stabili	+59
Incremento delle imposte indirette	-304
Incremento costi di gestione ACER	-178
Decremento costi servizi recupero alloggi, controllo ISEE, agente accertatore	+3
Decremento utilizzo canoni e.r.p. Comuni (disagio abitativo e morosità assistiti)	+118
Maggiore utilizzo integrazione canoni da parte Comuni per recupero alloggi vuoti	+144
RISORSE DESTINATE A MANUTENZIONE DEL PATRIMONIO E.R.P. ESERCIZIO 2024	2.682

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 2024, aggiungendo il saldo dei conguagli vari relativi agli anni precedenti, sono stati pari ad **€uro 9.039.505**.

La differenza positiva rispetto all'esercizio 2023 è pari a €uro 334.196 (+ **3,8%**).

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

Codice	Comune	Canoni netti 2024 (€)	Canoni netti 2023 (€)	Differenza 2024/2023	%
001	Argenta	601.373,27	571.293,97	30.079,30	5,27%
003	Bondeno	262.128,72	234.677,52	27.451,20	11,70%
004	Cento	465.712,22	417.134,28	48.577,94	11,65%
005	Codigoro	238.437,56	246.620,85	-8.183,29	-3,32%
006	Comacchio	838.718,65	777.624,83	61.093,82	7,86%
007	Copparo	261.300,49	248.259,73	13.040,76	5,25%
008	Ferrara	4.288.541,72	4.208.915,81	79.625,91	1,89%
010	Jolanda di Savoia	144.434,88	134.259,20	10.175,68	7,58%
011	Lagosanto	92.762,36	78.106,50	14.655,86	18,76%
012	Masi Torello	12.439,97	17.101,89	-4.661,92	-27,26%
014	Mesola	226.553,88	209.887,61	16.666,27	7,94%
017	Ostellato	128.005,40	127.146,55	858,85	0,68%
018	Poggio Renatico	140.271,84	143.218,13	-2.946,29	-2,06%
019	Portomaggiore	370.012,59	353.703,54	16.309,05	4,61%
022	Vigarano Mainarda	68.645,65	66.769,82	1.875,83	2,81%
023	Voghiera	63.152,14	57.119,11	6.033,03	10,56%
025	Goro	79.722,32	82.478,85	-2.756,53	-3,34%
027	Fiscaglia	214.374,95	211.086,82	3.288,13	1,56%
028	Terre del Reno	91.702,40	91.210,99	491,41	0,54%
029	Riva del Po	262.252,16	259.077,31	3.174,85	1,23%
030	Tresignana	188.961,51	169.615,02	19.346,49	11,41%
	TOTALE	9.039.504,68	8.705.308,33	334.196,35	3,84%

Come si rileva dalla tabella, la parte preponderante dei Comuni presenta segni positivi rispetto all'anno precedente. I **canoni di locazione** di competenza economica dell'esercizio 2024 sono pari a € **9.026.573** (+ €uro 399.657; + 4,6%): la differenza complessiva di + €uro 334.196 è data dal saldo negativo dei conguagli relativi agli anni precedenti (- €uro 65.461).

Considerando che a fine 2024 vi erano 29 alloggi in meno a reddito rispetto alla fine del 2023, è chiaro che il risultato dei canoni dell'esercizio 2024 *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 7 mese/alloggio) e che ha consentito di compensare sia la diminuzione del canone medio degli utenti in Area di protezione (- circa €uro 1 mese/alloggio, a fronte di un ISEE medio passato da €uro 4.500 nel 2023 a €uro 4.400 nel 2024), sia i minori ricavi da canoni derivanti dal saldo negativo del turnover dell'utenza (alloggi liberati – nuove locazioni).*

Oltre alla rivalutazione dei parametri del calcolo del canone oggettivo dello 0,6% per effetto dell'inflazione come ricordato poco fa, assume rilevanza per l'incremento del gettito da canoni anche il livello di ISEE medio degli assegnatari collocati in fascia diversa da quella di protezione che è risultato pari a circa €uro 13.100 (+ 1,3% rispetto all'anno precedente), determinando la collocazione nella fascia di canone superiore per n. 185 nuclei familiari, più precisamente:

- n. 118 dalla fascia di protezione alla fascia di accesso;
- n. 67 dalla fascia di accesso alla fascia di permanenza.

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 2024 (€)	Canone medio 2023 (€)	Differenza 2024/2023	%
001	Argenta	159,88	154,39	5,49	3,56%
003	Bondeno	140,22	133,65	6,57	4,92%
004	Cento	159,63	146,61	13,02	8,88%
005	Codigoro	174,44	165,28	9,16	5,54%
006	Comacchio	152,08	150,00	2,08	1,39%
007	Copparo	138,19	130,83	7,36	5,63%
008	Ferrara	157,42	150,32	7,10	4,72%
010	Jolanda di Savoia	186,99	172,99	14,00	8,09%
011	Lagosanto	168,65	171,69	-3,04	-1,77%
012	Masi Torello	241,80	233,38	8,42	3,61%
014	Mesola	154,65	146,06	8,59	5,88%
017	Ostellato	156,93	160,89	-3,96	-2,46%
018	Poggio Renatico	156,13	151,33	4,80	3,17%
019	Portomaggiore	172,89	164,24	8,65	5,27%
022	Vigarano Mainarda	207,48	175,47	32,01	18,24%
023	Voghiera	222,45	224,19	-1,74	-0,78%
025	Goro	153,06	148,69	4,37	2,94%
027	Fiscaglia	145,76	147,54	-1,78	-1,21%
028	Terre del Reno	165,37	172,02	-6,65	-3,87%
029	Riva del Po	136,40	136,35	0,05	0,04%
030	Tresignana	153,46	140,90	12,56	8,91%
	PROVINCIA	157,06	150,62	6,44	4,28%

Il **canone medio mensile provinciale**, nell'arco di 12 mesi, **aumenta dunque di Euro 6,44 (+ 4,3 %)**.

Si rileva una prevalente concordanza tra segno della differenza tra i canoni medi del biennio ed il segno del fatturato da canoni, ma vi sono Comuni che hanno una differenza negativa di fatturato rispetto all'anno precedente pur in presenza di un canone medio in aumento (ma che non è riuscito a compensare il turnover negli alloggi) o viceversa (maggior numero di alloggi pieni).

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 non solo 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 2024 abbiamo pagato ben €uro 732.000, con un incremento rispetto all'anno precedente di €uro 9.000 (+ 1,2%). 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 complessivo.

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 di risorse disponibili. A questo dato negativo, oltre ai descritti fenomeni di "erosione", si aggiunge il rialzo delle spese condominiali per alloggi vuoti (attualmente ancora molto elevato, ma cresciuto in misura minore rispetto agli anni precedenti, investiti da una rilevante componente inflattiva). 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: l'ultimo rinnovo contrattuale, sottoscritto a fine 2024, ha previsto un rialzo medio dei minimi tabellari del 7,5%). Il saldo negativo 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.

Tuttavia, anche per l'anno 2025, potremo contare su una nuova annualità di Programma regionale di recupero di alloggi vuoti, finanziato dalla Regione per €uro 10 milioni sul proprio bilancio 2024 – 2025. Come Provincia abbiamo ottenuto un finanziamento di circa €uro 1,6 milioni, che consentiranno il recupero di circa 120 alloggi (numero calcolato sulla base di un preventivo di costo parametrico, che verrà puntualmente definito all'atto dell'avvio della lavorazione dell'alloggio), oltre ad utilizzare le limitate risorse a bilancio ACER 2025.

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.	2024 (€)	%	N.	2023 (€)	%	DIFFERENZA	%
Morosità contabile al 31/12	2.553	9.098.269,00	3,21	2.772	8.697.513,59	3,21	400.755,41	4,61
Crediti già dichiarati inesigibili		6.765.589,96	2,39		6.296.288,18	2,33	469.301,78	7,45
Morosità reale al 31/12 (dal 1.7.97)		15.863.858,96	5,60		14.993.801,77	5,54	870.057,19	5,80
Fatturato al 31/12 (dal 1.7.97)		283.446.038,83			270.819.926,74		12.626.112,09	

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 870.000 (+ 5,8%)**.

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 31/12/2024	Morosità 2024 (€)	%	Morosità 2023 (€)	Differenza 2024/2023	% diff.
001	Argenta	18.189.818,88	756.160,12	4,16	720.701,55	35.458,57	4,92
003	Bondeno	8.256.289,56	467.343,95	5,66	429.158,90	38.185,05	8,90
004	Cento	13.328.491,64	607.656,64	4,56	595.692,45	11.964,19	2,01
005	Codigoro	6.059.555,22	145.020,44	2,39	133.696,68	11.323,76	8,47
006	Comacchio	22.143.660,02	1.478.913,43	6,68	1.399.669,22	79.244,21	5,66
007	Copparo	8.275.684,71	535.867,12	6,48	534.842,00	1.025,12	0,19
008	Ferrara	148.101.934,58	9.388.030,85	6,34	8.809.331,85	578.699,00	6,57
010	Jolanda di Savoia	3.426.810,36	253.359,45	7,39	216.294,09	37.065,36	17,14
011	Lagosanto	2.196.150,97	70.967,28	3,23	59.663,71	11.303,57	18,95
012	Masi Torello	424.017,17	24.723,96	5,83	22.294,80	2.429,16	10,90
014	Mesola	5.828.073,67	244.395,34	4,19	230.034,97	14.360,37	6,24
017	Ostellato	3.562.193,11	144.702,78	4,06	139.874,48	4.828,30	3,45
018	Poggio Renatico	4.060.859,95	175.452,57	4,32	167.734,52	7.718,05	4,60
019	Portomaggiore	10.754.737,88	402.898,80	3,75	394.505,95	8.392,85	2,13
022	Vigarano Mainarda	1.637.994,24	30.494,46	1,86	27.698,20	2.796,26	10,10
023	Voghiera	1.577.116,39	53.291,31	3,38	52.537,16	754,15	1,44
025	Goro	2.214.864,48	43.549,11	1,97	43.073,06	476,05	1,11
027	Fiscaglia	6.192.758,18	335.052,55	5,41	324.655,68	10.396,87	3,20
028	Terre del Reno	2.551.534,60	41.076,42	1,61	39.758,88	1.317,54	3,31
029	Riva del Po	9.305.782,29	429.007,06	4,61	438.539,56	-9.532,50	-2,17
030	Tresignana	5.357.710,93	235.895,32	4,40	214.044,06	21.851,26	10,21
	TOTALE	283.446.038,83	15.863.858,96	5,60	14.993.801,77	870.057,19	5,80

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 problematicità di carattere socio-economico anche in un solo nucleo o in un numero limitato di nuclei possa far esplodere il livello di morosità da un anno all'altro (si veda Jolanda di Savoia, Lagosanto, Masi Torello, Vigarano Mainarda, Tresignana), pur mantenendo, nella maggior parte dei casi, una percentuale di morosità sotto la media provinciale.

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

DESCRIZIONE	N.	2024 (€)	%	N.	2023 (€)	%	DIFFERENZA	%
Morosità reale al 31/12, di cui:	2.553	15.863.858,96	100%	2.772	14.993.801,77	100%		
- crediti già dichiarati inesigibili		6.765.589,96	42,65%		6.296.288,18	41,99%	469.301,78	7,45%
SUB 1 - INESIGIBILI		6.765.589,96	42,65%		6.296.288,18	41,99%	469.301,78	7,45%
- usciti dall'e.r.p.	789	4.178.138,50	26,34%	825	3.869.376,85	25,81%	308.761,65	7,98%
- 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	442	1.723.232,03	10,86%	444	1.563.277,59	10,43%	159.954,44	10,23%
SUB 2 - DIFFICILE REALIZZO	1.231	5.901.370,53	37,20%	1.269	5.432.654,44	36,23%	468.716,09	8,63%
SUB 1 + SUB 2	1.231	12.666.960,49	79,85%	1.269	11.728.942,62	78,23%	938.017,87	8,00%
- posizioni in fase legale	33	533.726,86	3,36%	35	526.727,92	3,51%	6.998,94	1,33%
- posizioni in fase amministrativa	1.289	2.663.171,61	16,79%	1.468	2.738.131,23	18,26%	-74.959,62	-2,74%
SUB 3 - PRESUNTO REALIZZO	1.322	3.196.898,47	20,15%	1.503	3.264.859,15	21,77%	-67.960,68	-2,08%
(di cui rateizzata rispetto al sub 2 e 3)	-791	-3.066.065,94	-33,70%	-739	-2.927.175,32	-33,66%	-138.890,62	4,74%

I dati in tabella indicano che, per quanto concerne i crediti ancora attivi (ossia non ancora dichiarati inesigibili), diminuisce di circa il 2% la valutazione in merito alle possibilità del loro recupero, che si attesta attorno al 20% (contro il 22% dell'anno precedente), anche se l'ulteriore sensibile incremento del dato relativo alle rateizzazioni (+ Euro 139.000; + 4,8%) 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. Un leggero peggioramento rispetto all'esercizio precedente è previsto anche per le valutazioni rispetto ai crediti di difficile realizzo: la percentuale si alza dal 36,2% al 37,2%, in buona parte in conseguenza degli sfratti e delle decadenze eseguite nell'anno. All'interno di quest'ultima categoria è utile evidenziare l'ulteriore *incremento della morosità degli utenti assistiti che, in assenza di erogazione di contributi da parte dei servizi sociali territoriali, è coperta da un accantonamento di canoni di locazione per importo analogo costituito nel tempo, come previsto dalle vigenti convenzioni di gestione del patrimonio di e.r.p. comunale, sottraendo importanti risorse alla manutenzione dello stesso patrimonio, pari a Euro 1,7 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 5,54% del 2023 al 5,60% del 2024.**

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 2024 in rapporto al fatturato dello stesso anno è diminuita.

