



AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA

Ente Pubblico Economico ex L.R. 24/2001

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

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

Aderente Federcasa

BILANCIO PREVENTIVO 2021

**Approvato dalla Conferenza degli Enti con delibera n. 2
in data 10/12/2020**





AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA

Ente Pubblico Economico ex L.R. 24/2001

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

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

Aderente Federcasa

BILANCIO PREVENTIVO 2021

Elenco documenti:

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





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





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

Corso Vittorio Veneto, 7 – 44121 Ferrara - C.F. - Partita IVA 00051510386

Centralino Tel. 0532 230311 - Servizio Clienti Tel. 0532 230377 – Fax 0532 207854

www.acerferrara.it

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

Aderente Federcasa

Relazione del Presidente di Acer Ferrara al Bilancio di Previsione 2021

Il quadro generale del Bilancio di Previsione 2021

Il bilancio di previsione 2021 viene presentato a **pareggio**, come previsto dallo Statuto e dal Regolamento di Amministrazione e Contabilità.

I **ricavi delle vendite e delle prestazioni**, ossia dei ricavi derivanti dalle attività statutariamente poste in capo ad ACER, sono previsti in **€ 10.495.500**, di cui:

- **€ 8.554.000** canoni di locazione derivanti dagli immobili di edilizia residenziale pubblica (e.r.p.) di proprietà comunale (82%);
- **€ 1.941.500** ricavi da attività diverse da quelle di e.r.p. (18%).

I minori ricavi rispetto al Bilancio di Previsione 2020, recentemente assestato, sono pari a circa **€ 98.000 (- 0,9%)**.

Il decremento dei ricavi rispetto al Bilancio assestato 2020 deriva da:

- - **€ 2.000** canoni di locazione e.r.p. (- **0,02%**), riferiti allo Studentato di Via Putinati a Ferrara;
- - **€ 96.000** ricavi attività diverse dalla gestione e.r.p. (- **4,7%**).

Per quanto concerne i canoni di locazione degli alloggi di e.r.p., le previsioni risultano perfettamente in linea con quelle del preconsuntivo 2020 (€ 8,5 milioni di fatturato di competenza).

L'**ISEE medio** (circa € 7.800) si mantiene inalterato nei due anni.

Medesima tendenza si registra per il **canone medio mensile** (€ 128; esclusi canoni maggiorati).

E' necessario sottolineare che il mantenimento del medesimo livello di canoni rispetto all'anno in corso si consegnerà solo in presenza di determinate condizioni.

Infatti, se si considera che non potremo fermare l'erosione derivante dal turnover negli alloggi (chi lascia l'alloggio corrisponde un canone mediamente molto più elevato di chi entra), l'obiettivo indicato potrà essere raggiunto solo agendo sull'incremento degli alloggi a reddito.

Abbiamo indicato in tutte le relazioni ai bilanci degli ultimi anni che si rilevano sistematicamente esigenze di effettuare manutenzioni straordinarie, per situazioni di pericolo o indifferibili, che non consentono di concentrare risorse sul recupero degli alloggi vuoti.

Quindi, le risorse da canoni tendono a diminuire, sia per effetto dell'erosione, sia per effetto degli alloggi che rimangono vuoti a seguito di turnover.

Con riferimento al solo 2020, abbiamo un differenziale negativo tra alloggi rientrati e nuove assegnazioni di circa 170 alloggi.

Rispetto al consuntivo 2017, anno di entrata in vigore delle nuove modalità di calcolo dei canoni e.r.p. stabilite dalla Regione, registriamo, infatti, circa € 456.000 di minori canoni e circa € 194.000 di maggiori costi per quote condominiali per alloggi vuoti, per un totale di minori risorse a disposizione per circa € 650.000.

Dato questo problematico contesto, potendo contare sul **piano straordinario di recupero alloggi finanziato dalla Regione per il triennio 2020 – 2022**, oltre alle risorse che sono state e che saranno messe a disposizione dei **Comuni** per la stessa finalità, avremo nel 2021 circa 2,7 mln. di € da impiegare per il recupero degli alloggi vuoti.

Considerato che ad inizio 2021, saranno a disposizione per le assegnazioni n. 154 alloggi del piano straordinario 2020 e che con i 2,7 mln. di € dovremmo riuscire a

recuperare circa 400 alloggi, riteniamo di essere in grado di controbilanciare il numero di alloggi che si vuoteranno e di recuperarne un po' di quelli accumulati negli ultimi periodi.

Ovvio che la realizzazione di questo obiettivo dipenderà dalla nostra capacità di lavorazione e dalla tempestività dei Comuni nell'assegnare gli alloggi.

Evidenziamo che ad oggi sono stati notificati ai Comuni circa 130 alloggi pronti che sono tutt'ora in attesa di assegnazione.

Dobbiamo inoltre sperare che, a differenza di quanto avvenuto nei mesi di lockdown del 2020, l'andamento della pandemia ci consenta di operare a pieno regime.

Le risorse programmate per il 2021 sono infatti costituite anche da una parte di quelle che non siamo riusciti ad utilizzare nel 2021, sia per le ragioni legate alla pandemia appena indicate, sia perché i tempi imposti dal programma straordinario regionale per il recupero alloggi hanno rallentato altre attività manutentive e di recupero programmate.

Le risorse complessivamente previste per interventi sul patrimonio ed a favore degli utenti e.r.p. nel 2021 sono pari a circa **€ 6.262.000**, di cui:

- **€ 2.700.000** derivanti da **finanziamenti** regionali e residui di vecchi finanziamenti di edilizia sovvenzionata (finanziamento regionale recupero alloggi, economie L. 457/78, L. 513/77, L. 560/93);
- **€ 300.000** di **integrazione di canoni** con versamenti da parte dei **Comuni** per il recupero degli alloggi;
- **€ 3.262.000** con risorse da **canoni e.r.p.**

Come anticipato, la Regione ha finanziato un programma triennale per il recupero di alloggi vuoti con costi di intervento inferiori ai 25.000 Euro.

Quindi fino al 2022 dovremmo poter contare su questa importante risorsa aggiuntiva.

Auspichiamo che vi possa essere anche dal 2023 in avanti un sistematico finanziamento da parte della Regione degli interventi manutentivi sul patrimonio di e.r.p.

Solo in questo modo potremo riuscire a garantire nel lungo periodo la conservazione del patrimonio ed il suo utilizzo per le finalità sociali che gli sono proprie.

