



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 2022

**Approvato dalla Conferenza degli Enti con delibera n. 2
in data 22/12/2021**





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 2022

Elenco documenti:

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

ISO 9001
BUREAU VERITAS
Certification





AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA

Ente Pubblico Economico ex L.R. 24/2001

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

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

Aderente Federcasa

RELAZIONE DEL PRESIDENTE



Il quadro generale del Bilancio di Previsione 2022

Il bilancio di previsione 2022 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 **€ 10.737.700**, di cui:

- **€ 8.617.000** canoni di locazione derivanti dagli immobili di edilizia residenziale pubblica (e.r.p.) di proprietà comunale (80%);
- **€ 2.120.700** ricavi da attività diverse da quelle di e.r.p. (20%).

I maggiori ricavi rispetto al Bilancio di Previsione 2021, recentemente assestato, sono pari a circa **€ 230.000 (+ 2,2%)**.

L'incremento dei ricavi rispetto al Bilancio assestato 2021 deriva dalla differenza tra:

- la variazione negativa di **€ 12.000** dei canoni di locazione e.r.p. (- **0,1%**), riferiti allo Studentato di Via Putinati a Ferrara (per via della minor presenza di studenti IUSS);
- la variazione positiva di **€ 242.000** dei ricavi derivanti da attività diverse dalla gestione e.r.p. (+ **12,9%**).

Per quanto concerne i canoni di locazione degli alloggi di e.r.p., le previsioni risultano perfettamente in linea con quelle del preconsuntivo 2021 (€ 8,6 mln.).

Un livello di **ISEE maggiore** (€ 8.466 contro € 8.225), che determina un **canone medio più elevato** (€ 140,75 contro € 139,95), riescono a compensare un numero inferiore di alloggi a reddito, pari a 37.

Nel 2021 si è assistito ad un **turnover** degli assegnatari negli alloggi **più contenuto** rispetto all'anno precedente (n. 25,9 all./mese contro 27,4 all./mese).

Avuto riguardo alle risorse pubbliche a disposizione (programma straordinario regionale 2021 – 2022, D.I. 16/03/2015 Linea B nazionale), quelle ipotizzate in arrivo dai Comuni e

quelle di bilancio ACER, nonché ai tempi di ultimazione dei lavori, si prevede il **recupero** di circa **300** alloggi, non ancora sufficienti per controbilanciare il turnover (ipotizzati n. 310 alloggi, come quelli previsti nel 2021).

Un risultato migliore potrebbe essere preventivato in caso di maggior compartecipazione finanziaria da parte dei Comuni ovvero in caso di messa a disposizione delle risorse dell'annualità 2022 da parte della Regione in tempi più rapidi rispetto a quelli del 2021.

Qualora si verificassero entrambe queste ipotesi i segni sarebbero evidenti sia sul livello dei canoni, sia sulla diminuzione dei **costi per gli alloggi vuoti** che, per prudenza, abbiamo stimato ad un livello di **€ 440.000**, pari al preconsuntivo 2021.

Ulteriore recupero di circa 20 alloggi nel caso in cui non sarà necessario utilizzare le risorse stanziare per eventuali emergenze di manutenzione straordinaria nei fabbricati.

Infine, anche in relazione all'esito della gara per l'affidamento del nuovo contratto di «global service» manutentivo (ribassi), potrebbero essere ulteriormente implementate le risorse per il recupero degli alloggi vuoti.

Come indicato, le variabili da valutare per la preventivazione del livello del recupero degli alloggi vuoti 2022 sono molte: per tali ragioni abbiamo preferito usare molta prudenza, sia per la stima del livello dei canoni degli alloggi e.r.p., sia dei costi per gli alloggi vuoti.

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

Rileviamo, dall'ultimo report elaborato a fine ottobre, che sono stati notificati ai Comuni circa **240 alloggi pronti** che sono in attesa di assegnazione.

Le risorse previste per la manutenzione 2022 sono costituite anche da una parte di quelle che non siamo riusciti ad utilizzare nel 2021, sia per ragioni legate al recupero degli interventi sospesi nel periodo del «lockdown», 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 in proprietà ed in gestione nel 2022 sono pari a circa € 5.712.000 (contro 4.754.000 del preconsuntivo 2021), di cui:

- € 2.172.000 derivanti da finanziamenti regionali e residui di vecchi finanziamenti (finanziamento regionale recupero alloggi, economie L. 457/78, L. 513/77, L. 560/93);
- € 400.000 di integrazione di canoni con rimborsi da parte dei Comuni per il recupero degli alloggi;
- € 3.140.000 con risorse da canoni e.r.p.