Infatti, rispetto all'esercizio 2023, la morosità corrente degli assegnatari e.r.p. è diminuita dello 0,88%, passando dal 14,17% del 2023 al 13,29% del 2024, con un fatturato sostanzialmente analogo nei due anni.

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

VOCE	2024 (€)	%	2023 (€)	%	DIFFERENZA 2024/2023 VALORE ASSOLUTO (€)	DIFFERENZA %
Canoni di locazione	5.422.779,98	59,60	5.225.707,10	62,74	197.072,88	3,77
Servizi	2.765.490,99	30,40	2.635.914,11	28,62	129.576,88	4,92
Altre voci	909.998,03	10,00	835.892,38	8,64	74.105,65	8,873
TOTALI	9.098.269,00	100,00	8.697.513,59	100,00	400.755,41	4,61

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	2024 (€)	%	2023 (€)	%	DIFFERENZA 2024/2023 VALORE ASSOLUTO (€)	DIFFERENZA %
Morosità consolidata	7.419.988,08	81,55	6.941.950,23	79,82	478.037,85	6,89
Morosità corrente, di cui:	1.678.280,92	18,45	1.755.563,36	20,18	-77.282,44	-4,40
- canoni	998.886,69	59,52	917.168,21	52,24	81.718,48	8,91
- servizi	496.568,31	29,59	611.052,05	34,81	-114.483,74	-18,74
- altro	182.825,92	10,89	227.343,10	12,95	-44.517,18	-19,58
TOTALE	9.098.269,00	100,00	8.697.513,59	100,00	400.755,41	4,61

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, fatto che ha imposto una più elevata svalutazione dei crediti ancora attivi rispetto all'esercizio precedente (+ €uro 129.000; + 18%);
- si conferma, come anticipato, una tendenza positiva al ribasso della morosità corrente in rapporto al fatturato dell'esercizio, che passa dal 14,17% del 2023 al 13,29% del 2024, con un fatturato sostanzialmente analogo nei due anni;
- la morosità da servizi, grazie alla riduzione del costo delle utenze comuni (riscaldamento, energia elettrica), ha subito un decremento rispetto all'anno precedente (- €uro 114.000; - 18,7%), assorbendo totalmente l'incremento dell'anno precedente;
- la morosità da "altre voci" ha subito anch'essa una riduzione significativa rispetto all'anno precedente (- €uro 45.000; - 19,6%), per via della riduzione del tasso di interesse legale, tasso applicato contrattualmente ai ritardi di pagamento ed ai piani di dilazione;
- i segnali positivi delle ultime due voci hanno compensato l'incremento della morosità da canoni (+ €uro 82.000; + 8,9%) che, tuttavia, si è mantenuto al di sotto del livello generale di morosità corrente (+ 13,29%).

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

La **quota di competenza dell'esercizio da accantonare al Fondo svalutazione dei crediti**, necessaria al fine di permettere la rappresentazione di questi ultimi al presumibile valore di realizzo in ossequio al dettato civilistico, ammonta a **€uro 845.000** circa (si tratta della quota attribuita all'e.r.p.; + 129.000 €uro; + 18,0% rispetto all'esercizio 2023).

Il **fondo svalutazione crediti** al 31/12/2024, a seguito degli utilizzi e dell'accantonamento dell'esercizio, chiude con un saldo pari a **€uro 4.578.000** (contro € 4.107.000 al 31/12/2023; + €uro 471.000; + 11,5%).

3. Manutenzione a guasto (pronto intervento)

Le risorse da canoni di locazione dell'esercizio 2024 complessivamente destinate alla manutenzione a guasto, sia negli alloggi che nelle parti comuni dei fabbricati in gestione, sono state pari a €uro 1.772.000 (contro €uro 1.758.000 dell'esercizio 2023; + €uro 14.000; + 0,8%).

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 ed infissi a risparmio energetico, pari complessivamente a €uro 215.000, risulta che le **risorse nette** destinate nell'esercizio alla manutenzione a guasto sono state di **€uro 1.557.000** (contro €uro 1.400.000 dell'esercizio 2023; + €uro 157.000, + 11,2%).

L'incremento di risorse necessario a fronteggiare le esigenze della manutenzione riparativa, pari a €uro 157.000, è determinato dall'aumento del corrispettivo omnicomprensivo riconosciuto all'assuntore del servizio per via dell'applicazione dell'indice di rivalutazione ISTAT (+ €uro 28.000) come da previsione contrattuale, dei maggiori costi di riparazione nei condomini a proprietà mista (+ €uro 54.000), dai maggiori costi per riparazioni impiantistiche e servizi vari non inclusi nel contratto di "global service" (+ €uro 97.000), parzialmente compensati dalla riduzione di altri costi diversi.

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

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

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

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

Comune	Richieste Pervenute	Respinte	Accolte	Eseguite
ARGENTA	372	58	314	292
BONDENO	158	22	136	127
CENTO	305	36	269	243
CODIGORO	130	18	112	109
COMACCHIO	455	72	383	364
COPPARO	171	28	143	137
FERRARA	2.613	322	2.291	2.146
FISCAGLIA	140	17	123	115
GORO	48	13	35	28
JOLANDA DI SAVOIA	72	5	67	66
LAGOSANTO	37	5	32	32
MASI TORELLO	8	0	8	7
MESOLA	133	13	120	115
OSTELLATO	68	8	60	52
POGGIO RENATICO	86	5	81	74
PORTOMAGGIORE	214	25	189	175
RIVA DEL PO	206	25	181	169
TERRE DEL RENO	50	5	45	43
TRESIGNANA	129	22	107	105
VIGARANO MAINARDA	47	5	42	37
VOGHIERA	28	3	25	24
TOTALE	5.470	707	4.763	4.460

Nel 2023 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. 4.487, di cui n. 4.132 eseguite entro il 31/12 dello stesso anno (pari al 92%).

Come si può evincere dalla tabella, nel corso del 2024 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. 631; + 15,3%). Va apprezzato il miglioramento della percentuale di esecuzione delle richieste ammissibili (94%), pur in presenza, come detto, di un 15% 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 ed in corso di ripristino per cessata locazione (turnover) a valere sulle risorse stanziare per l'anno 2024, sia di bilancio ACER, sia pubbliche (Regione, Comuni e vendite alloggi), opportunamente raffrontati con quelli dell'anno precedente, sono contenuti nella seguente tabella:

Codice Comune	COMUNE	N. ALLOGGI RECUPERATI 2024	N. ALLOGGI RECUPERATI 2023	DIFF.
38001	ARGENTA	15	19	-4
38003	BONDENO	8	15	-7
38004	CENTO	14	12	2
38005	CODIGORO	10	10	0
38006	COMACCHIO	11	14	-3
38007	COPPARO	13	10	3
38008	FERRARA	57	105	-48
38010	JOLANDA DI SAVOIA	4	4	0
38011	LAGOSANTO	0	1	-1
38012	MASI TORELLO	2	1	1
38014	MESOLA	0	5	-5
38017	OSTELLATO	2	4	-2
38018	POGGIO RENATICO	6	4	2
38019	PORTOMAGGIORE	14	8	6
38022	VIGARANO MAINARDA	1	1	0
38023	VOGHIERA	1	2	-1
38025	GORO	3	1	2
38027	FISCAGLIA	1	3	-2
38028	TERRE DEL RENO	4	3	1
38029	RIVA DEL PO	12	9	3
38030	TRESIGNANA	7	4	3
	TOTALE	185	235	-50

Nel 2024 con le risorse a disposizione sono stati recuperati e sono in corso di recupero n. **185** alloggi, 50 in meno rispetto al 2023 (- 21%), per una spesa complessiva di **€uro 1.499.000*** (- **€uro 193.000**; - **11,4%**), finanziata nel modo seguente:

- **€uro 941.000*** con **fondi pubblici per n. 92 alloggi** (programma straordinario regionale – annualità 2024, vendita pregresse alloggi L. 457/78 e L. 560/93, Linea B nazionale, vendite alloggi art. 37 L.R. n. 24/01);
- **€uro 558.000*** **fondi di bilancio ACER per n. 93 alloggi** (di cui **€uro 160.000** cofinanziamento comunale e **€uro 245.000** canoni esercizi precedenti).

Il **costo medio** per alloggio recuperato è di **€uro 8.100*** (+ €uro 900; + 12,5%).

(* per gli alloggi in corso di lavorazione finanziati con le risorse dell'esercizio 2024 si è fatto riferimento al dato di preventivo e, pertanto, il dato a consuntivo potrebbe variare).

La differenza rispetto all'anno precedente è data dal fatto che nel 2024 le risorse del Programma straordinario 2024 – 2025 sono state messe a disposizione solo nell'autunno, mentre nel 2023 il Programma è stato completato interamente in corso d'anno (alloggi recuperati con il Programma nel 2023 n. 165; recuperati ed in corso lavori alla data di redazione della presente Relazione con il Programma nel 2024 n. 60, circa la metà degli alloggi previsti).

Se dal totale degli alloggi recuperati nel 2023 si eliminano quelli del Programma regionale, gli alloggi finanziati con le altre risorse sono pari a n. 70, ossia n. 55 in meno rispetto al 2024.

Va doverosamente evidenziata la rilevanza del Piano regionale di recupero alloggi che nel biennio, mediamente, ha finanziato oltre il 50% degli alloggi recuperati, ossia n. 225 su n. 420.

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

- n. alloggi pronti 2024 n. **120**;
- n. alloggi pronti 2023 n. 261 (di cui n. 235 da turnover; n. 26 da ristrutturazione),
con una differenza di 141 alloggi in meno rispetto all'anno precedente (- 54%).

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.

Alla data di redazione della presente Relazione abbiamo n. 1.474 alloggi vuoti, di cui n. 202 finanziati (Aree PEEP Comune di Ferrara, Programma Regionale recupero alloggi 2024 – 2025, Linea B, canoni di locazione) e che saranno recuperati entro il 31/12/2025. Pertanto, gli alloggi vuoti da lavorare sono n. 1.272 e per il loro recupero si stima un fabbisogno finanziario di circa €uro 21,2 milioni (importo lavori).

Rispetto alla stima effettuata lo scorso anno di un fabbisogno di €uro 17,4 milioni per il recupero di n. 1.295 alloggi vuoti, abbiamo affinato il calcolo tenendo conto di un importo medio più elevato per alloggio (pari a €uro 25.000) per i n. 350 più ammalorati e vetusti ed aggiornato l'importo medio (pari a €uro 13.500) per i restanti n. 922 alloggi.

Ovviamente, si tratta di una stima che esige di essere costantemente adeguata.

5. Manutenzione programmata

Le risorse da canoni destinate alla manutenzione straordinaria degli alloggi e dei fabbricati di e.r.p. nel 2024 sono state di **€uro 1.160.000** (di cui €uro 627.000 finanziati con canoni

dell'esercizio e €uro 533.000 finanziati con canoni degli esercizi precedenti) rispetto a €uro 946.000 del 2023 (+ **214.000 €uro**; + **22,6%**).

L'attività di manutenzione programmata e straordinaria effettuata nel corso del 2024 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 92.000**.

Il totale complessivo delle **risorse utilizzate**, registrate a bilancio d'esercizio 2024, è dunque di **€uro 1.252.000 (+ €uro 14.000; + 1,1%)**.

Si rammenta che nel 2023 si erano realizzati lavori di manutenzione straordinaria per €uro 957.000 su condomini a proprietà mista che avevano beneficiato del "superbonus 110%". Essendo ormai impossibile l'ulteriore fruizione del "superbonus 110%" con lo sconto in fattura ed andando progressivamente ad esaurimento le risorse pubbliche (residui di vecchie leggi di finanziamento, quali la 457/78 e la 560/93), recuperate da ACER in collaborazione con la Regione e impegnate dal 2019 fino ad oggi, si renderebbe, dunque, necessario un nuovo cospicuo stanziamento pubblico straordinario per far fronte alle rilevanti esigenze di manutenzione straordinaria sulle parti comuni dei fabbricati di edilizia residenziale pubblica.

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

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

Negli incontri intervenuti con i singoli Comuni nel corso del 2024 sono state rappresentate le esigenze di manutenzione straordinaria più urgenti, per una doverosa condivisione dello stato di conservazione del patrimonio comunale e delle scelte di allocazione delle modeste risorse a disposizione dell'Azienda Casa. Gli elenchi dei fabbricati interessati sono stati anche formalmente trasmessi ai Comuni ad ottobre 2024.

A titolo informativo, stiamo parlando di esigenze di intervento prioritarie, aggiornate alla data di chiusura del presente bilancio, che quotano all'incirca €uro 10 milioni, come riportato anche nella Relazione al Bilancio di Previsione 2025 (al netto di rilevanti interventi di riqualificazione presenti in alcuni Comuni, specie quello di Ferrara e di quelli nei fabbricati a proprietà mista pubblico-privata di minoranza).