Come abbiamo anticipato, i ricavi per attività diverse da quelle di e.r.p., che apportano risorse per circa € 1.942.000, si riducono di circa 96.000 € rispetto al bilancio assestato dell'esercizio in corso (- 4,7%).

Più della metà di tale variazione negativa deriva dai corrispettivi tecnici per attività edilizia (- € 53.000; - 10,7%), per effetto della sospensione di un importante cantiere (caserma polizia municipale Ferrara, ex Palaspecchi), per dissesto finanziario dell'impresa aggiudicataria dei lavori e dell'ultimazione di altri cantieri.

La parte residua della variazione deriva dai compensi per la gestione dei patrimoni di terzi (- € 29.000; - 25,7%), per effetto dei compensi una tantum per l'avvio della commercializzazione degli immobili de "Le Corti di Medoro" di Ferrara che hanno costituito ricavo straordinario del 2020, e dai compensi per attività amministrative per conto terzi (- € 22.000; - 7%), in quanto il 2020 è stato caratterizzato dalla delega da parte dei Comuni di due bandi del fondo affitto finanziati dalla Regione (fatto che verosimilmente non si ripeterà nel 2021) e dall'incarico dello Sportello Casa da parte del Comune di Ferrara in scadenza a primavera. Per quest'ultimo riteniamo vi possano essere tutte le condizioni per la stabile prosecuzione della collaborazione, ma in assenza di rinnovo della convenzione abbiamo preferito non inserire il relativo ricavo nelle previsioni.

Analizziamo ora in dettaglio le valutazioni ed il contesto generale in riferimento ai quali i ricavi ed il pareggio sopra evidenziati vengono conseguiti.

Gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà comunale

Il totale delle risorse e.r.p. a disposizione, compresi i conguagli relativi agli anni precedenti, le sanzioni amministrative per mancato rilascio degli alloggi a seguito di decadenza o quelle (limitate) comminate dall'agente accertatore, è pari ad € 8.679.000.

Detraendo da questo importo la svalutazione dei crediti degli assegnatari non assistiti, pari a circa il 6,92% (€ 601.000), si determinano le risorse nette da

impiegare per la gestione degli alloggi di proprietà comunale che ammontano ad **€uro 8.078.000**, inferiori di circa 167.000 € al preventivo dell'anno precedente (- 2%).

Le **risorse nette dell'e.r.p.** verranno utilizzate, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 36 L.R. n.24/2001, nel seguente modo:

- **€ 2.698.000** (contro € 2.771.000 preventivo 2020) per la copertura dei costi di gestione ACER che comprendono anche le imposte dirette relative al patrimonio e.r.p. di proprietà comunale (**33,39%** contro 33,61% del 2020);
- **€ 2.119.000** (contro € 1.976.000 preventivo 2020) per la copertura dei costi dei proprietari degli alloggi, quali quote condominiali per alloggi vuoti, oneri assicurativi, rate dei mutui, pro-rata IVA, costi del servizio di recupero alloggi vuoti, del controllo delle ISEE e dell'agente accertatore (**26,23%** contro 23,97% del 2020);
- **€ 3.262.000** (contro € 3.498.000 preventivo 2020) per la realizzazione di interventi di manutenzione e copertura della morosità degli utenti assistiti (**40,38%** contro 42,42% del 2020).

Grazie all'apporto di circa **25.000 € dell'utile a preventivo** del non e.r.p. (contro € 42.000 del preventivo 2020; - € 17.000) che compensa parzialmente i maggiori costi di gestione complessivi per circa € 69.000, **le risorse disponibili** da destinare al patrimonio comunale di e.r.p. in gestione per l'anno 2021 sono stimate in **€ 3.287.000** (contro € 3.540.000 del preventivo 2020; - € **253.000**; - **7,1%**) e sono previste in utilizzo nel modo seguente:

- ✓ **Manutenzione riparativa ordinaria** alloggi e parti comuni fabbricati e **interventi di somma urgenza € 1.495.000** (**45%** contro 49% del 2020), al netto dei rimborsi a carico degli utenti e delle compagnie assicuratrici;
- ✓ **Ripristino alloggi vuoti per cessata locazione e manutenzione straordinaria e programmata del patrimonio € 1.486.000** (**46%**, contro 42% del 2020);
- ✓ **Copertura della morosità di utenti assistiti ed altri utilizzi canonici € 306.000** (**9%** analogamente al 2020).

I costi di gestione complessivi, ossia quelli di ACER più quelli dei Comuni proprietari del patrimonio, come anticipato, **umentano di circa 69.000 €**, pari al **1,5%** in più rispetto al 2020.

La diminuzione dei costi di gestione ACER (- € 74.000; - 2,7%) è dovuta al contenimento delle spese generali rispetto al bilancio di previsione dell'esercizio precedente, oltre a previste economie di costo su diversi costi di funzionamento. Il costo del personale attribuito alla gestione e.r.p. risulta in linea con l'esercizio precedente.

Le spese per il personale stimate per il 2021 ammontano ad € 3.044.000 (analogamente al preventivo assestato 2020). Esse comprendono un accantonamento per rinnovo contrattuale per circa 10.000 €, costi per ferie residue per circa 20.000 € e costi straordinari per sostituzioni di personale assente con diritto alla conservazione del posto per circa 55.000 €.

La quota di tale costo attribuita alla gestione e.r.p. ACER, corrispondente alla copertura dei costi di gestione dei servizi previsti dagli allegati B e C alle vigenti concessioni del patrimonio, è pari ad € 1.821.000 (60% del costo complessivo del personale).

Si evidenzia che le spese per il personale attribuite all'e.r.p. incidono:

- il 67% sul totale dei costi di gestione ACER;
- il 21% sul totale delle risorse e.r.p.

Il costo complessivo del personale, come detto pari ad € 3.044.000, incide sul totale del valore della produzione, pari ad € 14.699.000, nella misura del 21%.

Le spese generali risultano in leggero aumento rispetto all'esercizio in corso (dato assestato) e sono stimate in € 826.000 (+ € 56.000; + 7%). Tale differenza è dovuta allo slittamento al 2021, a causa della pandemia, della campagna straordinaria di comunicazione connessa alla celebrazione del centenario dell'Azienda ed a maggiori costi per manutenzione straordinaria della sede (piattaforma elevatrice per disabili e riparazioni diverse).