Come indicato anche nei preventivi precedenti, 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, anche se i tempi di messa a disposizione delle risorse faranno verosimilmente slittare al 2023 l'esecuzione degli interventi finanziati per il 2022 (nel 2022, per le stesse ragioni, si ultimeranno gli interventi finanziati per il 2021).

Auspichiamo che vi possa essere anche dal 2023 in avanti un sistematico finanziamento degli interventi manutentivi sul patrimonio di e.r.p., in modo tale da garantire nel lungo periodo la conservazione del patrimonio ed il suo utilizzo per le finalità sociali che gli sono proprie.

Sarebbe, infatti, impensabile provvedere alla conservazione del patrimonio pubblico con le sole risorse di bilancio derivanti dai canoni di locazione.

L'alloggio e.r.p. costituisce da sempre un elemento fondamentale del sistema di welfare locale.

E come tutti i sistemi di welfare necessitano di sistematici finanziamenti per consentire l'erogazione dei beni e servizi che li caratterizzano.

Di questo e di molti altri aspetti, auspichiamo che la riforma della L.R. n. 24/2001 dell'intervento pubblico nel sistema abitativo terrà in debito conto.

Come abbiamo anticipato, i **ricavi da attività diverse da quelle di e.r.p.**, che apportano risorse per circa € **2.121.000**, aumentano di circa 242.000 € rispetto al bilancio assestato dell'esercizio in corso (+ **12,9%**).

La variazione positiva è ascrivibile nella quasi totalità ai **compensi tecnici per l'attività edilizia (+ € 244.000; + 76%)**, che assieme ai compensi per la **gestione di patrimoni di terzi diversi dall'e.r.p.** (vedi "Le Corti di Medoro" a Ferrara), per la quale si prevedono circa € **14.000** in più rispetto all'esercizio in corso (+ **15%**), compensano i minori ricavi per circa € **28.000 (- 5%)** di altre gestioni diverse dall'e.r.p. (**servizi amministrativi conto terzi e gestioni condominiali dirette**).

Per quanto riguarda i servizi amministrativi conto terzi, la posta più rilevante tra quelle previste in diminuzione, va rilevato che non si tratta di un calo vero e proprio, bensì di una differenza con ricavi una tantum registrati nel 2021 a seguito dell'assegnazione in gestione ad ACER dei numerosi bandi del **fondo affitto** da parte dei tre Distretti socio-sanitari.

Previsti in aumento anche i **ricavi da patrimonio non e.r.p.** per € **12.000 (+ 1,3%)**.

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. previste a disposizione per il 2022**, 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 € 8.640.000**.

Detraendo da questo importo la **svalutazione dei crediti degli assegnatari non assistiti**, pari a circa il **6,79% (€ 587.000)**, si determinano le **risorse nette da impiegare per la gestione degli alloggi di proprietà comunale che ammontano ad Euro 8.053.000**, inferiori di circa 25.000 € al preventivo dell'anno precedente (- 0,3%).

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:

- **€ 2.760.000** (contro € 2.698.000 del preventivo 2021) per la copertura dei costi di gestione ACER, che comprendono anche le imposte dirette relative al patrimonio e.r.p. di proprietà comunale (34,27% contro 33,39% del 2021);
- **€ 2.321.000** (contro € 2.119.000 del preventivo 2021) 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 (28,82% contro 26,23% del 2021);
- **€ 2.972.000** (contro € 3.262.000 del preventivo 2021) per la realizzazione di interventi di manutenzione e copertura della morosità degli utenti assistiti (**36,91% contro 40,38%** del 2021).