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

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

INTERVENTI STRAORDINARI IN CORSO

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

RECUPERO ALLOGGI AD ALTO COSTO LINEA B NAZIONALE IN CORSO

COMUNE	IMPORTO
Ferrara - Via I Maggio 90	€ 28.267,90
Ferrara - Via Risorgimento 22	€ 34.550,83
Ferrara - Via Martelli 14	€ 40.068,91
FERRARA - P.LE GOITO 1	€ 33.955,70
FERRARA - P.LE BENVENUTI 10	€ 34.764,19
FERRARA - VIA SAVONUZZI 49	€ 28.731,55
FERRARA - VIA BENTIVOGLIO 26	€ 20.038,30
FERRARA - VIA FIUME 10	€ 21.283,70
FERRARA - VIA T. MOSTI 97	€ 21.090,86
FERRARA - VIA GORETTI 35	€ 34.794,78
FERRARA - VIA GORETTI 39,	€ 64.665,28
FERRARA - VIA FABBRI 88	€ 71.899,00
FERRARA - VIA NANETTI 11/2	€ 28.838,18
TOTALE	€ 462.949,18

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

18 interventi di riqualificazione energetica (cappotti, infissi e caldaie) e riduzione vulnerabilità sismica su 16 comuni per complessivi Euro 24,8 mln di lavori e Euro 33,7 mln di finanziamento.

Le attività interesseranno 266 alloggi.

Gli interventi finanziati sono i seguenti:

ID	Comune	Indirizzo	Stato di avanzamento
1	Ferrara	Via Bologna 790, loc. Uccellino	Consegnato, esecutivo approvato dal Comune, lavori in corso
2	Ferrara	Via Verga 62 - 72	Consegnato, esecutivo approvato dal Comune, lavori conclusi
5	Argenta	Via Tisi 4, Via Ghini 7	Consegnato, esecutivo approvato dal Comune, lavori in corso
7	Cento	Via Quercia 20, 22, 24	Consegnato, esecutivo approvato dal Comune, lavori in corso
8	Codigoro	Via Sacco e Vanzetti 4, 6, 8, 10, 12, 14	Consegnato, esecutivo approvato dal Comune, lavori in corso
9	Comacchio	Via Tine 1, 2, 3	Consegnato, esecutivo approvato dal Comune, lavori in corso
10	Comacchio	Via Risorgimento 7, 9	Consegnato, esecutivo approvato dal Comune, lavori in corso
11	Copparo	Via Fani 8, 10, 12, loc. Ambrogio	Consegnato, esecutivo approvato dal Comune, lavori in corso
12	Jolanda di Savoia	Via Belvedere 1	Consegnato, esecutivo approvato dal Comune, lavori in corso
13	Lagosanto	Via Morandi 1	Consegnato, esecutivo approvato dal Comune, lavori conclusi
16	Ostellato	Via Lorenzini 1	Consegnato, esecutivo approvato dal Comune, lavori in corso
17	Poggio Renatico	Via Nenni 41	Consegnato, esecutivo approvato dal Comune, lavori in corso

18	Portomaggiore	Via Roma 39, ex scuole	Consegnato, esecutivo approvato dal Comune, lavori in corso
19	Vigarano Mainarda	Via Cento, ex scuole	Consegnato, esecutivo approvato dal Comune, lavori in corso
20	Voghiera	Via San Leo 10, loc. Voghenza	Consegnato, esecutivo approvato dal Comune, lavori in corso
21	Goro	Via Barchessa 1	Consegnato, esecutivo approvato dal Comune, lavori conclusi
22	Fiscaglia	Via V.Emanuele 20/A, 20/B	Consegnato, esecutivo approvato dal Comune, lavori in corso
24	Terre del Reno	Via Verga 2, loc.S.Agostino	Consegnato, esecutivo approvato dal Comune, lavori in corso

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 €uro 2.460.000,00 di cui €uro 1.860.000,00 per investimenti affidati alla gestione di Acer.

E' stato approvato il Progetto esecutivo ed è in uscita su SATER ER la gara di appalto per la realizzazione dei seguenti interventi:

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

in virtù dell'accordo di servizio esistente con INTERCENTER ER

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

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

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

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

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

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

Conclusioni

Come nell'anno precedente, cioè il 2023, anche il 2024 si chiude con un utile, anche se decisamente inferiore. Questo conferma l'attenzione con cui Acer lavora per la tenuta del bilancio dell'Azienda in una fase di grande incertezza riguardo all'attività di gestione del patrimonio di ERP dei comuni. Incertezza determinata da fattori nazionali e locali che però sembrano profilare misure, soprattutto regionali di cui parleremo in seguito, in grado di rilanciare una parte degli investimenti necessari in questo ambito per rispondere al crescente fabbisogno abitativo pubblico. I quasi 2000 nuclei presenti nelle graduatorie provinciali di Ferrara e gli oltre 28.000 nelle graduatorie regionali confermano queste necessità.

Non ci ripetiamo sulle proposte di Acer, già effettuate negli anni precedenti, per far fronte, almeno in parte, alla domanda di cui sopra, ma confermiamo invece come sia necessario avere una programmazione efficace per i prossimi 10 anni anche in seguito al completamento dell'approvazione delle nuove convenzioni con i Comuni che auspichiamo avvengano al più presto.

Seppure in presenza di un aumento dei ricavi da canone, determinati in gran parte, come già lo scorso anno dalla dinamica inflattiva, l'aumento dei costi di gestione complessivi, di cui abbiamo già detto nelle precedenti relazioni previsionali e la quantità di anticipazioni finanziarie alle varie attività condotte su inquilini e sui patrimoni comunali in gestione, fatte da Acer, rendono minime le risorse finanziarie a disposizione dell'Ente rispetto alle grandi necessità di ripristino degli immobili in gestione.

Pur riuscendo minimizzare i minori ricavi da canoni relativi all'incremento dei requisiti di accesso e permanenza negli alloggi di edilizia residenziale pubblica deliberato dalla Regione a febbraio 2025, attraverso un nuovo provvedimento regionale che stiamo attendendo, si continuano infatti a gestire "al meglio possibile", come azienda, le problematiche relative ai costi degli alloggi vuoti (€uro 720.000 contro €uro 709.000 del 2023), che nel frattempo sono continuati ad aumentare a causa del rilevante turn-over in essere (rientrano più alloggi di quanti se ne possano recuperare con le risorse date).

Come evidenziato nei capitoli precedenti: "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 in termini di maggiore possibilità di effettuare interventi manutentivi."

Fra le varie misure di efficientamento (costruite insieme ai Comuni) che da qualche anno a questa parte incominciano a dare risultati vi è anche quella relativa alla morosità corrente, ossia la morosità dell'anno 2024 in rapporto al fatturato dello stesso anno è diminuita. Infatti, rispetto all'esercizio 2023, la morosità corrente degli assegnatari e.r.p. è diminuita dello 0,88%, passando dal 14,17% del 2023 al 13,29% del 2024, con un fatturato sostanzialmente analogo nei due anni.

Ma le risorse che derivano dall'efficientamento, come detto in precedenza, non possono far fronte alle necessità davvero molto molto superiori per il recupero dei 1272 alloggi vuoti, al netto di quelli pronti o in lavorazione, per i quali si stima un costo superiore ai 20 milioni di euro.

Per questo, lo ripetiamo ancora una volta, serve una programmazione (di medio lungo periodo) di interventi e risorse costruita insieme tra Comuni, Regione e Acer, che ha già trovato spazio di proposta nelle precedenti relazioni di previsione e di rendiconto, ma che bisogna fortemente rilanciare per raggiungere quegli obiettivi di pieno utilizzo del patrimonio ERP.

A questo proposito il nuovo piano Regionale ancora allo studio, il "cosiddetto ERP/ERS", potrebbe dare una forte spinta al recupero del patrimonio abitativo pubblico e innescare dei meccanismi virtuosi per il suo efficientamento ed in grado di attivare anche programmi di rigenerazione urbana.

Nell'implementazione di questo piano sono coinvolti, innanzitutto, i Comuni che dovranno valutare le opportunità dello scambio ERP/ERS per un tempo lungo (30 anni) e le Acer quali soggetti attuatori del piano stesso, appunto, per un lungo periodo che scavalca la durata delle convenzioni stesse.

Auspichiamo che questa opportunità del piano consolidi davvero la sinergia fra soggetti pubblici e porti ad una svolta per dare una risposta, non più rinviabile, alla richiesta sempre più pressante di abitare pubblico nella nostra provincia e nella nostra regione.

Da questo punto di vista vogliamo ricordare solo gli interventi in corso di realizzazione relativi al PNC che hanno visto Comuni ed ACER conseguire il secondo finanziamento regionale più importante dopo Bologna che supera i 33 milioni di €uro e con cui si efficienteranno e si renderanno più sicuri 18 fabbricati e complessivi 266 alloggi.

Inoltre, si aggiungono ai precedenti gli interventi ex PinQua di Ferrara (alloggi ERS e Comando Polizia municipale) per 8,5 milioni di €uro di finanziamento e quelli della Missione 5 del PNRR per oltre 2 milioni di €uro, per la gestione dei quali il Comune di Ferrara ha individuato ACER come soggetto attuatore.

Ferrara, 29 aprile 2025

IL PRESIDENTE ACER

(Daniele Palombo)



Azienda Casa Emilia-Romagna (Acer Ferrara)

Bilancio di esercizio al 31-12-2024

Stato patrimoniale

ATTIVO (importi in Euro)	31/12/24	31/12/23
A) Crediti verso Enti di riferimento		
B) Immobilizzazioni		
<i>I) Immobilizzazioni immateriali:</i>	<i>64.365</i>	<i>42.413</i>
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili;	637	10.297
6) immobilizzazioni in corso ed acconti	56.559	0
7) altre.	7.169	32.117
<i>II) Immobilizzazioni materiali:</i>	<i>848.107</i>	<i>883.748</i>
1) terreni e fabbricati;	750.826	773.352
4) altri beni;	97.281	110.397
5) Immobilizzazioni in corso	0	0
<i>III) Immobilizzazioni finanziarie:</i>	<i>3.459.125</i>	<i>3.465.204</i>
1) partecipazioni in:	2.069	2.069
d-bis) altre imprese.	2.069	2.069
2) crediti:	7.457	13.536
d-bis) verso altri (di cui € 4.291 esigibili entro l'esercizio successivo)	7.457	13.536
3) altri titoli;	3.449.599	3.449.599
Totale delle immobilizzazioni (B)	4.371.597	4.391.366
C) Attivo circolante:		
II) Crediti:	19.356.561	17.389.165
1) verso clienti (di cui € 0 esigibili oltre l'esercizio successivo)	10.463.155	10.342.701
5-bis) crediti tributari (di cui € 39.873 esigibili oltre l'esercizio succ.);	159.538	242.488
5-ter) imposte anticipate;	24.901	49.981

5-quater) verso altri (di cui € 0 esigibili oltre l'esercizio successivo).	8.708.966	6.753.994
III) Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni:	0	0
5)		
6) altri titoli;	0	0
7) altre.		
IV) Disponibilità liquide:	4.091.688	5.187.354
1a) depositi bancari e postali;	1.107.907	2.158.839
1b) depositi vincolati presso la Banca d'Italia	2.974.828	3.022.887
3) danaro e valori in cassa.	8.953	5.628
Totale attivo circolante (C)	23.448.249	22.576.520
D) Ratei e risconti.		
1) Ratei attivi	525	525
2) Risconti attivi	133.171	136.406
Totale ratei e risconti (D)	133.696	136.931
TOTALE ATTIVITA'	27.953.541	27.104.816

PASSIVO (importi in Euro)	31/12/24	31/12/23
A) Patrimonio netto:	2.529.755	2.499.323
I) Capitale di dotazione.	329.352	329.352
V) Riserve statutarie o regolamentari:	2.169.971	1.725.715
a) Fondo di riserva ordinario;	38.309	38.309
b) Fondo di riserva straordinario;	2.131.662	1.687.406
IX) Utile (perdita) dell'esercizio	30.431	444.256
B) Fondi per rischi ed oneri:	200.370	419.646
1) per trattamento di quiescenza e obblighi simili;	75.395	69.451
2) per imposte, anche differite;	48.654	64.872

3) altri.	76.321	285.323
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato		
	413.055	417.848
D) Debiti:	24.776.708	23.697.791
4) debiti verso banche (di cui € 0 esigibili entro l'esercizio successivo)	0	489
5) debiti verso altri finanziatori (di cui € 308.723 esigibili oltre l'esercizio successivo)	323.441	337.991
7) debiti verso fornitori (di cui € 0 esigibili oltre l'esercizio successivo)	4.367.079	2.689.046
12) debiti tributari (di cui € 0 esigibili oltre l'esercizio successivo)	403.568	204.203
13) debiti verso Istituti di previdenza e sicurezza sociale (di cui € 0 esigibili oltre l'esercizio successivo)	255.507	112.778
14) altri debiti (di cui € 816.511 esigibili oltre l'esercizio successivo)	19.427.113	20.353.284
E) Ratei e risconti.	33.654	70.208
2) Risconti passivi	33.654	70.208
TOTALE PASSIVITA'	27.953.541	27.104.816