Nel 2021, per le ragioni precedentemente esposte, i costi di gestione ACER sono prudenzialmente stimati in:

- € 33,55 mese/alloggio per i servizi di cui all'Allegato B alle convenzioni con i Comuni, conformemente alla deliberazione A.L. regionale n. 391/2002 (contro 34,41 € del 2020);
- € 35,42 mese/alloggio per i servizi precedenti + costi servizio recupero alloggi vuoti (contro 36,77 € del 2020);
- € 35,71 mese/alloggio per i servizi precedenti + costi servizio del controllo delle ISE/ISEE (contro 37,04 € del 2020);
- € 36,69 mese/alloggio per i servizi precedenti + costi servizio agente accertatore (contro 37,99 € del 2020).

Il massimale di costo per i servizi ex deliberazione regionale n. 391/2002 è fissato in € 44/mese alloggio.

L'incremento dei costi di gestione dei Comuni proprietari degli alloggi è stimato in circa € 143.000 (+ 7%). Tali costi sono costituiti da quote condominiali per alloggi vuoti, oneri assicurativi, rate dei mutui, pro-rata IVA, costi del servizio di recupero alloggi vuoti, controllo ISE/ISEE, agente accertatore, ecc.

La voce di maggior incremento rispetto al preventivo 2020 è costituita dalle quote condominiali per alloggi vuoti (+ € 140.000), mentre lo stesso dato risulta in linea con il preventivo 2020 recentemente assestato. Delle ragioni di tale tendenza al rialzo si è abbondantemente riferito in precedenza.

§§§§§§

Abbiamo visto che le stime economiche per il 2021 indicano che con i canoni avremo meno risorse dell'anno in corso da destinare ad interventi sul patrimonio di e.r.p. e per il sostegno degli assegnatari assistiti, ossia circa 3,3 mln di euro, contro 3,5 mln. di euro del 2020.

Già lo scorso anno, con circa 200 mila euro in più a disposizione, affermavamo che con tale cifra normalmente riusciamo a finanziare la manutenzione corrente del patrimonio, ossia la manutenzione riparativa negli alloggi e nelle parti comuni dei fabbricati, la sostituzione delle caldaie guaste e solo una parte del recupero degli alloggi

vuoti per cessata locazione. Anche per il 2021 evidenziamo la stessa considerazione, facendo presente, come anticipato, che le minori risorse avranno effetto sul livello di recupero degli alloggi, dato che le altre voci di costo indicate non sono comprimibili.

Tuttavia, abbiamo già riferito che grazie a delle vecchie economie di finanziamenti pubblici, al piano straordinario finanziato dalla Regione ed alle risorse dei Comuni riusciremo a finanziare nel 2021 recuperi di alloggi vuoti per un importo di € 2.726.000 euro (di cui 2.070.000 euro di risorse pubbliche e 656.000 euro di risorse da canoni).

Prevediamo poi di poter attuare con le economie della L. 457/78 e della L. 560/93 una prima tranche, pari alla metà delle risorse, del piano provinciale di manutenzione straordinaria sulle parti comuni degli edifici per circa 1,8 mln. di euro, approvato dal Tavolo territoriale di concertazione delle politiche abitative e poi in parte slittato per via della sospensione dei lavori nel periodo di lockdown.

Questi finanziamenti, oltre a consentirci di realizzare interventi assolutamente necessari, generano l'ulteriore effetto benefico di non intaccare ulteriormente al ribasso le risorse che possiamo destinare al recupero degli alloggi vuoti che, come esplicitato in precedenza, risultano piuttosto limitate.

Abbiamo scritto anche nella Relazione dello scorso anno che questa è una misura una tantum che non sarà possibile replicare in futuro.

Avevamo infatti fatto presente che è stata stilata una ulteriore lista di interventi di manutenzione straordinaria che ancora non riusciamo a finanziare per circa 4 mln. di euro.

Nel malaugurato caso in cui alcuni di questi interventi dovessero diventare urgenti, ossia costituire fonte di pericolo immediato e grave a persone o cose, saremo costretti a porli in essere, o sostituendoli, se possibile, a quelli già finanziati ovvero a discapito del recupero degli alloggi vuoti per cessata locazione.

La realizzazione della lunga lista di interventi di manutenzione straordinaria è quindi destinata ad essere ulteriormente procrastinata.

Pertanto, non possiamo che ribadire, come già anticipato, che se lo Stato, la Regione e, per quanto possibile, i Comuni non inizieranno/continueranno a stanziare annualmente nei loro bilanci uno stock di risorse da destinare all'e.r.p., la conservazione

del patrimonio continuerà a rimanere nel tempo un elemento gestionale estremamente difficile.

E' infatti molto evidente, per le ragioni indicate in precedenza, che il gap tra risorse di bilancio e la reale capacità di spesa tende a peggiorare, con evidenti ripercussioni sulla capacità di manutentare il patrimonio.

ACER da tempo non è più finanziariamente in grado di anticipare in toto la morosità da canoni e servizi ed i finanziamenti pubblici assegnati ai Comuni per gli interventi edilizi e, pertanto, l'assegnazione dei lavori dovrà necessariamente seguire la verifica dell'andamento di cassa.

Nel 2020 abbiamo richiesto ed ottenuto dal nostro Tesoriere un'anticipazione di cassa proprio per far fronte ai temporanei disequilibri della liquidità e poter pagare con regolarità le ditte appaltatrici dei lavori.

La morosità corrente si attesta attorno al 20%; dopo anni di contrasto dal punto di vista amministrativo e legale, scende verso il 5%.

Le difficoltà delle famiglie dovute all'emergenza sanitaria si sono ripercosse anche sul livello della morosità, fortunatamente in misura meno rilevante del previsto. Ad oggi stimiamo un incremento della morosità corrente rispetto all'anno precedente di poco più dell'1%, corrispondente ad un importo di circa 135.000 euro.

I tempi di pagamento, invece, risultano notevolmente rallentati.

Stiamo valutando con molta attenzione le possibilità che ci possono essere offerte dagli incentivi fiscali dell'**ecosismabonus (110%)**, sebbene il contesto delle norme che riguarda l'accesso a tali benefici da parte delle ACER non sia ancora completamente chiaro. Ma non ci siamo fermati.

Abbiamo infatti avviato lo studio di un importante progetto per la città di Ferrara, in collaborazione con il Comune. Lo stesso possiamo dire per quanto riguarda il patrimonio dei Comuni della provincia. Se effettivamente risulterà possibile dal punto di vista tecnico-giuridico attivare questi importanti interventi senza gravare sulle risorse di bilancio, si tratterebbe di una opportunità che vorremmo sfruttare al massimo. L'efficientamento energetico è uno degli obiettivi che, causa carenza di risorse, non

siamo mai riusciti ad attivare su larga scala (pur avendo sviluppato casi eccellenti). Si consideri che in diversi fabbricati il costo dei servizi supera abbondantemente il costo del canone di locazione.