Grazie all'apporto di circa **82.000 € dell'utile a preventivo del non e.r.p.** (contro € 25.000 del preventivo 2021; + € 57.000) che compensa solo parzialmente i maggiori costi di gestione complessivi per circa € 265.000, **le risorse disponibili** da destinare al patrimonio comunale di e.r.p. in gestione per l'anno 2022 sono stimate in **€ 3.054.000** (contro € 3.287.000 del preventivo 2021; - € 233.000; - **7,1%**) e sono previste in utilizzo nel modo seguente:

- ✓ **Manutenzione riparativa ordinaria** degli alloggi e delle parti comuni dei fabbricati e **interventi di somma urgenza € 1.675.000** (55% contro 45% del 2021), al netto dei rimborsi a carico degli utenti e delle compagnie assicuratrici (e, come anticipato, in attesa dei risultati dell'appalto in corso);
- ✓ **Ripristino alloggi vuoti per cessata locazione e manutenzione straordinaria e programmata del patrimonio € 1.080.000** (35%, contro 46% del 2021);
- ✓ Copertura della **morosità di utenti assistiti ed altri utilizzi canoni € 299.000** (10% contro 9% del 2021).

I **costi di gestione complessivi**, ossia quelli di ACER più quelli dei Comuni proprietari del patrimonio, come anticipato, **umentano di circa 265.000 €**, pari al **5,5%** in più rispetto al 2021.

I **costi di gestione ACER** incrementano (+ € 62.000; + 2,3%) a causa di un limitato incremento delle spese per il personale imputate alla gestione e.r.p. (€ 22.000) e di oneri diversi di gestione (i restanti € 40.000).

Le **spese per il personale** stimate per il 2022 ammontano ad € 3.154.000 (contro € 3.048.000 del preventivo assestato 2021; + € 106.000; + 3,5%). Esse comprendono un accantonamento per rinnovo contrattuale per circa 14.000 €, costi per ferie residue per circa 20.000 € e costi straordinari per sostituzioni di personale assente con diritto alla conservazione del posto per circa 40.000 €. I restanti € 32.000 di incremento sono dovuti ad assunzioni intervenute in corso d'anno e previste per esigenze di funzionamento dei servizi, solo parzialmente compensati dai minori costi relativi a cessazioni per quiescenza.

La quota di spese per il personale 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 € 1.842.000 (58% del costo complessivo del personale).

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

- il 67% sul totale dei costi di gestione ACER;
- il 23% sul totale delle risorse e.r.p.

Il costo complessivo del personale, come detto pari ad € 3.154.000, incide sul totale del valore della produzione, pari ad € 14.460.000, nella misura del 22%.

Le **spese generali** risultano in diminuzione rispetto all'esercizio in corso (dato assestato) e sono stimate in € 881.000 (- € 34.000; -3,8%). Tale differenza è dovuta alla riduzione delle spese per consulenze e prestazioni professionali ed all'ultimazione nel 2021 della campagna straordinaria di comunicazione connessa alle celebrazioni del centenario dell'Azienda.

Nel **2022**, per le ragioni precedentemente esposte, i **costi di gestione ACER** sono prudenzialmente stimati in:

- **€ 34,21 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 33,55 € del 2021);
- **€ 36,04 mese/alloggio** per i servizi precedenti + costi predisposizione servizio recupero alloggi vuoti (contro 35,42 € del 2021);
- **€ 36,36 mese/alloggio** per i servizi precedenti + costi del servizio del controllo delle ISE/ISEE (contro 35,71 € del 2021);
- **€ 37,34 mese/alloggio** per i servizi precedenti + costi del servizio di agente accertatore (contro 36,69 € del 2021).

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

L'incremento, piuttosto sensibile, **dei costi di gestione dei Comuni proprietari** degli alloggi è stimato in circa **€ 203.000 (+ 9,5%)**. 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 2021 è costituita dal **pro-rata di indetraibilità dell'IVA sugli acquisti** (+ € 235.000; + **39,8%**), compensato solo parzialmente in positivo da economie su altre tipologie di spesa. Lo stesso dato risulta in linea con il preventivo 2021 recentemente assestato.

Le ragioni di tale rilevante incremento sono ascrivibili alle tempistiche di realizzazione del programma regionale di recupero degli alloggi vuoti. Infatti, per rispettare le tempistiche imposte, i lavori sono stati assegnati all'assuntore del global service, con necessità di fatturazione diretta ad ACER (anziché ai Comuni) e conseguente innalzamento della soglia di indetraibilità dell'imposta.

§§§§§§

Abbiamo visto che le stime economiche per il 2022 indicano che a causa dell'incremento dei costi di gestione 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 3,1 mln di euro, contro 3,3 mln. di euro del preventivo 2021 (come anticipato, poi assestati al ribasso nel corso del 2021, al medesimo livello previsto per il 2022).

Già lo scorso anno, con oltre 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 2022 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 manutentive indicate non sono comprimibili.