Conto Economico

(importi in Euro)		31/12/24	31/12/23
A	VALORE DELLA PRODUZIONE		
1)	Ricavi delle vendite e delle prestazioni	11.242.870	11.174.738
5)	Altri ricavi e proventi	1.812.765	4.122.019
	TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	+ 13.055.635	15.296.757
B	COSTI DELLA PRODUZIONE:		
6)	per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	33.083	26.801

7)	<u>per servizi</u>	6.041.599	7.805.105
8)	<u>per godimento di beni di terzi</u>	240.818	247.132
9)	<u>per il personale</u>	3.698.406	3.666.946
	a) <u>Stipendi</u>	2.751.354	2.733.231
	b) <u>Oneri sociali</u>	749.144	732.193
	c) <u>Trattamento di fine rapporto</u>	180.427	184.619
	d) <u>Trattamento di quiescenza</u>	11.081	10.503
	e) <u>Altri costi</u>	6.400	6.400
10)	<u>ammortamenti e svalutazioni</u>	1.056.269	939.338
	a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	38.107	50.288
	b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	116.983	116.321
	d) Sval.dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	901.179	772.729
14)	<u>oneri diversi di gestione</u>	1.828.417	1.993.162
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE		+	12.898.591
			14.678.484
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)			
		+	157.043
			618.274
C PROVENTI ED ONERI FINANZIARI			
16)	<u>Altri proventi finanziari</u>	157.262	170.853
	a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	0	0
	b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	1.575	1.575
	c) da titoli iscritti nell'attivo circolante	0	0
	d) proventi diversi dai precedenti	155.687	163.219
17)	<u>interessi ed altri oneri finanziari verso:</u>	27.190	39.443
TOTALE (15+16-17+/-17 bis)		+	130.072
			131.410
D RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE			
18)	<u>rivalutazioni</u>	+	0
TOTALE DELLE RETTIFICHE (18-19)		+	0
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A - B +/- C +/- D)			
			287.115
			749.684
20)	<u>imposte sul reddito dell'esercizio</u>	256.684	305.427
21)	<u>UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO</u>	30.431	444.256

Rendiconto finanziario

RENDICONTO FINANZIARIO (metodo indiretto)	31/12/2024	31/12/2023
A. Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	30.431	444.257
Imposte sul reddito	256.684	305.427
Interessi passivi/ (interessi attivi)	(130.072)	(125.351)
1. Utile/(Perdita dell'esercizio) prima delle imposte su reddito, interessi, dividendi, plus/minusvalenze da cessione	157.043	624.333
<i>Rettifiche per elementi non monetari</i>		
Ammortamenti delle immobilizzazioni	155.090	166.609
Accantonamenti ai fondi netti	(219.276)	78.935
Accantonamenti TFR netti	(4.794)	17.043
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	0	0
<i>Totale rettifiche elementi non monetari</i>	<i>(68.980)</i>	<i>262.587</i>
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn	88.063	886.920
<i>Variazioni del capitale circolante netto</i>		
Decremento/(incremento) dei crediti verso clienti	(120.454)	1.557.608
Decremento/(incremento) degli altri crediti e dei ratei e risconti attivi	(1.843.706)	2.190.511
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	1.678.032	295.942
Incremento/(decremento) degli altri debiti e dei ratei e risconti passivi	(620.630)	(4.477.039)
<i>Totale variazioni capitale circolante netto</i>	<i>(906.759)</i>	<i>(432.978)</i>
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn	(818.696)	453.942
<i>Altre rettifiche</i>		
Interessi incassati/(pagati)	130.072	125.351
(Imposte sul reddito pagate)	(256.684)	(305.427)
Dividendi incassati	0	0
(Utilizzo dei fondi)	0	0
Altri incassi/(pagamenti)	0	0
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	(945.308)	273.866

B. Flussi finanziari derivanti dall'attività di investimento

(Investimenti) netti in immobilizzazioni materiali	(81.341)	(79.796)
(Investimenti) netti in immobilizzazioni immateriali	(60.059)	(16.403)
Disinvestimenti netti in immobilizzazioni finanziarie	6.079	5.634
(Investimenti) netti in attività finanziarie non immobilizzate	0	49.607

Flusso finanziario dell'attività di investimento (B) **(135.321)** **(40.958)**

C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento*Mezzi di terzi*

Incremento/(decremento) debiti a breve verso le banche	(489)	489
Incremento/(decremento) altri debiti finanziari a lungo termine	(15.168)	(14.550)
Incremento/(decremento) altri debiti finanziari a breve termine	618	593

Mezzi propri

Variazione capitale di dotazione	0	0
----------------------------------	---	---

Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C) **(15.039)** **(13.468)**

Incremento delle disponibilità liquide (A ± B ± C) **(1.095.667)** **219.441**

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

Disponibilità liquide e mezzi equivalenti iniziali	5.187.354	4.967.913
<i>di cui depositi bancari:</i>	5.181.726	4.959.301
<i>di cui denaro in cassa:</i>	5.628	8.612
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti finali	4.091.688	5.187.354
<i>di cui depositi bancari:</i>	4.082.735	5.181.726
<i>di cui denaro in cassa:</i>	8.953	5.628

Altre informazioni: variazione della PFN a breve termine

Posizione finanziaria netta a breve iniziale	5.172.315	5.003.563
Posizione finanziaria netta a breve finale	4.076.519	5.172.315
Variazione della Posizione Finanziaria Netta	(1.095.796)	168.752

ER) FERRARA

NOTA INTEGRATIVA

BILANCIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2024

Criteria di formazione del bilancio

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

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

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

Criteria di valutazione

I criteri utilizzati nella redazione del bilancio al 31 dicembre 2024 sono conformi a quelli stabiliti dall'art. 2426 c.c., e, per quanto applicabili all'Azienda, ai Principi Contabili emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC).

I principi contabili ed i criteri di valutazione utilizzati per il bilancio d'esercizio 2024 e di seguito riportati, sono ispirati ai criteri generali della prudenza, della competenza, della valutazione separata degli elementi eterogenei, ancorché ricompresi in un'unica voce, della prospettiva di continuazione dell'attività e non si discostano da quelli utilizzati per il bilancio dell'esercizio precedente, presentato ai fini comparativi.

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

Si precisa altresì, che a decorrere dal 1° gennaio 2024 è entrato in vigore il nuovo OIC 34 "Ricavi". L'applicazione di tale principio non ha generato effetti sul bilancio dell'azienda.

A) Immobilizzazioni immateriali

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

B) Immobilizzazioni materiali

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

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

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

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

C) Immobilizzazioni finanziarie

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

D) Crediti e debiti

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

Tale criterio non viene applicato nei casi in cui:

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

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

E) Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono valutate al valore nominale.

F) Ratei e risconti

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

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

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

Nell'esercizio 2024 si è data esecuzione, analogamente agli esercizi precedenti, a quanto disposto con D. Lgs. n. 52 del 5/12/2005, con versamento ai Fondi pensionistici complementari Previambiente (personale non dirigente) o Previandai (personale dirigente), delle quote Tfr maturate

nell'anno 2024 per i dipendenti che hanno operato la scelta di adesione. Per coloro che hanno optato per il mantenimento del Tfr in Azienda, si è provveduto al versamento della quota 2024 al Fondo di gestione istituito presso l'INPS.

H) Fondi rischi ed oneri

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

Essi sono costituiti dal fondo per il premio di fine mandato da corrispondere agli Amministratori ai sensi dello Statuto, dal fondo spese per il personale, che contiene le somme stimate da corrispondere ai dipendenti per gli incentivi tecnici ex art. 45 del D. Lgs. n. 36/2023 e dal fondo per imposte differite calcolate sulle plusvalenze derivanti da cessione di fabbricato ex sede Corso Isonzo 10 e aree non edificabili destinate a verde in Ferrara via Fiume, realizzate nell'esercizio 2023.

I) Imposte

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

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

L) Costi e ricavi

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

Esame delle voci dello Stato Patrimoniale

ATTIVO

B) IMMOBILIZZAZIONI

B.I) Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali al 31 dicembre 2024, iscritte per un valore netto di Euro 64.365, hanno registrato un incremento rispetto al saldo al 31 dicembre 2023 pari ad Euro 21.951. Le aliquote ordinarie di ammortamento utilizzate sono le seguenti:

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

Di seguito sono riportati, per ciascuna voce, i dati alla conclusione dell'esercizio precedente ed i movimenti verificatisi nel 2024.

VOCE	COSTO STORICO 2023	INCREM.	DECREMENT.	COSTO STORICO 2024	AMMORT.	VALORE AL 31/12/24
Concessioni, licenze, marchi	10.297			10.297	9.660	637
Altre	32.117	3.500	0	35.617	28.448	7.169
Immobil. In corso	0	56.559	0	56.559	0	56.559
Totale	42.413	60.059	0	102.472	38.107	64.365

B.II) Immobilizzazioni materiali

Di seguito sono riportati, per ciascuna voce delle immobilizzazioni materiali, i dati alla conclusione dell'esercizio precedente ed i movimenti verificatisi nell'esercizio 2024:

VOCE	COSTO STORICO 2023	INCREM.	DECRE M.	COSTO STORICO 2024	FONDO AMM. 2023	AMM.TI	DISM.	FONDO AMM. 2024	VALORE AL 31/12/24
Terreni e fabbricati	3.120.630	54.348	0	3.174.978	2.347.279	76.874		2.424.153	750.826
App.elettroniche ed elettromeccaniche	305.282	23.943	23.978	305.247	258.333	18.724	23.231	253.826	51.421
Mobili ed arredi	328.220	2.848	4.501	326.567	291.074	10.407	4.003	297.478	29.089
Autovetture	95.445	1.985	539	96.892	80.541	7.094		87.635	9.257
Impianto fotovoltaico	30.763	0	0	30.763	23.534	2.769	0	26.303	4.461
Altri beni mobili	17.399	0	0	17.399	13.230	1.115		14.346	3.053
Totali	3.897.739	83.124	29.017	3.951.846	3.013.991	116.983	27.234	3.103.740	848.107

Le variazioni delle immobilizzazioni materiali sono riconducibili ad acquisti, alienazioni e dismissioni di beni.

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

Le aliquote ordinarie di ammortamento utilizzate sono state le seguenti:

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

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

B. III) Immobilizzazioni finanziarie

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

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

Tali partecipazioni sono relative alle quote possedute in:

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

della Fondazione, il versamento di Euro 1.000 e sono soggette all'accettazione da parte del Consiglio stesso. In data 21 febbraio 2019 è stata comunicata l'accettazione della richiesta di attribuzione della qualifica di socio fondatore.

I crediti classificati tra le immobilizzazioni finanziarie, pari a complessivi Euro 7.457 sono invece così costituiti:

- Depositi cauzionali presso fornitori ed enti per complessivi Euro 1.889, tutti esigibili oltre l'esercizio successivo;
- Crediti per Euro 1.277 per somme trattenute ai sensi art. 4 D.P.R. 207/2010 a garanzia, da Università degli Studi di Ferrara - sulle somme pagate per il servizio di prestazione posti letto per gli studenti specializzandi, aggiudicato ad ACER a seguito di procedura ad evidenza pubblica.
- Crediti vs pers. per transazioni legali per Euro 4.291 per accordo intervenuto con ex dipendente per revoca della costituzione di parte civile nel giudizio di appello NGR APP: 2016/5980, approvato con delibera del Consiglio di Amministrazione n. 39 del 26 luglio 2022, esigibili entro l'esercizio successivo.

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

- Euro 74.599 relativi a Buoni del Tesoro Pluriennali, acquistati nel corso del 2019, scadenti in data 1/9/2036, in sostituzione dei precedenti giunti a scadenza l'1 agosto 2019. I titoli non sono nella disponibilità di ACER, in quanto costituiscono pegno per Intesa San Paolo che ha rilasciato fidejussione bancaria in data 28/05/2014 a favore della Cassa Depositi e Prestiti a garanzia del prestito chirografario di Euro 440.000 contratto in data 29/05/2014 per la "Realizzazione di n. 43 alloggi di edilizia residenziale sociale destinati alla locazione permanente in Via Gustavo Bianchi a Ferrara", come previsto dal Consiglio di Amministrazione con delibera n. 6 del 21 marzo 2012. A seguito della decisione del Comune di Ferrara con delibera C.C. prot. gen. n. 115286/15 di assumere a proprio carico tutti i costi relativi alla realizzazione dell'intervento di Via G. Bianchi, alla conseguente richiesta fatta alla Cassa DD.PP. di estinzione anticipata del prestito per la quale è stato richiesto un indennizzo di entità rilevante, il Consiglio di Amministrazione di Acer con delibera n. 74/2016 ha proposto alla Conferenza degli Enti il diverso utilizzo del prestito, per realizzazione di opere di manutenzione straordinaria su alloggi e.r.p. in Comune di Ferrara. La Conferenza degli Enti ha approvato la proposta con delibera n. 4 in data 19/12/2016.
- Euro 3.375.000 relativi a quote acquistate nel corso del 2017 del Fondo immobiliare chiuso "Ferrara Social Housing", istituito ai sensi del sistema integrato di fondi di cui all'art. 11 del D.P.C.M. 16 luglio 2009, ai fini della realizzazione e gestione di immobili a prevalente destinazione di edilizia residenziale sociale in Ferrara, zona ex Direzionale pubblico di via Beethoven, approvato dalla Conferenza degli Enti in data 16 dicembre 2015 con deliberazione n. 5.

