



## **AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA**

**Ente Pubblico Economico ex L.R. 24/2001**

Corso Vittorio Veneto, 7 – 44100 Ferrara – C.F. – P.IVA 00051510386  
Centralino Tel. 0532 230311 – Servizio Clienti Tel. 0532 230377 – Fax 0532 207854  
[www.acerferrara.it](http://www.acerferrara.it)

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

Aderente Federcasa

---

# **BILANCIO PREVENTIVO 2023**

**Approvato dalla Conferenza degli Enti con delibera n. 5  
in data 21/12/2022**





## AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA

Ente Pubblico Economico ex L.R. 24/2001

Corso Vittorio Veneto, 7 – 44100 Ferrara – C.F. – P.IVA 00051510386  
Centralino Tel. 0532 230311 – Servizio Clienti Tel. 0532 230377 – Fax 0532 207854  
[www.acerferrara.it](http://www.acerferrara.it)

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

Aderente Federcasa

# BILANCIO PREVENTIVO 2023

### 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](http://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 2023

Il Bilancio di Previsione 2023 chiude a pareggio nel pieno rispetto di quanto 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 **€uro 11.441.650**, di cui:

- **€uro 8.459.000** canoni di locazione derivanti dagli immobili di edilizia residenziale pubblica (e.r.p.) di proprietà comunale\* (74%)
- **€uro 2.962.650** ricavi da attività diverse da quelle di e.r.p. (26%)

\* (di cui: canoni alloggi e.r.p. €uro 8.400.000; canoni studentato Via Putinati Ferrara €uro 59.000).

I **minori ricavi** rispetto al preventivo 2022, recentemente assestato, sono di circa **€uro 25.000 (- 0,2%)**.

I minori ricavi rispetto al Bilancio assestato 2022 derivano dalla differenza tra:

- la variazione negativa di **€uro 50.000** dei canoni di locazione degli alloggi e.r.p. (- **0,6%**); *giòva ricordare che già in fase di assestamento del bilancio di previsione 2022 i canoni di locazione sono stati stimati al ribasso per € 108.000;*

- la variazione positiva di **€uro 25.000** dei ricavi da attività diverse dalla gestione e.r.p. (**+ 0,8%**).

*Rispetto al consuntivo 2021, nel 2023 prevediamo di avere a disposizione circa 160.000 €uro di canoni e.r.p. in meno (- 2%).*

Ciò, nonostante il livello medio reddituale degli assegnatari rimanga stabile (circa €uro 8.400) ed il canone medio tenda leggermente ad aumentare, di poco meno di 3 € mese/alloggio locato.

*La ragione della differenza negativa risiede, infatti, nel gap tra alloggi che si vuotano e quelli che si riescono a riassegnare.*

Ci troviamo di fronte, ormai da tempo, ad un lento progressivo acuirsi del divario tra gli alloggi che rientrano (per i quali è necessario avere a disposizione risorse per il loro recupero) e gli alloggi che si riescono a riassegnare.

Va tenuto presente che se anche si riuscisse a pareggiare i due numeri, si registrerebbe comunque una erosione di risorse.

Infatti, il canone medio di ingresso è pari a Euro 75, mentre quello di uscita è di Euro 145.

Nel 2022 si stima che vi saranno circa 340 alloggi che si vuoteranno. Se anche si disponesse delle risorse per recuperarli e riassegnarli tutti immediatamente, mancherebbero comunque a bilancio circa 290.000 Euro.

Questo senza tener conto dei tempi di lavorazione degli alloggi e dei tempi di assegnazione.

La mancanza di risorse per poter recuperare tutti gli alloggi che annualmente si vuotano, rendono, purtroppo, le cifre decisamente più impietose.

Basti pensare che nel **periodo 01/2017 – 10/2022** si sono **vuotati n. 2.113 alloggi** (vale a dire circa 1/3 del patrimonio di e.r.p. comunale), mentre ne sono stati **riassegnati n. 1.296**. La differenza fa **n. 817** alloggi.

Valutando un costo medio di recupero per ciascun alloggio pari a Euro 10.000, significa che per azzerare lo stock di alloggi vuoti dei 6 anni scarsi considerati, servirebbero circa 8.000.000 di Euro. Ma nel frattempo se ne staranno vuotando almeno altri 300 all'anno.

Ma si assisterebbe ad un notevole incremento dei ricavi da canoni ed una drastica riduzione del costo degli alloggi vuoti (quote condominiali).