Tuttavia, abbiamo già riferito che grazie al piano straordinario finanziato dalla Regione ed alle risorse dei Comuni riusciremo a finanziare nel 2022 **recuperi di alloggi vuoti per un importo di € 2.001.000 euro** (di cui 1.338.000 euro di risorse pubbliche e 663.000 euro di risorse da canoni e contributi comunali).

Ai 2.000.000 di € indicati, potremo poi aggiungere ulteriori **€ 890.000 delle risorse statali** di cui al D.l. 16/03/2015, annualità 2018 – 2019 e 2020, per un totale complessivo di **€ 2.891.000** di risorse destinate al recupero alloggi vuoti.

Prevediamo poi di poter attuare con le economie della L. 457/78 e della L. 560/93 una seconda tranche, per un valore di circa **€ 834.000**, del **piano provinciale di manutenzione straordinaria** sulle parti comuni degli edifici, approvato dal Tavolo territoriale di concertazione delle politiche abitative e poi in parte slittato per via della sospensione dei lavori nel periodo di lockdown. L'ultimazione dell'intero piano è prevista nel 2023.

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 più volte in precedenza, risultano piuttosto limitate.

Nel 2022 potrebbero avviarsi anche i primi interventi finanziati dal piano nazionale denominato **«Sicuro, verde e sociale. Riqualficazione dell'edilizia residenziale pubblica»** (una delle linee di finanziamento previste dal Piano nazionale di ripresa e resilienza – PNRR).

Alla Regione Emilia-Romagna, per la realizzazione del piano, sono stati assegnati poco meno di **124 milioni di euro**. Beneficiari saranno i Comuni.

Sono finanziabili interventi di riqualificazione di fabbricati e.r.p., con particolare riferimento a quelli relativi al miglioramento/adequamento sismico ed efficientamento energetico.

Saranno privilegiati interventi su fabbricati grandi, con prevalenza di alloggi vuoti, cantierabili in tempi rapidi e di importo superiore ad 1 milione di euro.

I finanziamenti saranno assegnati sulla base di una **graduatoria regionale**. Infatti, solo il 50% dei 124 milioni stanziati saranno assegnati ai territori (alla **provincia di Ferrara** saranno riservati circa **€ 7,4 mln**, attribuiti ai Comuni sulla base della graduatoria), mentre il restante 50% sarà assegnato in base ai punteggi della graduatoria generale regionale.

Abbiamo già predisposto delle nostre proposte di interventi da candidare, valutando le maggiori probabilità di finanziamento, tenendo presente al contempo l'opportunità e l'esigenza di intervenire sui fabbricati più datati (e quindi energivori) e cercando di minimizzare la mobilità dei nuclei assegnatari (nonostante le spese per gli «alloggi parcheggio» siano finanziate).

Si è già aperta la discussione delle proposte con i Comuni, in modo da condividere i vincoli-opportunità tra le varie opzioni di concorso ai finanziamenti.

Abbiamo già avuto modo di evidenziare la tempistica molto stretta di presentazione delle candidature, ossia 30 giorni (scadenza 7 dicembre 2021), che, purtroppo, non consentirà una efficace programmazione e concertazione degli interventi, né di redigere piani tecnico-finanziari con un grado di valutazione più adeguato.

Va comunque apprezzato il fatto che tali risorse, oltre all'adequamento/miglioramento sismico, siano rivolte all'efficientamento energetico degli edifici.

Abbiamo più volte evidenziato, infatti, che in taluni fabbricati i costi per servizi superano di gran lunga il canone e che la relativa morosità presenta, tra le diverse voci, il segno più importante.

Va altresì segnalato che, in caso di aggiudicazione del relativo appalto, nel 2022 inizierà anche il primo intervento finanziato con il c.d. «**superbonus 110%**».

Con il **Comune di Ferrara** si è infatti condiviso un progetto di intervento di miglioramento sismico ed efficientamento energetico su n. 16 fabbricati del **quartiere Krasnodar** (per n. 490 alloggi), per un importo di oltre **18 milioni di euro**, con un importante cofinanziamento da parte del Comune.

Anche per gli altri Comuni della provincia, oltre che con lo stesso Comune di Ferrara, sarà possibile valutare ulteriori interventi della stessa tipologia, a partire da quelli che non saranno finanziati dal PNRR.