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

C) ATTIVO CIRCOLANTE

C.II) Crediti

1) verso clienti

L'importo evidenziato nello stato patrimoniale al 31/12/2024, pari ad € 10.463.155, corrispondente al presumibile valore di realizzo dei crediti in essere a tale data nei confronti dei clienti, risulta composto, per effetto delle variazioni intervenute nel corso del corrente esercizio, nel modo seguente:

VOCE	VALORE AL 31/12/23	VARIAZIONI (+/-)	VALORE AL 31/12/2024
Crediti v/utenti al 30/06/1997 MR	3.783	0	3.783
Crediti v/utenti dal 1/7/97 BF	10.597.788	152.844	10.750.632
Crediti verso clienti	4.153.924	218.322	4.372.247
- Incassi da attribuire al 31/12	-306.147	221.137	-85.010
- Fondo svalutazione crediti	-4.106.647	-471.850	-4.578.496
TOTALE	10.342.701	120.454	10.463.155

Come si evince dalla tabella sopra riportata, l'importo dei crediti verso clienti al 31/12/2024, al netto della svalutazione, è incrementato, rispetto alla chiusura precedente, di Euro 120.454. Tale incremento è la risultante della variazione dei crediti nominali al netto degli incassi da attribuire, pari ad Euro 592.303 e dall'incremento del fondo svalutazione crediti, pari ad Euro 471.850.

La svalutazione dei crediti verso l'utenza in essere al 31/12/2024 è stata calcolata nel modo seguente:

- Svalutazione al 100% di tutti i crediti verso gli assegnatari di alloggi e.r.p. per il periodo 1997-2014;
- Svalutazione generica del 5,60% di tutti i crediti verso gli assegnatari di alloggi e.r.p. (la percentuale è determinata sulla base dell'andamento statistico dei crediti dichiarati inesigibili negli ultimi 10 anni) per il periodo 2015-2024, al netto del 70% dei crediti verso assegnatari assistiti dai Servizi Sociali per i quali, ai sensi delle vigenti concessioni del patrimonio comunale, è stato istituito apposito accantonamento di canoni per la copertura della morosità;
- Svalutazione generica dei crediti diversi;
- Svalutazione analitica di tutti i restanti crediti da contabilità.

Nel corso del 2024 il Consiglio di Amministrazione ed il Direttore Generale hanno deliberato/determinato l'inesigibilità di crediti verso l'utenza per Euro 429.329, che sono stati conseguentemente stralciati con utilizzo del Fondo.

Il costo di competenza dell'esercizio 2024 per accantonamento della quota annuale al fondo svalutazione crediti è pari ad Euro 901.179.

Dopo l'accantonamento di tale quota, il Fondo raggiunge un valore complessivo di Euro 4.578.496.

Il fondo svalutazione crediti costituisce circa il 30% dei crediti netti verso l'utenza ed i clienti iscritti in bilancio. Aggiungendo al fondo svalutazione crediti anche l'importo dei canoni

accantonati a copertura della morosità degli utenti in “elenco welfare” (Euro 1.222.097), si raggiunge una quota di circa il 38% del totale dei crediti.

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

5 bis) Crediti tributari

In dettaglio la situazione risulta la seguente:

VOCE	VALORE AL 31/12/23	VARIAZIONI (+/-)	VALORE AL 31/12/24
Erario c/iva a credito dichiar.annuale	941	-941	0
Crediti vs/Erario per sismabonus	91.613	-45.321	46.292
Crediti vs/Erario bonus 65%	8.331	-926	7.405
Crediti vs/Erario bonus 110%	141.604	-35.762	105.842
Totale	242.488	-82.950	159.538

Il credito vs Erario per sismabonus di Euro 46.292 riguarda le opere di adeguamento antisismico e di messa in sicurezza degli edifici realizzati in n. 4 palazzine in Comune di Ferrara, via Grosoli. La Legge n. 205 del 27/12/2017 ha incluso gli Istituti Autonomi Case Popolari comunque denominati, fra i soggetti che possono beneficiare delle agevolazioni concesse per interventi antisismici.

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

4 ter) Imposte anticipate

Le imposte anticipate al 31/12/2024 risultano pari ad Euro 24.901, variate in diminuzione rispetto al 31/12/23 per Euro 25.080 a seguito della corresponsione al personale dipendente degli importi in precedenza accantonati per il rinnovo del CCNL siglato il 06/11/2024 e per incentivi tecnici ex art. 113 del D. Lgs. n. 50/2016.

5) Crediti verso altri (attivo circolante)

La movimentazione dell'esercizio 2024 rispetto a questa categoria di crediti risulta la seguente:

VOCE	VALORE AL 31/12/2023	VARIAZIONI (+/-)	VALORE AL 31/12/2024
Corrispettivi rientri G.S. L.560	7.756	-88	7.668
Crediti v/assicurazioni	154.250	-144.850	9.400
Antic. a Comuni per lavori	714.502	0	714.502
Anticipazioni a Comuni per agenzia	8.932	4.024	12.955
Altre anticipazioni a Comuni	732.434	160.288	892.722
Anticipazioni a Comuni per welfare	248.002	40.269	288.271
Anticipazioni progetti 110%	2.080	0	2.080
Anticipazioni progetti PNRR	51.158	16.210	67.367
Crediti per progetti PINQUA vs Comune di Ferrara	0	324.878	324.878
Cr.vs.proprietari Grattacielo	2.540	-2.540	0
Cr.vs.proprietari Agenzia Cento	27	93	120
Cr.vs.proprietari all.sisma	1.013	-1.013	0
Anticipazioni Corti di Medoro	651	-182	469
Anticipazioni ad uffici	0	250	250
Anticipazioni a diversi	106.966	-3.728	103.238
Anticipazioni ad imprese	81.551	-5.009	76.542
Arrotondamenti att.su stipendi	40	0	39
Crediti vs dipendenti	0	32	32
Crediti per accertamento provvisionale	14.299	-14.299	0
Crediti vs dipendenti polizze ass.	467	0	467
Crediti vs/GS L.513/77	20.760	0	20.760
Crediti vs/CER L. 457/78	49.823	0	49.823
Crediti per lavori L.457 e L. 560	1.486.946	353.603	1.840.549
Crediti v/Regione contr.Edilizia	1.738.935	1.158.719	2.897.655
Crediti vs.Regione contr.sisma lav.	11.065	0	11.065
Crediti vs.Comuni contr.manutenzione	0	3.781	3.781
Crediti vs.cond. in amm.ne diretta	1.318.848	62.693	1.381.541
Credito fotovoltaico Ferrara via Sirena	951	368	1.318
Credito fotovoltaico Bondeno via Torricelli	0	1.473	1.473
Totale	6.753.994	1.954.971	8.708.966

L'importo determinato al 31/12/2024 di Euro 8.708.966, rispetto al risultato al 31/12/2023 presenta un incremento di Euro 1.954.971, dovuto principalmente all'aumento del credito vs la Regione Emilia-Romagna per le somme anticipate per il Programma Straordinario Regionale di recupero alloggi D.G. 360/93 e al credito nei confronti del Comune di Ferrara per somme anticipate per progetti PINQUA Missione M5C2.

C.IV) Disponibilità liquide

Tale voce presenta un saldo al 31/12/2024 di Euro 4.091.688. Si rileva un decremento rispetto alla chiusura del precedente esercizio di Euro. 1.095.666.

Il servizio di cassa è stato affidato con determinazione del Direttore Generale n. 288 del 14/11/2022, per il periodo dal 01.01.2023 al 31.12.2025 a Banco BPM s.p.a.

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

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

VOCE	VALORE AL 31/12/2023	VARIAZIONI (+/-)	VALORE AL 31/12/2024
1) depositi bancari e postali	2.158.839	-1.050.933	1.107.907
<i>1a) depositi bancari e postali</i>	2.158.839	-1.050.933	1.107.907
c.c.p n. 25859653	594.977	-329.735	265.242
c.c.p n. 321149 Affitti studenti	12.977	-3.278	9.699
c.c. 64253092 Fideuram invest.	62.156	217	62.373
c.c. 8843 Carisbo	32.077	-110	31.966
Cassa presso Bpm Spa	1.429.614	-715.905	713.709
c.c. 5370 Bpm Acer Fe c. condomini	27.039	-2.122	24.917
<i>1b) depositi vincolati c/o Banca Italia</i>	<i>3.022.887</i>	<i>-48.059</i>	<i>2.974.828</i>
C.S. ex 1830 - 2292 Fondi Cer L. 457/78	344.402	-25.046	319.357
C.S. ex 1935- 6169 Fondi L. 560/93	2.678.484	-23.013	2.655.471
3) danaro e valori in cassa	5.628	3.325	8.953
Contanti	5.628	3.325	8.953
Totale	5.187.354	-1.095.666	4.091.688

D) RATEI E RISCOINTI ATTIVI

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

I *risconti attivi* ammontano complessivamente ad Euro 133.171, risultano diminuiti di Euro 3.235 rispetto al 31 dicembre 2023 e risultano così composti:

VOCE	VALORE AL 31/12/23	VARIAZIONI (+/-)	VALORE AL 31/12/24
Risconti attivi diversi	36.283	18.685	54.968
Tasse di registro contratti locaz.	82.685	-4.481	78.203
Risconto attivo concess. via Bianchi	2.383	-2.383	0
Risconto attivo concess. P.ta Mare	2.541	-2.541	0
Risconto attivo concess. V.M.M. Boiardo	5.165	-5.165	0
Risconto attivo concess. V.Putinati 165a	7.349	-7.349	0
Totale	136.406	-3.235	133.171

PASSIVO

A) PATRIMONIO NETTO

In relazione a quanto previsto dal n. 4 e dal n. 7 bis dell'art. 2427 C.C. si precisa che i fondi di riserva ordinaria e straordinaria derivano dalla destinazione di utili degli esercizi precedenti che, ai sensi dell'art. 21, 1° comma, dello Statuto, non possono essere distribuiti, ma utilizzati

unicamente per la copertura di perdite. Conseguentemente, nel 2024 è stato destinato a fondo di riserva straordinaria l'utile dell'esercizio 2023 di Euro 444.256.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024 il patrimonio netto dell'Azienda, ha subito, pertanto, le seguenti variazioni:

VOCE	VALORE AL 31/12/23	INCREM.	DECREM.	VALORE AL 31/12/24
Capitale di dotazione	329.352	0	0	329.352
Fondo di riserva ordinario	38.309	0	0	38.309
Fondo di riserva straordinaria	1.687.406	444.256	0	2.131.662
Utile di esercizio corrente	444.256	30.431	-444.256	30.431
Totale	2.499.323	474.688	-444.256	2.529.755

Il risultato di esercizio al netto delle imposte è pari ad Euro 30.431 e registra un decremento rispetto all'esercizio 2023 di Euro 413.825.

B) FONDI PER RISCHI ED ONERI

I fondi per rischi ed oneri, esposti in bilancio per un importo complessivo di Euro 200.370, sono così costituiti:

VOCE	VALORE AL 31/12/23	INCREM.	DECREM.	VALORE AL 31/12/24
<i>Trattamento di quiescenza</i>	69.451	12.834	6.890	75.395
<i>Fondo per imposte, anche differite</i>	64.872	0	16.218	48.654
<i>Altri fondi, di cui:</i>	285.323	69.743	278.745	76.321
Fondo spese per il personale	285.323	69.743	278.745	76.321
Totale	419.646	82.577	301.853	200.370

Rispetto al saldo al 31 dicembre 2023 i fondi per rischi ed oneri sono diminuiti di Euro 219.276.

Il fondo per trattamento di quiescenza è dato dal debito dell'Azienda nei confronti degli Amministratori per premio di fine mandato, determinato secondo le modalità previste dall'art. 9, comma 3, dello Statuto. Nel corso dell'esercizio 2024 si è provveduto all'accantonamento delle competenze maturate nell'esercizio dagli Amministratori in carica al 31/12/2024 per Euro 12.834 e all'erogazione della quota di Euro 6.890 alla consigliera Avv. Chiara Scaramagli, decaduta dalla carica in data 19/06/2024 per accettazione della carica di consigliere comunale del Comune di Ferrara.

Il fondo spese per il personale di Euro 76.321 è costituito dall'accantonamento di somme relative agli incentivi tecnici da erogare ai dipendenti ai sensi dell'art. 45 del D. Lgs. n. 36/2023 per gli anni 2023 - 2024.

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

C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato ammonta al 31 dicembre 2024 ad Euro 413.055, registrando un decremento rispetto al precedente esercizio di Euro 4.793.