Invece a bilancio di previsione 2023, per il recupero degli alloggi vuoti, abbiamo potuto prudenzialmente prevedere solo **€uro 1.666.000**, di cui:

- **€uro 1.186.000** derivanti dal programma straordinario regionale di recupero alloggi 2022 (corrispondenti a circa 1,4 milioni di finanziamento); va evidenziato che l'annualità 2022 sconta un notevole ritardo nella messa a disposizione da parte della Regione; infatti pare sarà disponibile solo ad inizio 2023. *Ma soprattutto si tratta dell'ultima annualità del programma triennale di recupero alloggi finanziato dalla Regione e, al momento, non vi sono notizie di ulteriori finanziamenti.*

- **€uro 300.000** che si ritiene possano essere destinati a recupero alloggi all'interno del piano di manutenzione straordinaria del patrimonio di e.r.p. finanziato con i residui del 9° biennio della L. 457/78 e della L. 560/93; *ma di questa ipotesi dovremo discuterne con i Comuni;*

- **€uro 180.000** di risorse di bilancio comunali (*risorse comunque insufficienti*).

Nel bilancio di previsione 2022 avevamo ipotizzato circa 400.000 €uro di risorse provenienti dai Comuni per il recupero degli alloggi vuoti.

*Ne sono arrivati solo 130.000.*

Va sottolineato che i 180.000 €uro che, come quota prudenziale minima abbiamo inserito nelle previsioni 2023, è l'unica somma di bilancio prevista per il recupero alloggi.

*E' assolutamente necessario che questa somma venga incrementata, soprattutto da parte dei Comuni che hanno un numero elevato di alloggi vuoti ed un altrettanto numero elevato di nuclei familiari in attesa di assegnazione di un alloggio.*

*Come è assolutamente necessario che le istituzioni politiche e sindacali richiedano con vigore alla Regione di prorogare il programma straordinario di recupero degli alloggi vuoti oltre l'annualità 2022.*

I dati indicati in precedenza non possono lasciare dubbi sul fatto che senza adeguate risorse, statali o regionali, la situazione non potrà che peggiorare.

E peggiorare vuol dire non riuscire non solo a finanziare il recupero degli alloggi vuoti (e quindi non soddisfare le esigenze dei nuclei familiari più fragili in attesa di un alloggio), ma progressivamente ridurre anche la manutenzione straordinaria che viene finanziata dal bilancio ACER con i canoni di locazione.

*Stiamo parlando di quella manutenzione straordinaria come tipologia, ma ordinaria come frequenza, quale la sostituzione delle caldaie, gli interventi sulle parti comuni dei fabbricati (es. tetti, facciate, ecc.), l'estensione degli interventi di guasto (interventi su impianti idrotermosanitari ed elettrici) non più riparabili.*

Tutto questo in un contesto generale estremamente preoccupante anche sul versante dei costi di gestione del «sistema e.r.p.», con una spesa galoppante del costo medio degli interventi manutentivi, del costo delle bollette, sia di ACER che degli utenti (con relativo prevedibile aumento della morosità) e con un costo enorme per gli alloggi vuoti (per il 2023 sono stimati circa 600.000 €uro), fino al rinnovo del CCNL dei dipendenti.

Riteniamo che, per tutto quanto espresso in precedenza, sia diventato urgente definire e condividere con ciascun Comune le esigenze manutentive, la loro composizione tipologica ed il quantum di risorse disponibili per finanziarle, verificando quanto disponibile nel bilancio di ACER ed in quello del Comune, nonché un cronoprogramma di intervento, valutando eventualmente anche il ricorso al credito.

La situazione generale, purtroppo, non consente più la «solidarietà» tra i Comuni, in quanto ormai nessuno di essi è in grado con le risorse dei propri canoni di differire i propri interventi a vantaggio di qualcun altro, considerando che il margine tra costi e ricavi si è progressivamente ridotto nel tempo ed il futuro appare ancora più critico.

E la situazione di ciascun Comune è molto variegata in termini di risorse e di esigenze sociali da soddisfare.