ACER aveva già avanzato diverse proposte di intervento ai Comuni, comunicando altresì le presunte entità di cofinanziamento necessarie.

Abbiamo descritto, nel corso della presentazione del Bilancio di Previsione 2022, di importanti risorse statali e regionali che negli ultimi anni hanno aiutato (ed aiuteranno in futuro) a mantenere un livello di manutenzione che con le sole risorse derivanti dai canoni non sarebbe stato possibile.

Tuttavia, come abbiamo anticipato in precedenza, le modalità e tempistiche di gestione dei finanziamenti finora assegnati rendono difficoltosa la programmazione degli interventi e rallentano l'esecuzione delle attività ordinarie. Inoltre, una parte rilevante di tali risorse deve essere anticipata con la liquidità aziendale.

La gestione della **liquidità aziendale**, sia a causa dell'anticipazione dei finanziamenti pubblici per l'attività edilizia assegnati ai Comuni, che per l'anticipazione della morosità dell'utenza, è diventata un elemento sempre più sensibile.

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. Tale finanziamento si è mantenuto anche per tutto il 2021 e si dovrà mantenere anche per tutto il 2022, fortunatamente al momento con un impatto minimo sugli oneri finanziari, in considerazione dei bassi livelli di interesse.

La **morosità**, nonostante il periodo di pandemia e di conseguente crisi economica, non ha subito variazioni significative.

Infatti, **la morosità corrente si attesta attorno al 17%**; dopo anni di contrasto dal punto di vista amministrativo e legale, scende verso il 5%.

I tempi di pagamento, invece, risultano piuttosto rallentati.

Questo ci costringe ad intensificare ed abbreviare i tempi delle programmazioni finanziarie.

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 | 1.350.000,00 |
| Recupero alloggi vuoti per cessata locazione | 663.000,00 |
| 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 | 381.000,00 |
| Sostituzione caldaie guaste con caldaie ad alta efficienza | 350.000,00 |
| Interventi per allaccio alla rete di teleriscaldamento | 270.000,00 |
| Prestazione di servizi vari | 80.000,00 |
| TOTALE INTERVENTI MANUTENTIVI FINANZIATI CON CANONI ERP ED INTEGRAZIONE COMUNI RECUPERO ALLOGGI | 3.419.00,00 |

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 |
|-----------------------|---------------------|---------------------------------------|
| Ferrara - Via Mayr 84 | € 143.080,00 | Ord. Regionali ripristino danni sisma |
| TOTALE | € 143.080,00 | |

RECUPERO ALLOGGI AD ALTO COSTO LINEA B NAZIONALE IN CORSO

| COMUNE | IMPORTO |
|------------------------------------------------------------------|-------------|
| Copparo - Via Alta 126/A | € 97.500,00 |
| Argenta - Via Spinata 4 | € 36.135,70 |
| 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 |
| Copparo - Via 8 Marzo 2/1 | € 21.122,05 |
| Ferrara - Via Baluardi 127 | € 44.537,27 |
| Ferrara - Via Ghiara 28 | € 33.906,46 |
| Ferrara - C.so Piave 17 | € 48.750,00 |
| Ferrara - Via Volte 13/A | € 41.984,50 |
| 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 Verga 144 | € 34.536,25 |
| Ferrara - Via Verga 114/B | € 39.781,48 |
| Ferrara - Via Piacere 1 | € 30.822,54 |
| Ferrara - Via Risorgimento 6 | € 23.887,70 |
| Ferrara - Via Bentivoglio 225 | € 32.666,44 |
| 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 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 |
| ARGENTA - VIA MARGOTTI 32/1 | € 30.954,44 |
| 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 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 | € 1.839.655,14 |

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 | €3.104.028,07 |

Gli interventi riguardano tutto il territorio provinciale.

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

| COMUNE | IMPORTO | FINANZIAMENTO |
|----------------------------------------|-----------------------|----------------|
| Ferrara - Via Tassoni Palazzina Vigili | € 4.525.534,36 | Fondi comunali |
| TOTALE | € 4.525.534,36 | |

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 |

Considerazioni Finali

Nel 2022 prenderà corpo il Piano previsto dal PNRR (ma anche i Pinqua ed i bonus 110%). Questo porterà maggiori risorse, che, però, dovranno essere spese con modalità non del tutto favorevoli ad un processo di manutenzione diffusa (di cui avremmo più bisogno), anziché a quello di concentrarle su singoli fabbricati con interventi integrati antisismici e di efficientamento energetico. Allo stesso modo la Regione conferma, seppure con tempi più lunghi, il finanziamento del recupero degli alloggi vuoti. Così come abbiamo registrato le maggiori risorse messe a disposizione dei Comuni per gli stessi fini.