Nel corso dell'anno sono state accantonate in tale voce, a titolo di quota maturata nel 2024 ed a titolo di rivalutazione del saldo dell'anno precedente, Euro 180.427 (al lordo dell'imposta sostitutiva sulla rivalutazione), in conformità alle previsioni di legge ed a quanto contenuto al riguardo nei contratti collettivi di lavoro del personale dipendente. A fronte di detto accantonamento occorre evidenziare l'utilizzo di parte del TFR per Euro 29.270 a seguito di cessazioni dal rapporto di lavoro dipendente, di anticipazioni agli aventi diritto, di contribuzione al fondo di previdenza integrativa di categoria e al versamento al fondo istituito presso Inps.

La movimentazione dell'esercizio risulta la seguente:

VOCE	VALORE AL 31/12/23	INCREM.	DECREM.	VALORE AL 31/12/24
Trattamento fine rapporto	417.848	171.947	176.740	413.055
Totale	417.848	171.947	33.393	413.055

D) DEBITI

I debiti a carico dell'Azienda, rappresentati nella tabella che segue, al 31 dicembre 2024 ammontano complessivamente ad Euro 24.776.708.

VOCE	VALORE AL 31/12/23	VALORE AL 31/12/24	var. +/-	di cui esigibili oltre l'esercizio 2025	di cui con durata residua superiore a 5 anni
Debiti vs banche	489	0	-489		0
Debiti verso altri finanziatori	337.991	323.441	-14.550	308.273	240.874
Debiti verso fornitori	2.689.046	4.367.079	1.678.033		0
Debiti tributari	204.203	403.568	199.365	0	0
Debiti v/Ist. di prev.e sicurezza soc.	112.778	255.507	142.729	0	0
Altri debiti	20.353.284	19.427.113	-926.171	823.905	0
Totale	23.697.791	24.776.708	-1.078.917	1.132.178	240.874

I *debiti verso altri finanziatori* sono rappresentati dal contratto di prestito chirografario di Euro 440.000 assunto con la Cassa Depositi e Prestiti originariamente per la costruzione di n. 43 alloggi a Ferrara via Bianchi, per il quale la Conferenza degli Enti ha autorizzato il diverso utilizzo per la manutenzione straordinaria di fabbricati di e.r.p. di proprietà del Comune di Ferrara. La movimentazione dell'esercizio si riferisce al pagamento della quota capitale di Euro 14.550. Risultano esigibili da parte della Cassa Depositi e Prestiti entro l'esercizio successivo Euro 15.168.

I *debiti verso fornitori* ammontano ad Euro 4.367.079 e, rispetto al bilancio precedente, si rileva una variazione in aumento di Euro 1.678.033. Il significativo aumento è dovuto prevalentemente alla contabilizzazione dei lavori finanziati dal Programma Straordinario di recupero alloggi e.r.p. anno 2023 D.G.R. 360/23 avvenuta a novembre 2024, alla conseguente emissione dei certificati di pagamento da parte del Servizio Tecnico di Acer e delle fatture ricevute da parte dell'impresa incaricata, per un importo pari ad Euro 1.149.657 Tali fatture sono state

interamente pagate a gennaio 2025, entro le scadenze contrattuali. Tutti i debiti verso fornitori si presumono esigibili entro l'esercizio successivo.

I *debiti tributari* sono iscritti per Euro 403.568 e sono così composti:

VOCE	VALORE AL 31/12/23	VARIAZIONI (+/-)	VALORE AL 31/12/24
Debiti per imposte dirette	95.795	-18.220	77.575
Debiti per IVA	0	199.719	199.719
Altri debiti tributari	27.964	456	28.420
Ritenute fiscali dipendenti	79.786	6.107	85.893
Ritenute fiscali lavoratori autonomi	658	11.302	11.960
Totale	204.203	199.364	403.568

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

I *debiti verso Istituti di previdenza e di sicurezza sociale* sono costituiti da debiti maturati nel corso dell'esercizio 2024 e sono esigibili per il loro intero importo nel successivo esercizio. Nel dettaglio tale voce è così composta.

VOCE	VALORE AL 31/12/23	VAR. +/-	VALORE AL 31/12/24
Debiti per contributi INPS	112.042	142.342	254.383
Debiti per contributi INAIL	736	387	1.124
Totale	112.778	142.729	255.507

Gli *altri debiti* sono pari ad Euro 19.427.113 e registrano una diminuzione di Euro 926.171 rispetto al 31 dicembre 2023.

Nell'esercizio 2024 sono state accantonate risorse per futuri *Utilizzi canonici es. 2024 art. 36 L.R. 24/2001* per Euro 373.684 destinate in particolare: per Euro 313.906 a realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria e recupero di alloggi erp siti nella intera provincia, per Euro 59.778 a copertura morosità corrente utenti assistiti welfare.

Il dettaglio di questa voce è il seguente:

altri debiti 2024	2023	variazioni +/-	2024
Depositi cauzionali acquisto alloggi Comuni	8.066	12.000	20.066
Depositi cauzionali contratti di locazione	642.631	2.769	645.400
Depositi cauzionali acquisto immobili Acer	0	0	0
Debiti v/utenza per interessi sui depositi cauzionali	173.880	4.626	178.506
Debiti v/GS Vendite alloggi L. 560/93 ACER	1.098.195	105.282	1.203.477
Debiti v/GS Vendite alloggi L. 560/93 Stato	36.963	0	36.963
Debiti v/GS Vendite alloggi L. 560/93 Comuni	164	0	164
Acconto prezzo alloggi demaniali	495	0	495
Prezzi alloggi e pertinenze ante 560	2.352	0	2.352
Penali occupazione alloggi	80.151	0	80.151

Debiti verso condomini	62.635	126.774	189.409
Debiti verso condomini in amministrazione diretta	1.911.237	88.032	1.999.269
Debiti verso Comuni	400.271	-167.369	232.902
Debiti verso utenza per rimborsi assicurativi	20.375	0	20.375
Altri debiti	72.926	6.399	79.325
Debiti verso banche	0	252	252
Debiti verso OO.SS. Utenza	57.661	-628	57.033
Premi assicurativi a carico dipendenti	0	3.432	3.432
L. 513/77 Finanziamenti da utilizzare	579.328	0	579.328
L. 457/78 Finanziamenti da utilizzare	661.818	-25.046	636.772
L. 560/93 Finanziamenti da utilizzare	2.758.514	-14.551	2.743.963
L.R. 24/01 art. 37 Finanz. da utilizzare ACER	12.483	0	12.483
L.R. 24/01 art. 37 Finanz. da utilizzare Portomaggiore	54.752	0	54.752
L.R. 24/01 art. 37 Finanz. da utilizzare Jolanda	121.000	0	121.000
L.R. 24/01 art. 37 Finanz. da utilizzare Berra	15.328	0	15.328
L.R. 24/01 art. 37 Finanz. da utilizzare Ro Ferrarese	7.438	0	7.438
L.R. 24/01 art. 37 Finanz. da utilizzare Comacchio	37.700	0	37.700
L.R. 24/01 art. 37 Finanz. da utilizzare Goro	105.500	-17.482	88.018
L.R. 24/01 art. 37 Finanz. da utilizzare Argenta	39.443	0	39.443
L.R. 24/01 art. 37 Finanz. da utilizzare Mesola	28.000	0	28.000
L.R. 24/01 art. 37 Finanz. da utilizzare Poggio Renatico	154.280	0	154.280
L.R. 24/01 art. 37 Finanz. da utilizzare Copparo	0	25.000	25.000
L.R. 24/01 art. 37 Finanz. da utilizzare Cento	0	145.000	145.000
Fondi regionali per l'erp - da utilizzare	604	0	604
Fondi regionali "nessun alloggio sfritto" - da utilizzare	793.860	0	793.860
Fondi pubblici Contratti di Quartiere	13.704	-4.297	9.407
Fondi Regione sisma comune di Ferrara	68.237	0	68.237
Fondi Regione Rec.alloggi Dgr 1571/2014	241.495	0	241.495
Fondi Regione intervento Pipers via Grosoli	0	0	0
Decreto Interministeriale 16.03.15 Argenta	391.613	0	391.613
Decreto Interministeriale 16.03.15 Cento	17.179	0	17.179
Decreto Interministeriale 16.03.15 Comacchio	125.143	-107.421	17.722
Decreto Interministeriale 16.03.15 Copparo	63.663	-9.219	54.444
Decreto Interministeriale 16.03.15 Ferrara	335.781	148.774	484.555
F.di comunali cofin. DGR 1252/18	6.432	-6.432	0
F.di regionali DGR 1252/18	5.404	-5.404	0
F.di regionali DGR 1276/21	0		0
F.di PNC "Sicuro, verde e sociale"	799.446	-799.446	0
Deb. Ut. canoni Es.2004 2024 art. 36 L.R. 24/01 lavori	4.736.648	-1.233.307	3.503.341
Deb. Ut. canoni Es.2007 art. 36 L.R. 24/01 benefit 55%	474.587	0	474.587
Deb. Ut. canoni Es.2004 2024 art. 36 L.R. 24/01 ut.assistiti	1.233.255	-11.158	1.222.097
Deb. Utilizzi canoni ed acc. Ers no Erp Comune di Fe	146.177	18.529	164.706
Convenzione Cento- alloggi Fondazione Zanandrea	30.616	8.172	38.788
Convenzione Formignana- canoni	0	765	765

Convenzione Formignana - Fondo gestione	3.920	-544	3.376
Convenzione Massafiscaglia - Fondo servizi	18.676	480	19.156
Convenzione Massafiscaglia - Fondo gestione	7364	-5.966	1.398
Convenzione Massafiscaglia - Debiti v/Provincia	0	5.041	5.041
Convenzione Massafiscaglia - canoni serv.alloggi	9.236	3.895	13.131
Convenzione Migliarino	13.265	2.866	16.131
Convenzione Fondazione Navarra canoni	2.258	-811	1.447
Convenzione Fondazione Navarra - Fondo gestione	10.817	7.208	18.025
Convenzione Fondazione Gulinelli	8.280	5.548	13.828
Convenzione grattacielo canoni alloggi	31.335	-2.847	28.488
Convenzione grattacielo servizi alloggi	25.411	-4.092	21.319
Convenzioni Asp Fondo di gestione	2.178	0	2.178
Convenzione Agenzia canoni Ferrara	4.950	0	4.950
Convenzione Agenzia servizi Ferrara	0		0
Convenzione agenzia casa fondo di Gestione Ferrara	52.999	4.399	57.398
Convenzione Agenzia canoni Cento	141.377	3.558	144.935
Convenzione Agenzia servizi Cento	79.347	22.282	101.629
Convenzione Agenzia casa Cento	101.921	91.155	193.076
Convenzione Agenzia morosità incolpevole FE	36.577	3.150	39.727
Convenzione Agenzia morosità incolpevole Argenta	12.039	0	12.039
Convenzione Agenzia morosità incolpevole Bondeno	0		0
Convenzione Agenzia morosità incolpevole Cento	846	-846	0
Convenzione Agenzia morosità incolpevole Codigoro	278	0	278
Convenzione Agenzia morosità incolpevole Comacchio	23.340	0	23.340
Convenzione Agenzia morosità incolpevole Comuni Unione	53.912	0	53.912
Convenzione Agenzia morosità incolpevole Portomaggiore	6.000	0	6.000
Convenzione Agenzia morosità incolpevole Terre del Reno	0	0	0
Fondo sociale Ferrara	0		0
Fondo welfare Comune di Ferrara	158.208	36.016	194.224
Fondo welfare Comune di Argenta	32.744	-23.121	9.623
Fondo welfare Comune di Cento	0	0	0
Fondo welfare Comune di Codigoro	87.302		87.302
Fondo welfare Comune di Fiscaglia	2.492	528	3.020
Fondo welfare Comune di Goro	6	1.907	1.913
Fondo welfare Comune di Bondeno		1.402	1.402
Fondo welfare Comune di Unione		528	528
Fondo sostegno nuclei Comune di Ferrara	0		0
Fondo Affitto 2020 Distretti diversi	0		0
Fondo Affitto 2022 Distretti diversi	451.096	379.625	830.721
Fondo Rinegoziazione Distretto Ovest	0	11.940	11.940
Debiti v/dipendenti	152.352	213.148	365.500
Ferie residue personale dipendente	152.554	18.508	171.062
Deb. Contributi su ferie residue personale	42.776	4.823	47.599
TOTALI	20.353.284	-926.171	19.427.113

Tra le variazioni più rilevanti si evidenziano l'utilizzo delle risorse Deb. Ut. canoni Es. 2004 2023 art. 36 L.R. 24/01 per lavori di recupero alloggi e manutenzione straordinaria su patrimonio comunale di e.r.p. in gestione finanziati da canoni di locazione degli esercizi precedenti, dei fondi del Programma "Sicuro, verde e sociale, riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica", la rilevazione a Debiti vs dipendenti delle somme dovute per "Una tantum" CCNL 2024, incentivi tecnici (art. 113 del D. Lgs. n. 50/2016 e art. 45 del D.lgs 36/2023) e premio di risultato 2024.

Tutti i debiti sopra evidenziati, ad eccezione dei debiti verso utenti per depositi cauzionali sui contratti di locazione e per gli interessi maturati sugli stessi per un totale complessivo di Euro 823.905, sono da considerare esigibili entro l'esercizio successivo.