*Giova ricordare che le vigenti convenzioni per la gestione del patrimonio di e.r.p. comunale prevedono che ACER provveda ad eseguire nell'ordine:*

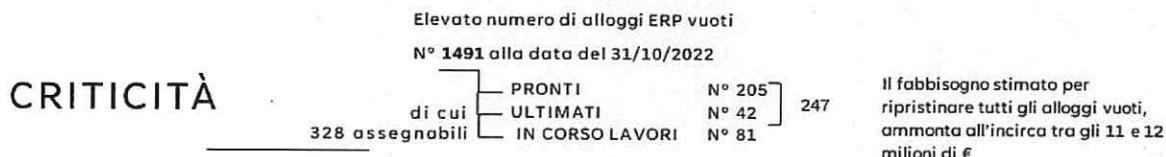
- 1. la manutenzione riparativa o ordinaria a carico della proprietà, sia negli alloggi che nelle parti comuni dei fabbricati;*
- 2. il recupero degli alloggi vuoti per cessata locazione;*
- 3. la manutenzione straordinaria negli alloggi e nelle parti comuni dei fabbricati,*

*nel limite delle risorse da canoni disponibili per ciascun Comune.*

E' ovvio che nella pratica non è possibile seguire tale ordine, considerando che vi sono situazioni in cui la manutenzione straordinaria non è procrastinabile e la manutenzione riparativa deve essere comunque eseguita.

Ne consegue che l'unico budget comprimibile risulta quello del recupero degli alloggi vuoti.

## RIFLESSIONI SULLA PROBLEMATICAZIONE DEGLI ALLOGGI ERP VUOTI



### IN QUESTA OCCASIONE, TENTIAMO DI RAPPRESENTARE:

- ➔ CAUSE \_\_\_\_\_ di questo stock di alloggi da lavorare
  
- ➔ STRATEGIA AZIENDALE \_\_\_\_\_ per interrompere il TREND di ACCUMULO
  
- ➔ STRATEGIA DI SISTEMA \_\_\_\_\_ per invertire il TREND in un MEDIO/LUNGO PERIODO (5-10 anni)

CAUSE INTERNE – orientamenti aziendali negli anni pregressi sull'utilizzo delle risorse di bilancio

### IMPIEGO DI RISORSE PER LA MANUTENZIONE STRAORDINARIA

La convenzione di gestione del patrimonio ERP dei Comuni, all'art. 5, prevede che la manutenzione straordinaria / programmata sul patrimonio ERP Comunale, va finanziata o cofinanziata dai Comuni proprietari.

Le risorse da canoni erp quindi andrebbero impiegate in primis sul recupero alloggi vuoti e sulla manutenzione riparativa (pronto intervento/riparazione guasti).

Negli ultimi 5 anni, ACER ha tuttavia realizzato interventi di manutenzione straordinaria, di concerto con i Comuni proprietari, per un valore di circa 6.500.000 per la conservazione del patrimonio erp, senza alcuna compartecipazione da parte dei Comuni.

**Si può quindi sostenere che questa somma avrebbe potuto finanziare il ripristino di circa N° 650 alloggi vuoti (a costo medio)**

### ALLOGGI AD ALTO COSTO

Negli ultimi 5 anni sono stati ripristinati (anche con fondi regionali- la cosiddetta linea B di intervento) N° 100 alloggi ad alto costo, che hanno determinato un maggior esborso sul

bilancio di Acer (per completare gli interventi di ripristino) pari a circa 2 milioni e mezzo di risorse.

**Si può quindi sostenere che € 2,5 milioni avrebbero potuto finanziare il ripristino di N° 250 alloggi vuoti (a costo medio).**

CAUSE ESTERNE – fattori che hanno progressivamente aumentato il numero degli alloggi vuoti

#### 1. TURN-OVER

Il numero di alloggi vuoti che ogni mese rientra nella disponibilità di ACER varia dai **27/28** alloggi, con punte di **30/32**. L'età avanzata degli assegnatari, spesso soli, ha inciso sul turn-over (circa il 22%).

#### 2. AGENTE ACCERTATORE

Anche l'attività di verifica dell'Agente Accertatore (operativo da settembre 2016), ha permesso, in pochi anni, di intercettare n° **176 alloggi abbandonati** o occupati senza titolo.

In pratica, la legalità perseguita in concreto (e non solo con protocolli d'intesa), ha un risvolto in termini di maggiori alloggi vuoti da manutentare.

#### 3. DECADENZE

Dalla vigenza delle Convenzioni/Concessioni di gestione patrimoniali erp (2015), si è verificata una virtuosa ripresa da parte dei Comuni delle decadenze per morosità (oltre che per non stabile occupazione). Ciò ha contribuito ad incrementare il turn-over (eseguiti **205 sfratti** negli ultimi 5 anni in alloggi erp).

#### 4. MOROSITÀ

La morosità da canone e da servizi determina una costante erosione delle risorse che il bilancio di ACER può mettere a disposizione per il ripristino degli alloggi vuoti, nonostante una incessante attività di contrasto e prevenzione documentabile.