Rammentiamo, infatti, che la morosità da servizi è molto più rilevante di quella da canoni (dato consolidato: 24% contro 3%).

Ricordiamo, infine, che in collaborazione con Hera, nel biennio 2020 – 2021, abbiamo scelto di stanziare circa 500.000 euro per finanziare l'allaccio alla rete del teleriscaldamento di circa 450 alloggi nella zona di Barco e di Via Bologna. Ciò consentirà al contempo di contenere i costi per la sostituzione e la manutenzione straordinaria delle caldaie (per circa 1,5 mln di euro, distribuiti in qualche anno) ed un ragguardevole risparmio per le famiglie interessate. Con un indubbio contributo al miglioramento della qualità dell'aria di Ferrara!

Attività edilizia e manutentiva

Interventi manutentivi finanziati con risorse da canoni e.r.p. ed integrazione Comuni per recupero alloggi vuoti

| Descrizione intervento | Importo (€) |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Pronto intervento di riparazione guasti alloggi e parti comuni fabbricati - call center h. 24 | 1.150.000,00 |
| Recupero alloggi vuoti per cessata locazione | 955.500,00 |
| Fondo per interventi di somma urgenza – emergenza | 200.000,00 |
| Manutenzione straordinaria condomini proprietà mista | 125.000,00 |
| Manutenzione straordinaria alloggi e parti comuni fabbricati a totale locazione | 356.000,00 |
| Sostituzione caldaie guaste con caldaie ad alta efficienza | 475.000,00 |
| Interventi per allaccio alla rete di teleriscaldamento | 200.000,00 |
| Prestazione di servizi vari | 80.000,00 |

**TOTALE INTERVENTI MANUTENTIVI FINANZIATI CON
CANONI ERP ED INTEGRAZIONE COMUNI**

3.541.500,00

Interventi di manutenzione programmata/straordinaria fabbricati in gestione o di proprietà.
Interventi edilizi su immobili diversi da quelli di e.r.p.

INTERVENTI STRAORDINARI IN CORSO

| COMUNE | IMPORTO | FINANZIAMENTO |
|-----------------------------------------|-----------------------|---------------------------------------|
| Bondeno - Quartiere del sole Lotto B | € 3.000.000,00 | Contratti di Quartiere |
| Ferrara - Via Centoversuri 35 | € 33.314,16 | Ord. Regionali ripristino danni sisma |
| Ferrara - Via Mayr 84 | € 143.080,00 | Ord. Regionali ripristino danni sisma |
| Ferrara - Via Fiume 15, 17, 19 | € 1.892.488,40 | Ord. Regionali ripristino danni sisma |
| Ferrara - Via Grosoli | € 1.464.360,00 | P.i.p.e.r.s. |
| Bondeno - Ex USL Bottazzi | € 1.354.513,70 | Contratti di Quartiere II |
| TOTALE | € 7.887.756,26 | |

RECUPERO ALLOGGI AD ALTO COSTO LINEA B NAZIONALE IN CORSO

| COMUNE | IMPORTO |
|--------------------------------|--------------|
| Copparo - Via Alta 126/A | € 97.500,00 |
| Ferrara - Via Grosoli 38 | € 48.750,00 |
| Argenta - Via Spinata 4 | € 36.135,70 |
| Argenta - Via 25 Aprile 2 | € 79.517,16 |
| Argenta - Via Fiorana 48 | € 25.086,86 |
| Argenta - Via 25 Aprile 8 | € 119.275,74 |
| Argenta - S.da Valletta 18 | € 25.086,86 |
| Argenta - Via Risorgimento 9 | € 25.948,54 |
| Argenta - Via Risorgimento 7 | € 55.656,56 |
| Argenta - Via Margotti 36 | € 45.659,55 |
| Argenta - Via Risorgimento 18 | € 97.500,00 |
| Comacchio - Via Marasetto 1 | € 33.924,03 |
| Comacchio - Via Risorgimento 7 | € 24.765,58 |
| Copparo - Via 8 Marzo 2/1 | € 21.122,05 |
| Ferrara - Via Baluardi 127 | € 44.537,27 |
| Ferrara - Via Ghiara 28 | € 33.906,46 |
| Ferrara - Via Fabbri 234 | € 21.710,33 |
| Ferrara - C.so Piave 17 | € 48.750,00 |
| Ferrara - Via Volte 13/A | € 41.984,50 |

| | |
|------------------------------------------------------------------|-------------|
| Ferrara - Via Croce 5 | € 90.943,23 |
| Ferrara - Via Medini 15 | € 22.690,45 |
| Ferrara - Via I Maggio 76 | € 26.922,25 |
| Ferrara - Via I Maggio 90 | € 28.267,90 |
| Ferrara - Via Magenta 22 | € 33.970,74 |
| Ferrara - Via Verga 144 | € 34.536,25 |
| Ferrara - Via Verga 114/B | € 39.781,48 |
| Ferrara - V.lo Valle Secca 11b | € 46.740,01 |
| Ferrara - Via Piacere 1 | € 30.822,54 |
| Ferrara - Via Risorgimento 6 | € 23.887,70 |
| Ferrara - Via Bentivoglio 225 | € 32.666,44 |
| Ferrara - Via Varano 10/B | € 30.739,91 |
| Ferrara - Via Cicognara 53 | € 23.821,26 |
| Ferrara - V.lo Del Noce 21 | € 45.160,19 |
| Ferrara - Via Risorgimento 22 | € 34.550,83 |
| Ferrara - Via Martelli 14 | € 40.068,91 |
| Ferrara - Via Sansoni 15 | € 31.282,96 |
| Portomaggiore - Via XXV Aprile 6/A/1 | € 26.305,58 |
| Portomaggiore - Via Prondolo 3/2 | € 46.752,69 |
| Portomaggiore - Via Massarenti 1/1 | € 30.741,06 |
| Portomaggiore - Via Putinati 1/4 | € 30.834,05 |
| Portomaggiore - Via Runco 65 | € 91.377,60 |
| Ro - P.zza Liberta' 8 | € 78.748,93 |
| (ulteriori finanziamenti – scorrimento graduatoria regionale) | |
| FERRARA - VIA SANSONI 14 | € 31.282,96 |
| FERRARA - V.LE KRASNODAR 247/A | € 27.421,85 |
| FERRARA - VIA RAGNO 1 | € 25.171,65 |
| ARGENTA - VIA MARGOTTI 32/1 | € 30.954,44 |
| FERRARA - VIA MONTI 23/A | € 23.536,79 |
| 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 PARESCHI 31 | € 34.571,18 |
| FERRARA - VIA MARTIRI L. 19/6 | € 29.021,34 |
| FERRARA - VIA MARTIRI L. 19/5 | € 37.688,08 |
| FERRARA - VIA MARTIRI L. 19/9 | € 32.115,63 |
| FERRARA - VIA MARTIRI L. 19/10, | € 24.699,91 |
| FERRARA - VIA FIUME 10, | € 21.283,70 |
| FERRARA - VIA T. MOSTI 97, | € 21.090,86 |
| FERRARA - VIA MARAGNO 37, | € 26.158,65 |
| FERRARA - VIA GORETTI 35 | € 34.794,78 |
| FERRARA - VIA GORETTI 39, | € 64.665,28 |
| FERRARA - VIA FABBRI 88, | € 71.899,00 |
| FERRARA - VIA VIGNATAGLIATA 34, | € 27.289,06 |
| FERRARA - VIA NANETTI 11/2, | € 28.838,18 |
| FERRARA - VIA PANETTI 40, | € 17.950,92 |