Questi tre elementi dovrebbero consentire, come da previsione, maggiori spese sul patrimonio pubblico di Erp. Ricordiamo, a tale proposito, che il solo bilancio Acer non ci consentirebbe di sviluppare la mole di interventi che vi sono stati presentati. E solo mantenendo costanti questi flussi di risorse, nei prossimi anni potremo assistere a minori alloggi vuoti e maggiori manutenzioni per il patrimonio di case di Edilizia Pubblica.

L'Azienda si è strutturata e si sta ancora strutturando anche dal punto di vista delle risorse umane, per far fronte a questa mole di investimenti da gestire. Da qui qualche costo del personale aggiuntivo che, oltre che essere sotto controllo, ha un peso sul fatturato più che fisiologico (22%).

Rimangono ancora irrisolti i nodi degli alloggi vuoti, da assegnare e da recuperare su cui è necessario lavorare ancora, da parte nostra, con Regione e Comuni per fare meglio (le maggiori risorse da sole non bastano a dare risultati migliori).

Su questi aspetti di efficacia ed efficienza degli interventi (ma anche su morosità e soggetti cui destinare le risorse finanziarie) è necessario rivedere alcuni processi previsti dalla legge regionale 24 del 2001 (dopo 20 anni dalla sua applicazione).

La buona riuscita della riforma della legge regionale, nel 2022, darà il segno della reale volontà politica di considerare l'ERP, nella nostra regione, come una infrastruttura sociale necessaria allo sviluppo sostenibile della nostra comunità. La nostra prossima firma del Patto regionale per il lavoro e il clima, crediamo, consolidi questa scelta non più rinviabile.

Ferrara, 24 novembre 2021

IL PRESIDENTE ACER

(Daniele Patombo)





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 DI PREVISIONE (schema art. 2425 Codice Civile)

ISO 9001
BUREAU VERITAS
Certification



| | ESERCIZIO 2021 | | ESERCIZIO 2022 | | DIFFERENZA 2022/2021 Euro (€) |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|-------------------------------------|
| | Parziale Euro (€) | Totale Euro | Parziale Euro (€) | Totale Euro | |
| 9) | | | | | |
| | + | 3.048.000,00 | | 3.154.300,00 | 106.300,00 |
| | | | 2.370.000,00 | | 80.000,00 |
| a) Salari e stipendi | + | 2.290.000,00 | | | 15.000,00 |
| b) Oneri Sociali | + | 590.000,00 | | | 11.000,00 |
| c) Trattamento di fine rapporto | + | 154.000,00 | | | 300,00 |
| d) Trattamento di quiescenza e simili | + | 8.200,00 | | | 0,00 |
| e) Altri costi per il personale | + | 5.800,00 | | | |
| 10) | | | | | |
| | + | 758.150,00 | | 822.300,00 | 64.150,00 |
| a) <u>ammortamenti e svalutazioni</u> | + | | 48.500,00 | | 8.500,00 |
| b) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali | + | 40.000,00 | | | 5.650,00 |
| b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali | + | 118.150,00 | | | |
| c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni | + | 0,00 | | 0,00 | 0,00 |
| d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide | + | 600.000,00 | | 650.000,00 | 50.000,00 |
| 11) | | | | | |
| | + | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| <u>variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci</u> | + | | | | |
| 12) | | | | | |
| | + | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| <u>accantonamenti per rischi</u> | + | | | | |
| 13) | | | | | |
| | + | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| <u>altri accantonamenti</u> | + | | | | |
| 14) | | | | | |
| | + | 2.035.900,00 | | 2.137.900,00 | 102.000,00 |
| <u>oneri diversi di gestione</u> | + | | | | |
| TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE | + | 13.107.500,00 | | 14.272.900,00 | 1.165.400,00 |
| DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B) | + | 86.500,00 | | 186.700,00 | 100.200,00 |