All'interno della morosità, **c'è il sottoinsieme della morosità riconducibile al Welfare dei Comuni**: canoni e soprattutto servizi che gli assistiti non pagano e che a norma di legge regionale e convenzione gestionale, dovrebbero coprire i Comuni stessi.

Ciò è avvenuto solo in minima parte: ACER ha di fatto sopportato il costo del Welfare, finendo per sottrarre risorse al ripristino di circa 150 alloggi vuoti.

Al 30/09/2022, sono scoperte fatture per euro **1.120.000,00 relative** a 359 posizioni di **utenti assistiti** (una media di 3.320 euro di debito a nucleo).

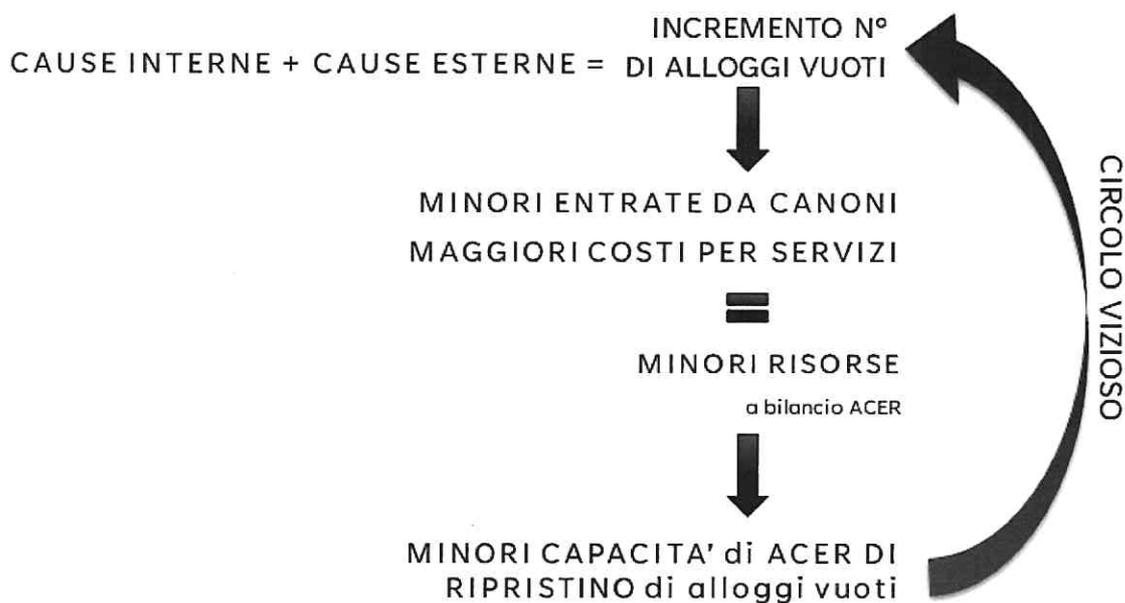
A tale morosità attiva, va aggiunta la morosità già resa inesigibile per decesso o uscita del nucleo assistito, nonché' una media di circa 300.000 annui di risorse da canoni, utilizzate a copertura della morosità corrente dei nuclei nel welfare.

## 5. PANDEMIA

La pandemia ha rallentato le lavorazioni tecniche da parte delle Ditte, allungando i tempi di ripristino anche degli alloggi finanziati.

## 6. TEMPI LUNGHICI DI ASSEGNAZIONE DI ALLOGGI PRONTI DA PARTE DI TALUNI COMUNI

L'alloggio assegnabile genera costi per servizi evitabili, ed una mancata entrata da canone. La stima sugli alloggi attualmente pronti ha quantificato minori risorse pari ad € 300.000,00 circa, che avrebbero consentito di effettuare n° 30 ripristini di alloggi vuoti a costo medio.



## STRATEGIA AZIENDALE E STRATEGIA DI SISTEMA

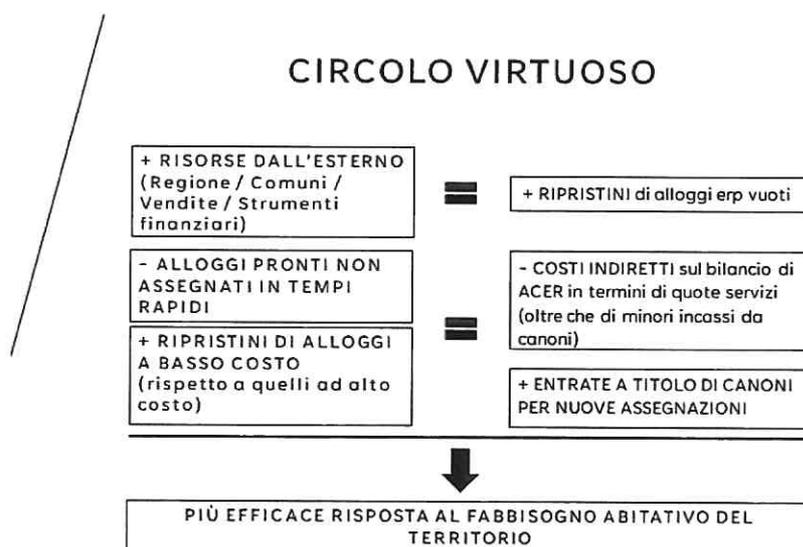
Per interrompere il trend di accumulo di alloggi vuoti e attivare un circolo virtuoso si declinano le seguenti azioni:

1. Velocizzare i tempi di preventivazione alloggi vuoti, così da intercettare quelli che richiedono minori costi di ripristino. In tal modo, di concerto con i Comuni e in ragione delle domande presenti nelle graduatorie di assegnazione e di mobilità, si potranno mettere in circolo un maggior numero di immobili, a parità di risorse date.

2. Con le risorse del bilancio ACER, dare priorità al recupero di alloggi erp vuoti rispetto agli interventi di manutenzione straordinaria, finché esiste una domanda abitativa sul Comune.  
Gli interventi di manutenzione straordinaria potranno essere fatti se cofinanziati dai Comuni.
3. Fare pressione sulla Regione, affinché preveda fondi strutturali adeguati per il ripristino di alloggi vuoti, e più in generale per la conservazione del patrimonio ERP.
4. Studiare strumenti finanziari innovativi per i Comuni (CDP/Mutui/...) da impiegare nell'ERP.
5. Supportare i Comuni nella ricerca di modalità amministrative e gestionali idonee a non lasciare troppo a lungo alloggi pronti non assegnati, che generano un circolo vizioso come visto più sopra (es: sotto graduatorie, punteggi premiali, deroga allo standard abitativo, ecc.)
6. Progettare percorsi di vendita di uno stock di alloggi vuoti, Comune per Comune, secondo criteri di buona gestione (proprietà pubblica residuale/alti costi di ripristino, manifestazione di interesse...).

Lo scenario per innescare un circolo virtuoso dovrà essere il seguente:

- a. Domande in graduatoria erp (fabbisogno abitativo) cfr N° alloggi vuoti da lavorare
- b. Risorse disponibili da bilancio ACER cft Risorse necessarie per ripristinare tutti gli alloggi vuoti necessari
- c. Interventi di manutenzione straordinaria indifferibili cfr Risorse che il Comune può/deve destinare alla conservazione del proprio patrimonio ERP



Riteniamo che nessuno possa supporre che per la conservazione del patrimonio di e.r.p. siano sufficienti le entrate da canoni di locazione, con un canone medio di circa 140 Euro/mese, al lordo della morosità che, a sua volta, ha ripercussioni non indifferenti sul livello di liquidità.

Se l'e.r.p. è uno dei pilastri del **sistema di welfare** (e non può non esserlo, dato che si parla di un bene primario come la casa), allora affinché questo sistema possa reggere nel tempo è necessario che vi sia un'integrazione sistematica di risorse, come avviene per qualunque altro sistema di welfare. E' quello che la normativa europea chiama «integrazione degli obblighi di servizio pubblico» e verte sull'integrazione dei costi che non sono coperti dalle «tariffe» applicate per l'erogazione del servizio. E il costo principale del servizio è dato proprio da quello della conservazione del patrimonio, affinché questo possa continuare ad assicurare la sua funzione sociale.

E questa integrazione, a nostro avviso, non può che essere a carico dei Comuni proprietari o degli enti superiori (Stato e Regione).

Dal 2001, anno della regionalizzazione e della riforma dell'e.r.p., vi sono stati finanziamenti a titolo diverso (recupero alloggi ad alto e medio costo, mobilità verticale, sisma), in maniera non continuativa e per importi che non hanno mai consentito di incidere in maniera significativa né sulla manutenzione straordinaria, né sul recupero degli alloggi vuoti.

I 32 milioni di Euro del fondo complementare PNRR consentiranno di intervenire su 18 fabbricati, con miglioramento sismico ed efficientamento energetico, e contribuiranno a ridurre il fabbisogno di manutenzione straordinaria dei prossimi anni e ad aumentare il benessere di chi li abita, ma non produrranno effetti significativi sul bilancio di ACER e, di conseguenza, sul restante patrimonio.