| | |
|---------------|-----------------------|
| TOTALE | € 2.576.354,15 |
|---------------|-----------------------|

PROGRAMMA PER IL MIGLIORAMENTO DELL'ACCESSIBILITÀ E DELLA FRUIBILITÀ E USABILITÀ DEGLI EDIFICI E DEGLI ALLOGGI PUBBLICI DI CUI ALLA D.G.R. N. 516/2018 - D.G.R. N. 743/2018 - D.G.R. N. 1138/2018 E D.G.R. N. 1252/2018 - TIPO B – ALLOGGI IN CORSO

| COMUNE | IMPORTO |
|-------------------------------|---------------------|
| Ferrara - Via Fabbri 254 | € 30.906,31 |
| Ferrara - Via Fardella 8 | € 30.906,31 |
| Argenta - Via Zenzalino 126 | € 30.906,31 |
| Argenta - Via Tosi 18 | € 30.906,31 |
| Argenta - Via Aleotti 12 | € 30.906,31 |
| Argenta - Via Gnudi 9 | € 30.906,31 |
| Argenta - Via Risorgimento 16 | € 30.906,31 |
| TOTALE | € 216.344,17 |

INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA E RECUPERO ALLOGGI PREVISTI DALLA PROGRAMMAZIONE TRIENNALE – ECONOMIE 9° BIENNIO L. 457/1978 E FONDI VENDITE ALLOGGI E.R.P. AI SENSI DELLA L. 560/1993

| COMUNI DIVERSI | IMPORTO |
|------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Interventi di manutenzione straordinaria e recupero alloggi 2020-2021 - 2022 | €3.304.028,07 |

Gli interventi riguardano tutto il territorio provinciale.

ALTRI INTERVENTI EDILIZI IN CONVENZIONE IN CORSO SU IMMOBILI DIVERSI DALL'ERP

| COMUNE | IMPORTO | FINANZIAMENTO |
|----------------------------------------|-----------------------|----------------|
| Cento - Ex Stazione | € 3.044.549,91 | Fondi privati |
| Ferrara - Via Tassoni Palazzina Vigili | € 3.990.100,00 | Fondi comunali |
| TOTALE | € 7.034.649,91 | |

FINANZIAMENTO REGIONALE BANDO PIERS INTERVENTI SUL PATRIMONIO ERP Fondi CdP _delibera regionale n.550 del 16/04/2018

| COMUNE | IMPORTO |
|----------------------------------|---------------------|
| Comacchio Via Spina c.n. 2,4,6,8 | € 400.000,00 |
| TOTALE | € 400.000,00 |

INTERVENTI EDILIZI IN CONVENZIONE DA AVVIARE SU IMMOBILI DIVERSI DALL'ERP

| COMUNE | IMPORTO |
|---------------------------------------------------------|-----------------------|
| Ferrara - Restauro della chiesa dell'Ordine dei Teatini | € 1.999.529,67 |
| TOTALE | € 1.999.529,67 |

Considerazioni Finali

Covid19 permettendo il 2021 potrebbe essere un anno in cui l'attività di recupero alloggi vuoti produce dei risultati che consentono di intaccare lo stock che si è formato in questi anni.

Questo grazie alle risorse regionali programmate fino al 2022, alle risorse del bilancio Acer e a quelle aggiuntive dei Comuni che contiamo, insieme a voi, di stabilizzare e regolarizzare da un punto di vista contabile.

Il solo bilancio Acer non ci consentirebbe di sviluppare la mole di interventi che vi sono stati presentati, di manutenzione straordinaria, recupero alloggi e interventi di emergenza, questi ultimi di anno in anno sempre più frequenti a causa, soprattutto, dell'invecchiamento del patrimonio (circa il 50% del patrimonio è stato edificato prima del 1970). La programmazione delle risorse necessarie fra i soggetti istituzionali, prima citati, diventa fondamentale per assicurare i livelli di efficienza del patrimonio e la capacità di rispondere alla domanda di casa pubblica della nostra Provincia e Regione.

Le attività del cosiddetto Non Erp, che sviluppiamo anche insieme ai Comuni, continuano a dare buoni risultati, pur con qualche rallentamento sul versante tecnico progettuale, e portano una quota significativa, in termini di risorse, per finanziare l'Edilizia Residenziale Pubblica dei Comuni stessi. Questo dato, insieme con tanti altri, è presente all'interno del nuovo Bilancio di Sostenibilità che vi presenteremo nelle prossime settimane; uno strumento di rendicontazione, funzionale e trasparente, dell'attività che svolgiamo in maniera sostenibile, che vi invitiamo ad utilizzare (una volta in vostro possesso) per approfondire la conoscenza sul patrimonio pubblico provinciale e su come rispondiamo al fabbisogno sociale.

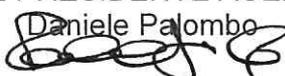
Le attività e gli eventi legati al centenario della fondazione dello IACP/Acer di Ferrara, saranno spostati interamente al 2021 a causa della pandemia che ha colpito tutto il Paese. Su questo contiamo di coinvolgere i Comuni, la Provincia e la Regione per dimostrare come questo grande investimento in patrimonio pubblico, incominciato cento anni fa, sia ancora oggi fondamentale per rispondere al bisogno di casa del nostro territorio.