| | ESERCIZIO 2021 | | ESERCIZIO 2022 | | DIFFERENZA 2022/2021 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> | 1.000,00 | 1.000,00 | 6.000,00 | 5.000,00 |
| | 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 | 0,00 | 0,00 | 5.000,00 | 5.000,00 |
| 17) | <u>interessi ed altri oneri finanziari</u> | 21.000,00 | 21.000,00 | 20.700,00 | -300,00 |
| 17bis) | <u>utili e perdite su cambi</u> | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | TOTALE (15+16-17+/-17bis) | -20.000,00 | -20.000,00 | -14.700,00 | 5.300,00 |
| 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)



| Calcolo costi gestione alloggi erp | Parziale | Totale |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|---------------------|
| Costi complessivi servizio "Amministrazione e Manutenzione stabili" | 7.388.551,31 | |
| Costi complessivi servizio "Recupero alloggi vuoti" | 1.294.986,83 | |
| Costi complessivi servizio "Controllo ISE/ISEE" | 25.767,56 | |
| Costi complessivi servizio "Agente accertatore" | 79.141,40 | |
| TOTALE LORDO | | 8.788.447,11 |
| A dedurre: | | |
| Costi di amministrazione degli stabili inerenti la proprietà | 942.027,70 | |
| Lavori di manutenzione ordinaria alloggi e parti comuni fabbricati | 1.675.000,00 | |
| Lavori di recupero degli alloggi vuoti e manutenzione programmata | 1.147.000,00 | |
| Altri costi servizio recupero alloggi | 147.986,83 | |
| Costi servizio controllo ISE/ISEE | 25.767,56 | |
| Costi servizio Agente accertatore | 79.141,40 | |
| Quota annua al fondo svalutazione crediti | 586.620,23 | |
| Utilizzi canoni per copertura morosità assistiti ed altre retrocessioni | 299.000,00 | |
| Rate mutui alloggi di erp in gestione | 15.200,00 | |
| Destinazione all'erp vendite rateali alloggi | 0,00 | |
| Imposte indirette a carico della proprietà | 216.324,05 | |
| Imposte esercizi precedenti ed imprevisti | 70.000,00 | |
| Pro-rata di indetraibilità dell'IVA sugli acquisti | 824.442,51 | |
| TOTALE DEDUZIONI | | 6.028.510,29 |
| Totale costi gestione alloggi erp | | 2.759.936,82 |
| Alloggi erp previsti in gestione nell'esercizio 2022 (media) | | 6.723 |
| Costo Euro mese/alloggio previsto esercizio 2022 ex DAR 391/02 | | 34,21 |
| Costo Euro mese/alloggio previsto esercizio 2022 con recupero alloggi | | 36,04 |
| Costo Euro mese/alloggio previsto esercizio 2022 con recupero e contr. ISE | | 36,36 |
| Costo Euro mese/alloggio previsto esercizio 2022 con recup., contr. ISE e ag. acc. | | 37,34 |



AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA

Ente Pubblico Economico ex L.R. 24/2001

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

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

Aderente Federcasa

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



| RIEPILOGO PROVINCIA DI FERRARA | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------|---|---------------------|---------------------|
| Preventivo 2022 | | | |
| Comuni della Provincia | | 21 | |
| Comuni convenzionati n. | | 21 | |
| Alloggi in gestione n. | | 6.723 | |
| | | | |
| | | Parziale | Totale |
| | | | % |
| Risorse derivanti dagli alloggi di e.r.p. | | | |
| Previsione ricavi da canoni di locazione esercizio 2022 al netto conguagli | + | 8.640.000,00 | |
| Svalutazione crediti prevista 2022 (in base morosità complessiva al 31/07/21) | - | 586.620,23 | 6,79 |
| Totale risorse nette derivanti dagli alloggi di e.r.p. previsione | + | 8.053.379,77 | |
| Costi di gestione | | | |
| Costo/mese ACER gestione alloggi € 34,21 x 12 mesi | - | | 2.759.936,82 |
| Totale costi di gestione (B) | | | 2.759.936,82 |
| | | | 34,27 |
| Costi inerenti la proprietà degli alloggi | | | |
| - Costi di amministrazione degli stabili (assicurazioni, quote cond.li, ecc.) | - | 942.027,70 | 11,70 |
| - Quota parte costi servizio recupero alloggi vuoti | - | 147.986,83 | 1,84 |
| - Quota parte costi servizio controlli ISE/ISEE | - | 25.767,56 | 0,32 |
| - Quota parte costi servizio Agente accertatore | - | 79.141,40 | 0,98 |
| - Rate mutui alloggi erp trasferiti ai Comuni | - | 15.200,00 | 0,19 |
| - Destinazione all'erp vendite rateali di alloggi | - | 0,00 | 0,00 |
| - Imposte indirette a carico della proprietà | - | 216.324,05 | 2,69 |
| - Quota parte pro-rata di indetraibilità dell'IVA sugli acquisti | - | 824.442,51 | 10,24 |
| - Imposte esercizi precedenti ed imprevisti | - | 70.000,00 | 0,87 |
| Totale costi inerenti la proprietà degli alloggi (C) | - | 2.320.890,05 | 28,82 |
| TOTALE COSTI (B+C) | - | 5.080.826,87 | 63,09 |
| RISORSE DA DESTINARE AD INTERVENTI NELL'ERP (A-B-C) | + | 2.972.552,89 | 36,91 |
| - Altri utilizzi canoni e imprevisti | | | |
| - Finanziamento pronto intervento alloggi e parti comuni condomini | - | 1.675.000,00 | 56,35 |
| - Utilizzi canoni per copertura morosità assistiti ed altre utilizzazioni | - | 299.000,00 | 10,06 |
| - Finanziamento ripristino alloggi e manutenzione programmata | - | 998.552,89 | 33,59 |
| - Risorse non erp ACER ad integrazione manutenzione programmata | - | 81.447,11 | 2,74 |
| TOTALE RISORSE DESTINATE ALL'E.R.P. | | 3.054.000,00 | |
| DEFICIT RISORSE FINANZIATO CON FONDI NON ERP ACER | - | -81.447,11 | |



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 2022**

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 2022, 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 | (+) | 14.459.600,00 |
| COSTI DELLA PRODUZIONE | (-) | 14.272.900,00 |
| DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE | (+) | 186.700,00 |
| PROVENTI ED ONERI FINANZIARI (DIFFERENZA) | (-) | 14.700,00 |
| RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE | (+) | 5.000,00 |
| RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE | (+) | 177.000,00 |
| IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO | (-) | 177.000,00 |
| UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO | (+) | 0,00 |

Il Preventivo 2022 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 a €uro 34,21 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 2022 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 8.550.000,00.= (stesso livello del Bilancio preventivo assestato 2021). 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 2022, 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 587.000,00 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 270.000,00. 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 567.000,00.= (+ €uro 244.000,00 rispetto al Bilancio preventivo assestato 2021; + 76%), 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 131.000,00 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 268.000, in linea con il dato assestato 2021, anche se con un importante aumento dei cantieri da avviare o concludere.

- c) le spese per manutenzione degli stabili e degli alloggi sia di e.r.p. che di non e.r.p., sono pari ad €uro 5.712.000,00.= (+ €uro 959.000,00 rispetto al Bilancio preventivo assestato 2021; + 20%). L'incremento stimato è dovuto alla maggior quota parte di manutenzione 2022 finanziata con risorse regionali e con residui di vecchi finanziamenti di edilizia sovvenzionata (€ 2.172.000,00 nel 2022, contro 1.000.000,00 nel 2021), a fronte di una compartecipazione dei Comuni ai costi di recupero degli alloggi vuoti prevista invariata nei due anni di riferimento, pari a €uro 400.000,00. I finanziamenti per attività manutentiva derivanti dal settore pubblico controbilanciano, quindi, minori risorse di bilancio destinate a tale titolo per € 113.000,00;
- d) le spese generali, pari a €uro 858.000,00.=, risultano in diminuzione per € 35.000 rispetto al Bilancio preventivo assestato 2021 (- 4%), per via della spesa una tantum sostenuta nel 2021 per le celebrazioni del centenario dell'Azienda;
- e) le spese per il personale, pari a €uro 3.154.000,00.=, 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 2021 e di esigenze di nuove assunzioni, sia per sostituzioni di personale assente con diritto alla conservazione del posto, sia da adibire a nuove attività o sostenere quelle esistenti. Il costo stimato è in aumento rispetto a quello del preventivo assestato 2021 di circa €uro 106.000 (+ 3%);
- 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 2022 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 2022 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 2022 dell'Azienda Casa Emilia-Romagna (ACER) Ferrara.

Ferrara, 24 novembre 2021

IL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI

Dott. Franco PAZI - Presidente

Dott. Luciano PECORARI - Componente

Dott. Antonio SUSCA - Componente