Stato e Regione possono mettere a disposizione finanziamenti per l'e.r.p., ma allo stesso tempo, sul piano locale dobbiamo dare corpo a strategie alternative per rallentare il processo di depauperamento del patrimonio abitativo pubblico e l'accumularsi di alloggi vuoti che non potranno soddisfare le esigenze delle famiglie più bisognose.

Se i Comuni non potranno soddisfare con loro risorse molto più importanti del passato le esigenze rappresentate, allora con loro riteniamo bisognerà riflettere su:

- **alienazione degli alloggi** vuoti più costosi da recuperare, specie se ubicati in fabbricati misti di minoranza (che non consentono la programmazione delle risorse annuali per la manutenzione straordinaria);

- la contrazione di **mutui o altre forme di prestito** a carico dei Comuni finalizzate ad un importante e celere recupero degli alloggi vuoti che consentirebbe, contemporaneamente, anche un significativo rialzo dei ricavi e riduzione dei costi e, quindi, un effetto moltiplicatore del beneficio.

Abbiamo avviato un dialogo con la Cassa Depositi e Prestiti per valutare le opzioni possibili e fare adeguate proposte ai Comuni.

Le risorse complessivamente previste per **interventi sul patrimonio di e.r.p.** in gestione nel 2023 sono pari a circa **€uro 5.243.000** (contro €uro 4.093.000 del preconsuntivo 2022), di cui:

- **€uro 2.609.000** derivanti da finanziamenti regionali e residui di vecchi finanziamenti (finanziamento regionale recupero alloggi, economie L. 457/78 e L. 560/93);

- **€uro 180.000** di integrazione di canoni con rimborsi da parte dei Comuni per il recupero degli alloggi e manutenzione straordinaria;

- **€uro 2.434.000** con risorse da canoni e.r.p.

Analizziamo ora in dettaglio le valutazioni ed il contesto generale in riferimento ai quali le stime dei ricavi e dei costi consentono il conseguimento del pareggio del Bilancio di Previsione 2023.

### **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 a **€uro 8.674.000**.

Detraendo da questo importo **la svalutazione dei crediti** degli assegnatari non assistiti, pari a circa l'8,00% (**€uro 706.000**), si determinano le **risorse nette da impiegare per la**

**gestione degli alloggi di proprietà comunale** che ammontano a **€uro 7.968.000**, inferiori di circa 152.000 €uro al preventivo dell'anno precedente (- 1,9%).

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:

- **€uro 2.867.000** (contro €uro 2.760.000 preventivo 2022) per la copertura dei **costi di gestione ACER** che comprendono anche le imposte dirette relative al patrimonio e.r.p. di proprietà comunale (35,98% contro 34,27% del 2022);
- **€uro 2.349.000** (contro €uro 2.321.000 preventivo 2022) 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 (29,48% contro 28,82% del 2022);
- **€uro 2.752.000** (contro €uro 2.972.000 preventivo 2022) per la realizzazione di **interventi di manutenzione e copertura della morosità degli utenti assistiti** (34,54% contro 36,91% del 2022).

Grazie all'apporto di circa **36.000 €uro dell'utile a preventivo del non e.r.p.** (contro €uro 81.000 del preventivo 2022; - €uro 45.000) che compensa solo in minima parte i maggiori costi di gestione complessivi per circa €uro 136.000, **le risorse disponibili da destinare al patrimonio comunale di e.r.p. in gestione** per l'anno 2023 sono stimate in **€uro 2.788.000** (contro € 3.121.000 del preventivo 2022; - € 333.000; - 10,7%) e sono previste in utilizzo nel modo seguente:

- **Manutenzione riparativa ordinaria** alloggi e parti comuni fabbricati e **interventi di somma urgenza € 1.499.000** (54% contro 55% del 2022), 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 € 950.000** (34%, contro 35% del 2022);
- Copertura della **morosità di utenti assistiti ed altri utilizzi canoni € 339.000** (12% contro 10% del 2022).

**I costi di gestione complessivi**, ossia quelli di ACER più quelli dei Comuni proprietari del patrimonio, come anticipato, **aumentano di circa 136.000 €uro**, pari al 2,7% in più rispetto al 2022.

I **costi di gestione ACER** incrementano (+ **€uro 107.000**; + **3,9%**) a causa di un limitato incremento delle spese per il personale imputate alla gestione e.r.p. (+ **€uro 23.000**) e di un più marcato incremento del costo per imposte dirette (+ **€uro 87.000**), compensato da piccole economie su costi diversi di gestione.