Ferrara, 11 novembre 2020

F.to

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

CONTO ECONOMICO PREVENTIVO 2021 (schema art. 2425 Codice Civile)



| | ESERCIZIO 2020 | | ESERCIZIO 2021 | | DIFFERENZA 2021/2020 Euro (€) |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------|-------------------------------------|
| | Parziale Euro (€) | Totale Euro | Parziale Euro (€) | Totale Euro | |
| A | | | | | |
| | VALORE DELLA PRODUZIONE | | | | |
| 1) | <u>Ricavi delle vendite e delle prestazioni</u> | 10.593.200,00 | 10.495.500,00 | | -97.700,00 |
| 2) | <u>Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti</u> | 0,00 | 0,00 | | 0,00 |
| 3) | <u>Variazione dei lavori in corso su ordinazione</u> | 0,00 | 0,00 | | 0,00 |
| 4) | <u>Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni</u> | 0,00 | 0,00 | | 0,00 |
| 5) | <u>Altri ricavi e proventi</u> (di cui contributi in c/esercizio) | 3.181.800,00 | 4.399.640,00 | | 1.217.840,00 |
| | TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE | 13.775.000,00 | 14.895.140,00 | | 1.120.140,00 |
| B | COSTI DELLA PRODUZIONE: | | | | |
| 6) | <u>per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci</u> | 22.000,00 | 24.000,00 | | 2.000,00 |
| 7) | <u>per servizi</u> | 7.568.800,00 | 8.512.840,00 | | 944.040,00 |
| 8) | <u>per godimento di beni di terzi</u> | 323.500,00 | 327.000,00 | | 3.500,00 |



| | ESERCIZIO 2020 | | ESERCIZIO 2021 | | DIFFERENZA 2021/2020 Euro (€) |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|-------------------------------------|
| | Parziale Euro (€) | Totale Euro | Parziale Euro (€) | Totale Euro | |
| 9) | | | | | |
| | + <u>per il personale</u> | 3.044.300,00 | 3.044.300,00 | 3.044.300,00 | 0,00 |
| | a) Salari e stipendi | 2.280.000,00 | | 2.279.000,00 | -1.000,00 |
| | b) Oneri Sociali | 595.000,00 | | 594.000,00 | -1.000,00 |
| | c) Trattamento di fine rapporto | 156.000,00 | | 158.000,00 | 2.000,00 |
| | d) Trattamento di quiescenza e simili | 7.500,00 | | 7.500,00 | 0,00 |
| | e) Altri costi per il personale | 5.800,00 | | 5.800,00 | 0,00 |
| 10) | | | | | |
| | + <u>ammortamenti e svalutazioni</u> | 814.500,00 | 814.500,00 | 820.300,00 | 5.800,00 |
| | a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali | 40.800,00 | | 50.800,00 | 10.000,00 |
| | b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali | 123.700,00 | | 119.500,00 | -4.200,00 |
| | c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni | 0,00 | | 0,00 | 0,00 |
| | d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide | 650.000,00 | | 650.000,00 | 0,00 |
| 11) | | | | | |
| | + <u>variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci</u> | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 12) | | | | | |
| | + <u>accantonamenti per rischi</u> | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 13) | | | | | |
| | + <u>altri accantonamenti</u> | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 14) | | | | | |
| | + <u>oneri diversi di gestione</u> | 2.000.500,00 | 2.000.500,00 | 1.970.900,00 | -29.600,00 |
| | TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE | 13.773.600,00 | 13.773.600,00 | 14.699.340,00 | 925.740,00 |
| | DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B) | 1.400,00 | 1.400,00 | 195.800,00 | 194.400,00 |

| | ESERCIZIO 2020 | | ESERCIZIO 2021 | | DIFFERENZA 2021/2020 Euro (€) |
|----------|----------------------------------------------------------|-------------|-------------------|-------------|-------------------------------------|
| | Parziale Euro (€) | Totale Euro | Parziale Euro (€) | Totale Euro | |
| C | | | | | |
| | PROVENTI ED ONERI FINANZIARI | | | | |
| 15) | <u>proventi da partecipazioni</u> | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 16) | <u>altri proventi finanziari</u> | 22.000,00 | 22.000,00 | 12.000,00 | -10.000,00 |
| | a) Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | b) Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni | 1.000,00 | 1.000,00 | 1.000,00 | 0,00 |
| | c) Da titoli iscritti nell'attivo circolante | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | d) Proventi diversi dai precedenti | 21.000,00 | 21.000,00 | 11.000,00 | -10.000,00 |
| 17) | <u>interessi ed altri oneri finanziari</u> | 18.400,00 | 18.400,00 | 22.800,00 | 4.400,00 |
| 17bis) | <u>utili e perdite su cambi</u> | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | TOTALE (15+16-17+/-17bis) | 3.600,00 | 3.600,00 | -10.800,00 | -14.400,00 |
| D | RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE | | | | |
| 18) | <u>rivalutazioni</u> | 5.000,00 | 5.000,00 | 5.000,00 | 0,00 |
| 19) | <u>svalutazioni</u> | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | TOTALE DELLE RETTIFICHE (18-19) | 5.000,00 | 5.000,00 | 5.000,00 | 0,00 |



AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA

Ente Pubblico Economico ex L.R. 24/2001

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

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

Aderente Federcasa

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

ISO 9001
BUREAU VERITAS
Certification



| Calcolo costi gestione alloggi erp | Parziale | Totale |
|------------------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------------|
| Costi complessivi servizio "Amministrazione e Manutenzione stabili" | 6.965.625,05 | |
| Costi complessivi servizio "Recupero alloggi vuoti" | 1.636.208,11 | |
| Costi complessivi servizio "Controllo ISE/ISEE" | 22.951,68 | |
| Costi complessivi servizio "Agente accertatore" | 78.776,69 | |
| TOTALE LORDO | | 8.703.561,52 |
| A dedurre: | | |
| Costi di amministrazione degli stabili inerenti la proprietà | 954.238,80 | |
| Lavori di manutenzione ordinaria alloggi e parti comuni fabbricati | 1.495.000,00 | |
| Lavori di recupero degli alloggi vuoti e manutenzione programmata | 1.485.500,00 | |
| Altri costi servizio recupero alloggi | 150.708,11 | |
| Costi servizio controllo ISE/ISEE | 22.951,68 | |
| Costi servizio Agente accertatore | 78.776,69 | |
| Quota annua al fondo svalutazione crediti | 601.000,43 | |
| Utilizzi canoni per copertura morosità assistiti ed altre retrocessioni | 306.000,00 | |
| Rate mutui alloggi di erp in gestione | 15.800,00 | |
| Destinazione all'erp vendite rateali alloggi | 0,00 | |
| Imposte indirette a carico della proprietà | 236.354,44 | |
| Imposte esercizi precedenti ed imprevisti | 70.000,00 | |
| Pro-rata di indebitabilità dell'IVA sugli acquisti | 589.692,84 | |
| TOTALE DEDUZIONI | | 6.006.022,99 |
| Totale costi gestione alloggi erp | | 2.697.538,54 |
| Alloggi erp previsti in gestione nell'esercizio 2021 (media) | | 6.701 |
| Costo Euro mese/alloggio previsto esercizio 2021 ex DAR 391/02 | | 33,55 |
| Costo Euro mese/alloggio previsto esercizio 2021 con recupero alloggi | | 35,42 |
| Costo Euro mese/alloggio previsto esercizio 2021 con recupero e contr. ISE | | 35,71 |
| Costo Euro mese/alloggio previsto esercizio 2021 con recup., contr. ISE e ag. acc. | | 36,69 |



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)

ISO 9001
BUREAU VERITAS
Certification



| RIEPILOGO PROVINCIA DI FERRARA | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------|---|---------------------|---------------------|
| Preventivo 2021 | | | |
| Comuni della Provincia | | 21 | |
| Comuni convenzionati n. | | 21 | |
| Alloggi in gestione n. | | 6.701 | |
| | | | |
| | | Parziale | Totale |
| | | | % |
| Risorse derivanti dagli alloggi di e.r.p. | | | |
| Previsione ricavi da canoni di locazione esercizio 2021 al netto conguagli | + | 8.679.000,00 | |
| Svalutazione crediti prevista 2021 (in base morosità complessiva al 31/07/20) | - | 601.000,43 | 6,92 |
| Totale risorse nette derivanti dagli alloggi di e.r.p. previsione | + | | 8.077.999,57 |
| Costi di gestione | | | |
| Costo/mese ACER gestione alloggi € 33,55 x 12 mesi | - | | 2.697.538,54 |
| Totale costi di gestione (B) | | | 2.697.538,54 |
| | | | 33,39 |
| Costi inerenti la proprietà degli alloggi | | | |
| - Costi di amministrazione degli stabili (assicurazioni, quote cond.li, ecc.) | - | <u>954.238,80</u> | 11,81 |
| - Quota parte costi servizio recupero alloggi vuoti | - | <u>150.708,11</u> | 1,87 |
| - Quota parte costi servizio controlli ISE/ISEE | - | <u>22.951,68</u> | 0,28 |
| - Quota parte costi servizio Agente accertatore | - | <u>78.776,69</u> | 0,98 |
| - Rate mutui alloggi erp trasferiti ai Comuni | - | <u>15.800,00</u> | 0,20 |
| - Destinazione all'erp vendite rateali di alloggi | - | <u>0,00</u> | 0,00 |
| - Imposte indirette a carico della proprietà | - | <u>236.354,44</u> | 2,93 |
| - Quota parte pro-rata di indetraibilità dell'IVA sugli acquisti | - | <u>589.692,84</u> | 7,30 |
| - Imposte esercizi precedenti ed imprevisti | - | <u>70.000,00</u> | 0,87 |
| Totale costi inerenti la proprietà degli alloggi (C) | - | | 2.118.522,55 |
| | | | 26,23 |
| TOTALE COSTI (B+C) | - | | 4.816.061,09 |
| | | | 59,62 |
| RISORSE DA DESTINARE AD INTERVENTI NELL'ERP (A-B-C) | + | | 3.261.938,48 |
| | | | 40,38 |
| - Altri utilizzi canoni e imprevisti | | | |
| - Finanziamento pronto intervento alloggi e parti comuni condomini | - | <u>1.495.000,00</u> | 45,83 |
| - Utilizzi canoni per copertura morosità assistiti ed altre utilizzazioni | - | <u>306.000,00</u> | 9,38 |
| - Finanziamento ripristino alloggi e manutenzione programmata | - | <u>1.460.938,48</u> | 44,79 |
| - Risorse non erp ACER ad integrazione manutenzione programmata | - | <u>24.561,52</u> | 0,75 |
| TOTALE RISORSE DESTINATE ALL'E.R.P. | | | 3.286.500,00 |
| DEFICIT RISORSE FINANZIATO CON FONDI NON ERP ACER | - | | -24.561,52 |



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



**RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI
DELL'AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA
AL BILANCIO DI PREVISIONE
DELL'ESERCIZIO 2021**

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

La proposta definitiva di Bilancio di Previsione 2021, predisposto dal Consiglio di Amministrazione secondo lo schema previsto dall'art. 2425 del Codice Civile nei termini statutariamente previsti, presenta, in sintesi, le seguenti principali risultanze:

| DESCRIZIONE | | Euro |
|------------------------------------------------|------------|---------------|
| VALORE DELLA PRODUZIONE | (+) | 14.895.140,00 |
| COSTI DELLA PRODUZIONE | (-) | 14.699.340,00 |
| DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE | (+) | 195.800,00 |
| PROVENTI ED ONERI FINANZIARI (DIFFERENZA) | (-) | 10.800,00 |
| RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE | (+) | 5.000,00 |
| RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE | (+) | 190.000,00 |
| IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO | (-) | 190.000,00 |
| UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO | (+) | 0,00 |

Il Preventivo 2021 si presenta, pertanto, in pareggio contabile, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 19 dello Statuto.

Il Collegio dei Revisori dei Conti evidenzia che le stime dei costi e dei ricavi risultano coerenti con quanto previsto dalle proroghe al 31/12/2024 delle concessioni per la gestione degli immobili di edilizia residenziale pubblica (e.r.p.) di proprietà dei Comuni.

Il Collegio, inoltre, dà atto che ACER Ferrara ha provveduto alla determinazione dei costi di gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, ex art. 4, comma 3, lett. c), della Legge Regionale 8 agosto 2001, n. 24 e ss.mm.ii.. Tali costi, pari ad €uro 33,55 mese/alloggio per la gestione e la predisposizione del servizio di manutenzione ordinaria







del patrimonio di e.r.p., sono stati calcolati sui dati di preventivo, tenendo conto della media degli alloggi previsti in gestione nel corso dell'esercizio 2021 e nel rispetto delle disposizioni di cui alla deliberazione del Consiglio Regionale 30 luglio 2002, n. 391, nonché delle sopra citate concessioni con i Comuni.