E) RATEI E RISCOINTI PASSIVI

I *ratei e risconti passivi* al 31 dicembre 2024 ammontano complessivamente ad Euro 33.654 e risultano decrementati di Euro 36.554 rispetto al 31 dicembre 2023. Gli stessi risultano così composti:

VOCE	VALORE AL 31/12/23	VAR. +/-	VALORE AL 31/12/24
<i>Ratei passivi</i>	0	0	0
<i>Risconti passivi</i>	70.208	-36.554	33.654
Altri risconti passivi	70.208	-36.554	33.654
Totale	70.208	-36.554	33.654

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

Passività potenziali

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

ALTRE INFORMAZIONI

Sistema di prevenzione dei rischi di reato e della corruzione.

A garanzia del sistema di prevenzione dei rischi di reato di cui al D.lgs 231/2001 e del sistema di prevenzione della corruzione di cui alla legge 190/2012, il Consiglio di Amministrazione dà atto che il rapporto annuale dell'Organismo di vigilanza è in corso di predisposizione, dell'avvenuta predisposizione e pubblicazione della relazione annuale del Responsabile della prevenzione della corruzione e della trasparenza al 31/12/2024 e del Piano triennale della prevenzione della corruzione e della trasparenza 2025-2027.

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

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

Fidejussioni e garanzie reali

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

Beni di terzi presso Acer

Acer Ferrara gestisce in convenzione per conto dei Comuni della Provincia, per il periodo dal 01 gennaio 2015 al 31 dicembre 2019, poi prorogato per ulteriori 5 anni fino al 31/12/2024, il patrimonio di Edilizia residenziale pubblica di loro proprietà. Gli alloggi di erp in gestione al 31 dicembre 2024 erano n. 6.697.

Alla data di redazione del bilancio d'esercizio 2024, sono state sottoscritte nuove convenzioni di gestione del patrimonio di e.r.p. con n. 4 Comuni (di cui con n. 3 Comuni per 10 anni, con n. 1 Comune per 5 anni), mentre n. 15 Comuni (tra cui il Comune di Ferrara) hanno prorogato la precedente convenzione per un massimo di 6 mesi e n. 2 Comuni hanno prorogato la precedente convenzione per un massimo di 12 mesi.

Impegni

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

Informazioni sul Conto Economico

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

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

Codice	Comune	Alloggi in gestione al 31/12/2024	%	Canoni di locazione alloggi di e.r.p. esercizio 2024	%
001	Argenta	463	6,91	600.655	6,70
003	Bondeno	209	3,12	261.138	2,91
004	Cento	295	4,40	462.303	5,16
005	Codigoro	141	2,11	238.045	2,66
006	Comacchio	533	7,96	838.556	9,36
007	Copparo	222	3,31	260.447	2,91

008	Ferrara	3.380	50,47	4.221.386	47,09
010	Jolanda di Savoia	77	1,15	144.311	1,61
011	Lagosanto	48	0,72	92.506	1,03
012	Masi Torello	8	0,12	12.365	0,14
014	Mesola	153	2,28	226.296	2,53
017	Ostellato	96	1,43	129.041	1,44
018	Poggio Renatico	96	1,43	141.858	1,58
019	Portomaggiore	270	4,03	369.502	4,12
022	Vigarano Mainarda	32	0,48	68.294	0,76
023	Voghiera	33	0,49	63.000	0,70
025	Goro	51	0,76	79.344	0,89
027	Fiscaglia	148	2,21	213.987	2,39
028	Terre del Reno	55	0,82	90.989	1,02
029	Riva del Po	248	3,72	262.565	2,93
030	Tresignana	139	2,08	185.275	2,07
	TOTALI	6.697	100,00%	8.961.863	100%

Altri ricavi e proventi

Gli *altri ricavi e proventi* al 31 dicembre 2024 ammontano ad Euro 1.812.765 e risultano diminuiti rispetto al 31 dicembre 2023 per Euro 2.309.254.

Le voci più significative risultano le seguenti:

- plusvalenze da cessione di immobili non erp di Euro 28.000, per vendita di aree non edificabili in Ferrara via Fiume;
- sopravvenienze attive diverse per Euro 163.274, derivanti in maniera prevalente da economie su accantonamenti di spese del personale di esercizi precedenti, da quote condominiali sede determinate in misura minore rispetto a quanto richiesto a preventivo, a minori imposte dirette relative all'anno 2023;
- rimborsi da utenti per manutenzioni alloggi erp per Euro 74.345;
- rimborsi di manutenzione alloggi erp da Comuni/Regione Euro 434.649.

Proventi finanziari

I proventi finanziari al 31 dicembre 2024 ammontano ad Euro 157.262 con un decremento di Euro 13.591 rispetto all'esercizio 2023. La composizione è la seguente:

- interessi attivi relativi a titoli Btp per Euro 1.575;
- interessi su depositi presso banche Euro 63.702, con incremento rispetto al 31 dicembre 2023 di Euro 20.898;
- interessi su depositi postali di Euro 40;
- interessi da assegnatari per indennità di mora per Euro 91.764;
- altri interessi attivi Euro 181.

Interessi ed altri oneri finanziari

Il totale degli *oneri finanziari* di competenza dell'esercizio 2024 è pari ad Euro 27.190. La composizione di tali costi è la seguente:

- interessi sui depositi cauzionali degli utenti per contratti di locazione in essere maturati nell'esercizio 2024, Euro 13.041;
- altri interessi passivi, riferibili ad interessi per ritardati versamenti di debiti diversi Euro 85;
- interessi su prestito Cassa Depositi e Prestiti contratto per la costruzione di n. 43 alloggi di edilizia residenziale sociale in Ferrara via Bianchi, Euro 14.065.

Numero medio dei dipendenti ripartito per categoria

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

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

Personale	A tempo indeterminato	A tempo determinato	Totale
Dirigenti	4	0	4
Livello Q.1	0	0	0
Livello Q.2	1	0	1
Livello A.1	6	0	6
Livello A.2	9	0	9
Livello A.3	9	0	9
Livello B.1	2	0	2
Livello B.2	14	0	14
Livello B.3	20	6	26
Livello C.1	1	0	1
Totale	66	6	72

Il numero e la composizione per livello di inquadramento dei dipendenti a tempo indeterminato al 31/12/2024 risultano variati rispetto alla chiusura dell'esercizio precedente a seguito:

- delle dimissioni di n. 1 dipendente di livello B 2, con decorrenza 05/12/2024;
- della trasformazione di n. 2 dipendenti da tempo determinato a tempo indeterminato di livello B3.

Al 31 dicembre 2024 erano in corso contratti di lavoro a tempo determinato con n. 6 dipendenti di livello B3 ai quali è applicato il C.C.N.L. Federcasa.

Compensi spettanti agli Amministratori e Sindaci

I compensi annui lordi complessivamente liquidati ai membri del Consiglio di Amministrazione nel corso dell'esercizio 2024 ai sensi della delibera della Conferenza degli Enti n.

2 del 19/11/2019, assunta in attuazione dell'art. 9 dello Statuto aziendale, riconfermati nella misura di determinazione con verbale n. 76 della Conferenza degli Enti del 17 giugno 2022, sono pari ad Euro 175.720. Inoltre, nel 2024, per i componenti il Consiglio di Amministrazione, sono stati liquidati Euro 46.450 a titolo di oneri riflessi, Euro 2.654 a titolo di rimborsi chilometrici, Euro 6.890 a titolo di Trattamento di Fine Mandato ad un consigliere decaduto a giugno 2024 ed accantonati, al medesimo titolo, Euro 12.834 per i componenti del Consiglio di Amministrazione in carica al 31/12/2024.

I compensi annui lordi complessivamente liquidati ai membri del Collegio dei Revisori dei Conti sono pari ad € 21.534 di cui Euro 257 a titolo di rimborso chilometrico, ai sensi della delibera della Giunta della Regione Emilia-Romagna n. 2283 del 29 ottobre 2001, assunta in attuazione dell'art. 47, 3° comma, della Legge Regionale n. 24/2001. I compensi dei membri del Collegio dei Revisori dei Conti sono stati aggiornati con deliberazione della Conferenza degli Enti n. 4 del 16 novembre 2005 con decorrenza dalla stessa data e da verbale n. 76 del 17/06/2022.

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

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

Imposte sul reddito di esercizio

L'importo complessivo stimato delle imposte correnti sul reddito dell'esercizio ammonta ad Euro 256.684.

In particolare:

IRES Euro 176.531

IRAP Euro 71.290

IMPOSTE ANTICIPATE Euro 25.080

IMPOSTE DIFFERITE - Euro 16.218

Operazioni con parti correlate

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

Erogazioni pubbliche ricevute nel corso dell'esercizio

In ottemperanza agli obblighi di trasparenza in materia di erogazioni pubbliche previste dall'articolo 1, commi 125-129 della legge n. 124/2017, successivamente integrata dal D.L. "sicurezza" (n. 113/2018) e dal D.L. "Semplificazione" (n. 135/2018) si riportano di seguito le informazioni relative alle erogazioni pubbliche ricevute dall'Azienda nel corso dell'esercizio 2024.

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

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

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

Soggetto erogante	Descrizione	31/12/2024
Gestore Servizi Energetici	Contributo D.M. 16/2/16, incentivo per sostituzione impianti di climatizzazione esistenti con impianti di climatizzazione a generatori di condensazione	88.057
Totale		88.057

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

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

Destinazione Utile di esercizio

In base all'art. 21 dello Statuto e considerando che non vi sono perdite di esercizi precedenti da ripianare, il Consiglio di Amministrazione propone di destinare l'utile di esercizio al 31/12/2024, pari a Euro 30.431, ad incremento della riserva straordinaria, avendo il fondo di riserva ordinario già raggiunto l'importo del 5% del capitale di dotazione.

Ferrara, 29 aprile 2025

Per IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE
IL PRESIDENTE ACER

(Daniele Palombo)




AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA

Ente Pubblico Economico ex L.R. 24/2001

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

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

Aderente Federcasa

RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI



Studio Vannini

Dottori Commercialisti Associati

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

Tel. 0532 852711

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

Tel. 0532 54459

P.IVA - C.F. 01553610385

Spett.le

ACER

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA –
Ferrara

c.a. PRESIDENTE DELLA
CONFERENZA DEGLI ENTI
c.a. PRESIDENTE ACER FERRARA

Argenta, 06 giugno 2025

OGGETTO: Trasmissione Relazione al Bilancio d'Esercizio 2024

Ai sensi di quanto previsto dall'art.20 comma 7 dello Statuto di ACER FERRARA, sono a tramettere in allegato la Relazione del Collegio dei Revisori dei Conti al Bilancio d'Esercizio 2024, ai fini del deposito presso la Sede almeno 15 giorni prima della data fissata per l'approvazione.

Rimango a disposizione per eventuali chiarimenti e porgo distinti saluti.

Per il Collegio dei Revisori dei Conti

La Presidente

Donatella Vannini





Firmato digitalmente da:
Orsatti Paolo
Firmato il 06/06/2025 16:24
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 2024

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 31/12/2024, 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

Giudizio senza modifica

Abbiamo svolto la revisione legale dell'allegato bilancio della ACER - AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA - FERRARA, costituito dallo stato patrimoniale al 31/12/2024, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria di ACER - FERRARA al 31/12/2024 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 31/12/2024, 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 2024, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione."

Elementi alla base del giudizio senza modifica

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

Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio

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

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

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

Responsabilità del revisore per la revisione legale del bilancio

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

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

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione;

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10

Gli amministratori della ACER - AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA - FERRARA sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione al 31/12/2024, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio e la sua conformità alle norme di legge.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio della ACER - FERRARA al 31/12/2024 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, comma 2, lettera e) del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

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

Nel corso dell'esercizio chiuso il 31/12/2024 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del Collegio Sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, nel rispetto delle quali abbiamo effettuato l'autovalutazione, con esito positivo, per ogni componente il Collegio Sindacale.