Le **spese per il personale** stimate per il 2023 ammontano a **€uro 3.422.000** (contro **€uro 3.276.000** del preventivo assestato 2022; + **€uro 146.000**; + **4,4%**).

Escludendo i costi per l'una tantum del rinnovo del CCNL 2019 – 2021 dei dipendenti, l'incremento **effettivo** dei costi del personale è pari ad **€uro 191.000** (+ **5,9%**). In quest'ultima differenza sono compresi i costi per il rinnovo del CCNL del personale stimato per l'annualità 2023 (per circa **€uro 40.000**), quelli per assunzioni straordinarie (a tempo determinato per 6 mesi) di personale con profilo tecnico per supportare i carichi di lavoro straordinari connessi all'avvio della realizzazione degli interventi edilizi del Fondo complementare PNRR ed i relativi incentivi tecnici previsti per legge (complessivamente circa **€uro 98.000**), il residuo per sostituzioni maternità.

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 a **€uro 1.865.000** (55% del costo complessivo del personale).

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

- il 65% sul totale dei costi di gestione ACER;
- il 22% sul totale delle risorse e.r.p.

Il costo complessivo del personale, come detto pari ad **€uro 3.422.000**, incide sul totale del valore della produzione, pari ad **€ 15.337.000**, nella misura del 22%.

Le **spese generali** risultano in rilevante diminuzione rispetto all'esercizio in corso (dato assestato) e sono stimate in **€uro 954.000** (- **€uro 127.000**; -**11,8%**). Tale differenza è principalmente ascrivibile alla riduzione delle spese per la manutenzione della sede: nel 2022 sono stati eseguiti lavori di rifacimento di parte di pavimentazione degli uffici, la messa a norma dei vetri delle porte degli uffici e lavori finalizzati al rilascio del rinnovo della certificazione antincendio dell'archivio e dell'autorimessa aziendale.

Nel **2023**, per le ragioni precedentemente esposte, i **costi di gestione ACER** sono prudenzialmente stimati in:

**€uro 35,54 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 34,21 €uro del 2022);

**€uro 37,87 mese/alloggio** per i servizi precedenti + costi del servizio recupero alloggi vuoti (contro 36,04 €uro del 2022);

**€uro 38,17 mese/alloggio** per i servizi precedenti + costi del servizio del controllo delle ISE/ISEE (contro 36,36 €uro del 2022);

**€uro 39,18 mese/alloggio** per i servizi precedenti + costi del servizio agente accertatore (contro 37,34 €uro del 2022).

Il massimale di costo per i servizi ex deliberazione regionale n. 391/2002 (quindi il primo importo sopra evidenziato) è fissato in € 44/mese alloggio.

**L'incremento dei costi di gestione dei Comuni proprietari** degli alloggi è stimato in circa **€uro 29.000 (+ 1,2%)**. 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 2022 è costituita dalle quote condominiali per gli alloggi vuoti (+ €uro 50.000; + 9%). Questa voce di costo si stima raggiungerà il ragguardevole importo di €uro 600.000 per il 2023. Delle ragioni di questo livello di costo è già stato riferito a proposito delle difficoltà del recupero degli alloggi vuoti.

L'incremento complessivo dei costi di gestione dei Comuni proprietari si ferma ad €uro 29.000, grazie ad economie su altre voci di costo.

Infine, una nota sulla **morosità**.

Vi è un'elevata probabilità che questa possa aumentare nel corso del 2023, soprattutto la **morosità da servizi (quote condominiali)** e, indirettamente, anche quella da canoni, per via dell'importo delle bollette delle utenze domestiche che potrebbero rendere più difficile anche il pagamento del canone e degli accessori.

Stiamo già registrando un incremento, più contenuto sul fronte canoni, un po' più marcato sul fronte servizi.

Abbiamo, conseguentemente, ritenuto prudente innalzare la quota annua di accantonamento al fondo svalutazione crediti (+ Euro 119.000) e l'utilizzo canoni per la copertura della morosità degli utenti assistiti (+ Euro 40.000), per un importo complessivo di Euro 159.000.

Quest'ultima somma costituisce, quindi, una parte importante delle minor risorse da destinare ad interventi sul patrimonio di e.r.p. nel prossimo esercizio (Euro 333.000).