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

- a) i canoni di locazione degli alloggi di e.r.p., sono pari ad €uro 8.500.000,00.= (stesso livello del Bilancio preventivo assestato 2020). In merito a tale stima, il Consiglio di Amministrazione riferisce che sono state applicate le modalità di calcolo dei canoni di cui alla deliberazione della G.R. n. 894/2016, modificata ed integrata dalla deliberazione G.R. n. 739/2017, nel rispetto dei parametri contenuti nei Regolamenti adottati dai Consigli comunali di applicazione di detta norme, tenendo conto di adeguate percentuali di ribasso, dovute ai ben noti fenomeni di "erosione" (turnover dell'utenza, tempi e costi di recupero degli alloggi vuoti, "cali reddito", ecc.). Il Collegio rileva che i canoni 2021, quantificati secondo le precisazioni di cui sopra, sono iscritti al lordo di eventuali insoluti e che a fronte di ciò viene previsto un accantonamento a fondo svalutazione crediti di €uro 601.000,00 sulla base di una stima prudenziale, nonché un utilizzo di canoni di locazione per la copertura di crediti, correnti e pregressi, di assegnatari assistiti dai servizi socio-sanitari territoriali per €uro 277.000,00. Il Collegio, infine, presa visione dei prospetti di imputazione dei costi e dei ricavi alle attività e.r.p. e non e.r.p., prende atto che l'utilizzo dei proventi derivanti dai canoni di locazione degli alloggi di e.r.p. è stato interamente programmato nel rispetto dell'art. 36 della Legge Regionale n. 24/2001 e ss.mm.ii;
- b) i corrispettivi tecnici per attività edilizia, previsti complessivamente in €uro 444.000,00.= (- € 53.000,00 rispetto al Bilancio preventivo assestato 2020; - 11%), sono stati stimati in relazione all'andamento atteso dei lavori nei vari cantieri di nuova costruzione o di recupero del patrimonio edilizio esistente finanziati con fondi pubblici, sia statali che regionali. In detto importo sono compresi pure €uro 41.000,00 che deriveranno dallo sviluppo delle prestazioni tecniche dell'Azienda nei confronti di terzi (pubblici e privati) al di fuori dell'ambito istituzionale dell'edilizia residenziale pubblica, quantificati in base ai tempi ipotizzati di erogazione delle prestazioni stesse. Si evidenzia un importo di incarichi esterni a supporto dell'attività per €uro 367.000, in aumento rispetto all'esercizio precedente di circa il 24%. A proposito di quest'ultimo incremento, il Consiglio di Amministrazione riferisce che all'interno di detta somma sono compresi



costi per circa € 245.000,00 che si riferiscono alla gestione ordinaria del patrimonio (verifiche statiche dei fabbricati, supporto tecnico per eventuali interventi edilizi con benefit fiscale, commissione di gara nuovo global service manutentivo, ecc.), coperti dai costi di gestione dell'e.r.p.;

- c) le spese per manutenzione degli stabili e degli alloggi sia di e.r.p. che di non e.r.p., sono pari ad Euro 6.363.000,00.= (+ Euro 838.000,00 rispetto al Bilancio preventivo assestato 2020; + 15%). L'incremento stimato è dovuto alla maggior quota parte di manutenzione 2021 finanziata con risorse regionali e con residui di vecchi finanziamenti di edilizia sovvenzionata (€ 2.700.000,00 nel 2021, contro 1.700.000,00 nel 2020), oltre ad una prevista maggior compartecipazione dei Comuni ai costi di recupero degli alloggi vuoti (€ 300.000,00 nel 2021, contro € 180.000,00 nel 2020). I finanziamenti per attività manutentiva derivanti dal settore pubblico controbilanciano, quindi, minori risorse di bilancio destinate a tale titolo per € 282.000,00;
- d) le spese generali, pari a Euro 826.000,00.=, risultano in aumento per € 56.000 rispetto al Bilancio preventivo assestato 2020 (+ 7%), per via dello slittamento al 2021 delle celebrazioni del centenario dell'Azienda per via della pandemia in corso e di alcune spese di manutenzione della Sede;
- e) le spese per il personale, pari a Euro 3.044.000,00.=, si ritengono congrue per la copertura degli oneri derivanti dall'applicazione dei vigenti C.C.N.L. (e/o dei loro presunti rinnovi) e degli oneri riflessi, stimati in base al personale già in servizio nel 2020 e di esigenze di nuove assunzioni per sostituzioni di personale assente con diritto alla conservazione del posto. Il costo stimato è analogo a quello del preventivo assestato 2020;
- f) le imposte e tasse, sia indirette che dirette, si ritengono stimate in maniera prudentiale;
- g) gli ammortamenti e gli accantonamenti al fondo T.F.R., sono calcolati nel rispetto delle disposizioni vigenti e sono operati in maniera corretta rispetto alle previsioni sottostanti.

Il Collegio ritiene, pertanto, che le previsioni di costi e di ricavi contenuti nella bozza del Bilancio di Previsione 2021 predisposto dal Consiglio di Amministrazione dell'ACER di Ferrara, siano improntati a criteri di continuità, ragionevolezza e prudenza, nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge, dello Statuto dell'Azienda e del Regolamento di Amministrazione e Contabilità.



Il Collegio prende favorevolmente atto che anche in sede di assemblea di presentazione del Bilancio di Previsione 2021 è stata riformulata la proposta di una più puntuale partecipazione da parte di ciascun Comune all'equilibrio finanziario complessivo dell'Azienda da ricostituirsi per contrastare i fenomeni di morosità, assistenza, tempestività delle assegnazioni, con l'obiettivo di implementare la manutenzione e la conservazione del patrimonio di edilizia sociale di ciascuno.

Per quanto sopra esposto, il Collegio dei Revisori dei Conti, esperite le verifiche che la legge ed i regolamenti vigenti gli attribuisce e valutati gli esiti delle stesse, esprime parere favorevole all'approvazione del Bilancio di Previsione 2021 dell'Azienda Casa Emilia-Romagna (ACER) Ferrara.

Ferrara, 19 novembre 2020

IL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI

Dott. Franco PAZI - Presidente

Dott. Luciano PECORARI - Componente

Dott. Antonio SUSCA - Componente