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

Il progetto di Bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2024, 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 € 30.431, il quale trova riscontro nei seguenti dati sintetici

Stato Patrimoniale

Descrizione	Esercizio 2024	Esercizio 2023	Scostamento
IMMOBILIZZAZIONI	4.371.597	4.391.367	19.770-
ATTIVO CIRCOLANTE	23.448.248	22.576.030	872.218
RATEI E RISCONTI	133.696	136.931	3.235-
Totale attivo	27.953.541	27.104.328	849.213

Descrizione	Esercizio 2024	Esercizio 2023	Scostamento
PATRIMONIO NETTO	2.529.754	2.499.323	30.431
FONDI PER RISCHI E ONERI	200.370	419.646	219.276-
TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	413.055	417.848	4.793-
DEBITI	24.776.708	23.697.302	1.079.406
RATEI E RISCONTI	33.654	70.208	36.554-
Totale passivo	27.953.541	27.104.327	849.214

Conto Economico

Descrizione	Esercizio 2024	Esercizio 2023	Scostamento
VALORE DELLA PRODUZIONE	13.055.635	15.296.757	2.241.122-
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	11.242.870	11.174.738	68.132
COSTI DELLA PRODUZIONE	12.898.592	14.678.484	1.779.892-
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	157.043	618.273	461.230-
Risultato prima delle imposte (A-B+-C+-D)	287.115	749.683	462.568-
Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	256.684	305.427	48.743-
Utile (perdita) dell'esercizio	30.431	444.256	413.825-

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

Nello specifico dell'operato si riferisce quanto segue:

- si è partecipato alle Conferenze degli Enti ed alle riunioni dell'Organo Amministrativo, tutte svoltesi nel rispetto delle norme statutarie e legislative che ne disciplinano il funzionamento e per le quali si può ragionevolmente assicurare che le azioni deliberate sono conformi alla legge ed allo Statuto sociale, e non sono tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

- si sono ottenute dall'Organo amministrativo, durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo economico, finanziario e patrimoniale, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate da ACER - FERRARA e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire. Si può ragionevolmente assicurare che le azioni deliberate e poste in essere sono conformi alla legge ed allo statuto sociale e non sono manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o in contrasto con le delibere assunte dall'Assemblea o tali da compromettere l'integrità del patrimonio;
- abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento dell'assetto organizzativo della società, anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.
- 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 società del gruppo o comunque con parti correlate.
- non sono pervenute denunce ex art. 2408 del codice civile né esposti da parte di terzi.
- non risultano ricorsi ex art. 2409 del Codice Civile.
- nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal Collegio Sindacale pareri previsti dalla legge.
- nel corso dell'attività di vigilanza svolta, e sulla base delle informazioni ottenute, non sono state rilevate altre omissioni, fatti censurabili, irregolarità o comunque fatti significativi tali da richiedere la denuncia o la sola menzione nella presente relazione.
- per quanto sopra evidenziato l'Organo di Controllo ritiene che l'esercizio sociale presenti nel complesso risultati in linea con le previsioni e con le valutazioni prospettiche esposte dall'Organo Amministrativo.
- Il Collegio da atto che in data 24/01/2025 il Consiglio di Amministrazione ha approvato la revisione n.7 del Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo ex D.Lgs. 231/2001 e succ. modif. e integr.
- Il Collegio ha verificato l'avvenuta predisposizione e pubblicazione della relazione annuale del Responsabile della prevenzione della corruzione al 31/12/2024 e del Piano triennale della prevenzione della corruzione e della trasparenza in data 24/01/2025 per il triennio 2025 -2027.
- 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. dell'esercizio 2024 ex art. 4, comma 3°, lett. c), della Legge Regionale n. 24/2001 e ss.mm.ii., calcolati secondo i criteri stabiliti dalla deliberazione del Consiglio Regionale 30 luglio 2002, n. 391, sono pari ad Euro 41,13 mese/alloggio e, quindi, al di sotto dei massimali stabiliti dalla Regione Emilia-Romagna in relazione alla dimensione del patrimonio gestito (aggiungendo i costi relativi ai servizi non previsti nei costi di gestione ex deliberazione regionale n. 391/2002, affidati dai Comuni a valere sui canoni di locazione, i risultati sono i seguenti: costo di gestione ex deliberazione regionale n. 391/2002 più servizio recupero alloggi vuoti per cessata locazione € 43,22 mese/alloggio; costo di gestione ex deliberazione regionale n. 391/2002 più servizio recupero alloggi vuoti per cessata locazione più costo per servizi di verifica ISEE ed agente accertatore € 45,02 mese/alloggio);
- Si evidenzia che i canoni di locazione derivanti dagli alloggi di e.r.p. in gestione sono stati interamente utilizzati nel rispetto di quanto previsto dall'art. 36 della succitata L.R. n. 24/01 e ss.mm.ii.; le risorse residue da canoni di locazione e.r.p., al netto dei costi di gestione come definiti dalle vigenti concessioni sottoscritte con i Comuni, sono state appositamente ed integralmente accantonate in apposita voce di debito dello Stato Patrimoniale, in attesa di essere destinate dal Consiglio di Amministrazione di ACER Ferrara ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria del patrimonio di e.r.p. in gestione.

Osservazioni in ordine al bilancio

Approfondendo l'esame del bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2024, si riferisce quanto segue:

- si è vigilato sulla conformità dello stesso alla legge, sia per quanto riguarda la sua struttura sia in riferimento ai contenuti non esclusivamente formali.
- si è verificata altresì l'osservanza della legge in relazione alla predisposizione delle 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.
- ai sensi dell'art. 2426 n. 5 del codice civile, l'Organo di Controllo attesta che non sono stati iscritti nell'attivo dello stato patrimoniale costi di impianto e ampliamento.
- ai sensi dell'art. 2426 n. 5 del codice civile, l'Organo di Controllo attesta che non sono stati iscritti nell'attivo dello stato patrimoniale costi di sviluppo.

- ai sensi dell'art. 2426 n. 6 del codice civile, l'Organo di Controllo attesta che non sono stati iscritti nell'attivo dello stato patrimoniale costi di avviamento.

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

Osservazione e proposte in ordine alla approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta il Collegio propone alla Conferenza degli Enti di approvare il bilancio chiuso al 31/12/2024, così come redatto dall'Organo Amministrativo.

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

"In base all'art. 21 dello Statuto e considerando che non vi sono perdite di esercizi precedenti da ripianare, il Consiglio di Amministrazione propone di destinare l'utile di esercizio al 31/12/2024, pari a Euro 30.431, ad incremento della riserva straordinaria, avendo il fondo di riserva ordinario già raggiunto l'importo del 5% del capitale di dotazione."

Ferrara 23/05/2025

IL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI:

VANNINI dott.ssa DONATELLA Presidente

Firmato

 Firmato digitalmente da:
Donatella Vannini
Firmato il 06/06/2025 16:58
Seriale Certificato: 12150459
Valido dal 16/08/2022 al 26/08/2025
InfoCert Qualified Electronic Signature CA 3

CURCI dott. ROBERTO Componente

Firmato

Firmato digitalmente da:
ROBERTO CURCI
Data: 06/06/2025 16:38:49

ORSATTI dott. PAOLO Componente

Firmato



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

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

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

Aderente Federcasa

**Relazione al Bilancio della Società di Revisione contabile
art.41 co. 5 l.r. 24/01**



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 2024, 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 2024, 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.

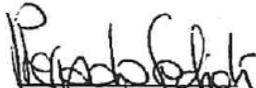
Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da 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, 6 Giugno 2025



AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA

Ente Pubblico Economico ex L.R. 24/2001

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

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

Aderente Federcasa

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



Descrizione voce	GESTIONE E.R.P.				ALTRE GESTIONI NON DI E.R.P.							Servizi generali	Totale
	Amministrazione degli alloggi erp	Manutenzione alloggi erp occupati	Recupero alloggi vuoti (senza competenze tecniche)	Servizio 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)		
RICAVI													
Valore della produzione	9.328.698,52	0,00	0,00	0,00	793.523,90	335.735,91	133.629,14	547.749,16	242.171,29	256.704,20	164.132,20	0,00	
Proventi finanziari	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	157.262,13	0,00	
Rivalutazione attività finanziarie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
TOTALE RICAVI	9.328.698,52	0,00	0,00	0,00	793.523,90	335.735,91	133.629,14	547.749,16	242.171,29	256.704,20	321.394,33	0,00	11.959.606,45
ripartizione ricavi generali	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Totale complessivo ricavi	9.328.698,52	0,00	0,00	0,00	793.523,90	335.735,91	133.629,14	547.749,16	242.171,29	256.704,20	321.394,33	0,00	11.959.606,45
COSTI													
Costi della produzione	4.083.197,59	2.155.785,30	1.291.673,67	111.841,54	548.321,37	554.677,73	123.382,97	444.892,88	183.471,66	244.894,74	59.168,42	1.843.993,24	
Oneri finanziari	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	27.190,39	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	191.177,64	0,00	0,00	13.070,05	18.783,70	0,00	0,00	3.795,30	3.504,45	0,00	26.352,54	0,00	
TOTALE COSTI	4.274.375,23	2.155.785,30	1.291.673,67	124.911,59	567.105,07	554.677,73	123.382,97	448.688,18	186.976,11	244.894,74	112.711,35	1.843.993,24	11.929.175,19
ripartizione costi generali	1.462.371,51	0,00	0,00	19.581,20	109.197,21	46.200,78	18.388,77	75.376,03	33.325,31	35.325,19	44.227,23	-1.843.993,24	
Totale complessivo costi	5.736.746,74	2.155.785,30	1.291.673,67	144.492,80	676.302,28	600.878,51	141.771,74	524.064,21	220.301,42	280.219,93	156.938,58	0,00	11.929.175,19
RISULTATI PER CENTRI	3.591.951,78	-2.155.785,30	-1.291.673,67	-144.492,80	117.221,62	-265.142,60	-8.142,60	23.684,95	21.869,87	-23.515,73	164.455,75		30.431,26
RISULTATI AGGREGATI		0,00						30.431,26					



AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA

Ente Pubblico Economico ex L.R. 24/2001

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

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

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



Calcolo costi gestione alloggi erp	Parziale	Totale
Costi complessivi servizio "Amministrazione stabili"	5.736.746,74	
Costi complessivi servizio "Manutenzione alloggi occupati"	2.155.785,30	
Costi complessivi servizio "Recupero alloggi vuoti"	1.291.673,67	
Costi complessivi servizio "Controllo ISE/ISEE" e Agente Accertatore	144.492,80	
TOTALE LORDO		9.328.698,52
A dedurre:		
Costi di amministrazione degli stabili inerenti la proprietà	1.095.339,49	
Lavori di manutenzione corrente alloggi occupati	1.557.459,30	
Lavori di recupero degli alloggi vuoti e manutenzione straordinaria	1.124.274,37	
Servizio recupero alloggi vuoti	167.399,30	
Servizio controllo ISE/ISEE e Agente accertatore	144.492,80	
Quota annua al fondo svalutazione crediti	845.277,75	
Utilizzo canoni di locazione per copertura morosità assistiti	31.163,34	
Altre retrocessioni canoni ai Comuni	28.614,20	
Imposte indirette a carico della proprietà	186.930,73	
Pro-rata di indetraibilità dell'IVA sugli acquisti	841.985,73	
TOTALE DEDUZIONI		6.022.937,01
Totale costi gestione alloggi erp da bilancio esercizio 2024		3.305.761,51
Alloggi erp in gestione nell'esercizio 2024		6.697,00
Costo Euro mese/alloggio 2024 ex Deliberazione C.R. 391/02		41,13
Costi gestione ex deliberazione C.R. 391/02 + costi servizio recupero		3.473.160,81
Costo Euro mese/alloggio 2024 con servizio recupero alloggi		43,22
Costi gestione ex D.C.R. 391/02 + costi servizio recupero + costi controllo ISE/ISEE + Agente acc.		3.617.653,61
Costo Euro mese/alloggio 2024 con recupero, contr. ISE/ISEE e Agente acc.		45,02



AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA

Ente Pubblico Economico ex L.R. 24/2001

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

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

Aderente Federcasa

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



RIEPILOGO PROVINCIA DI FERRARA			
Consuntivo 2024			
Alloggi in gestione		6.697	
		Parziale	Totale
Risorse e.r.p.			%
Ricavi da canoni di locazione di competenza esercizio 2024	+	9.026.573,09	
Conguagli positivi di canoni esercizi precedenti effettuati nell'esercizio	+	30.594,36	
Conguagli negativi di canoni esercizi precedenti effettuati nell'esercizio	-	-17.662,77	
Depositi cauzionali utenti usciti	+	19.181,34	
Integrazione canoni per manutenzione da parte Comuni	+	159.955,53	
Sanzioni amministrative art. 30 L.R. n. 24/2001	+	92.544,46	
Recupero crediti inesigibili	+	1.426,47	
Eccedenze accantonamento canoni per morosità welfare	+	16.086,04	
Risorse e.r.p. lorde			9.328.698,52
Accantonamento svalutazione crediti (in proporzione morosità complessiva al 31/12/2024)	-	845.277,75	9,06
Risorse e.r.p. nette (A)	+		8.483.420,77
Costi di gestione ACER (funzionamento e servizi aggiuntivi)			
Costo ACER € 45,02 mese/all. (compr. recupero alloggi vuoti, controllo ISEE e agente accertatore)	-		3.617.653,61
Totale costi di gestione (B)			3.617.653,61
			42,64
Costi inerenti la proprietà degli alloggi			
- Costi di amministrazione degli stabili (assicurazioni, quote cond.li, ecc.)	-	1.095.339,49	12,91
- Rate mutui alloggi di e.r.p. trasferiti ai Comuni	-	0,00	0,00
- Imposte indirette a carico della proprietà	-	1.028.916,46	12,13
Totale costi inerenti la proprietà degli alloggi (C)	-		2.124.255,95
			25,04
TOTALE COSTI (B+C)	-		5.741.909,56
			67,68
RISORSE DA DESTINARE AD INTERVENTI NELL'ERP (A-B-C)	+		2.741.511,21
			32,32
Destinazione risorse			
- Interventi di manutenzione a guasto	-	1.557.459,30	56,81
- Interventi di ripristino alloggi vuoti per cessata locazione	-	397.611,75	14,50
- Interventi di manutenzione programmata	-	626.591,54	22,86
- Utilizzi canoni per copertura morosità assistiti ed altre retrocessioni canoni ai Comuni	-	59.777,54	2,18
TOTALE RISORSE 2024 GIA' UTILIZZATE O IMPEGNATE			2.641.440,13
			96,35
RISORSE DA UTILIZZARE ESERCIZI SUCCESSIVI	-		100.071,08
			3,65