## Attività edilizia e manutentiva

### Interventi manutentivi finanziati con risorse da canoni e.r.p. ed integrazione Comuni per recupero alloggi vuoti e/o manutenzione straordinaria

Descrizione intervento	Importo (€)
Pronto intervento di riparazione guasti alloggi e parti comuni fabbricati - call center h. 24	1.488.000,00
Recupero alloggi vuoti per cessata locazione	180.000,00
Manutenzione straordinaria condomini proprietà mista	115.000,00
Manutenzione straordinaria alloggi e parti comuni fabbricati a totale locazione	471.000,00
Sostituzione caldaie guaste con caldaie ad alta efficienza	300.000,00
Prestazione di servizi vari	80.000,00
<b>TOTALE INTERVENTI MANUTENTIVI FINANZIATI CON CANONI ERP ED INTEGRAZIONE COMUNI RECUPERO ALLOGGI E/O MANUTENZIONE STRAORDINARIA</b>	<b>2.634.000,00</b>

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

#### INTERVENTI STRAORDINARI IN CORSO

COMUNE	IMPORTO	FINANZIAMENTO
Ferrara - Via Mayr 84	€ 143.080,00	Ord. Regionali ripristino danni sisma
<b>TOTALE</b>	<b>€ 143.080,00</b>	

RECUPERO ALLOGGI AD ALTO COSTO LINEA B NAZIONALE IN CORSO

COMUNE	IMPORTO
Copparo - Via Alta 126/A	€ 97.500,00
Argenta - Via Spinata 4	€ 36.135,70
Argenta - Via Margotti 36	€ 45.659,55
Argenta - Via Risorgimento 18	€ 97.500,00
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 I Maggio 76	€ 26.922,25
Ferrara - Via I Maggio 90	€ 28.267,90
Ferrara - Via Risorgimento 6	€ 23.887,70
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 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
<b>TOTALE</b>	<b>€ 1.444.608,67</b>

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

**Piano nazionale complementare al PNRR “Sicuro, verde, sociale: riqualificazione dell’ERP”:**

18 interventi di riqualificazione energetica (cappotti, infissi e caldaie) e riduzione vulnerabilità sismica su 16 comuni per complessivi Euro 24,8 mln di lavori e Euro 33,7 mln di finanziamento. Le attività interesseranno 266 alloggi.

Gli interventi finanziati sono i seguenti:

ID	Comune	Indirizzo
1	Ferrara	Via Bologna 790, loc. Uccellino
5	Argenta	Via Tisi 4, Via Ghini 7
7	Cento	Via Quercia 20, 22, 24
8	Codigoro	Via Sacco e Vanzetti 4, 6, 8, 10, 12, 14
9	Comacchio	Via Tine 1, 2, 3
10	Comacchio	Via Risorgimento 7, 9
11	Copparo	Via Fani 8, 10, 12, loc. Ambrogio
12	Jolanda di Savoia	Via Belvedere 1
13	Lagosanto	Via Morandi 1
16	Ostellato	Via Lorenzini 1
17	Poggio Renatico	Via Nenni 41
18	Portomaggiore	Via Roma 39, ex scuole
19	Vigarano Mainarda	Via Cento, ex scuole
20	Voghiera	Via San Leo 10, loc. Voghenza
21	Goro	Via Barchessa 1

22	Fiscaglia	Via V.Emanuele 20/A, 20/B
24	Terre del Reno	Via Verga 2, loc.S.Agostino

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

Intervento 1.1.2 “Sostegno alle persone vulnerabili e prevenzione dell’istituzionalizzazione degli anziani non autosufficienti”:

sono previsti lavori di abbattimento barriere architettoniche (ascensori, montascale, rampe, ristrutturazioni alloggi, installazioni sensori per il monitoraggio delle abitudini di vita) per complessivi 2.460.000,00 di cui 1.860.000,00 per investimenti affidati alla gestione di Acer.

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

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

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

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

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

sono previsti interventi relativi al recupero della palazzina gemella dello studentato, presso il complesso residenziale/commerciale de “Le Corti di Medoro” a Ferrara, per la realizzazione di n. 48 alloggi di ERP, oltre al completamento delle sistemazioni esterne del nuovo Comando della Polizia Municipale ed il completamento del primo piano dello stesso. Sono stanziati €uro 6 mln per lavori, a fronte di quasi 8,5 mln di €uro di finanziamento. Gli interventi vedono il Comune di Ferrara come soggetto finanziato ed attuatore ed Acer come partner per la realizzazione e successiva gestione dell’edificio.

## Considerazioni Finali

Per mantenere il sistema ERP in un sostanziale equilibrio economico-gestionale è indispensabile attivare un Patto tra Comuni, Regione e Acer, affinché si programmino, nei prossimi 5 anni, risorse certe, da parte di ciascuno di questi soggetti per la manutenzione del patrimonio e il recupero degli alloggi vuoti.

Senza questa sinergia il declino del sistema è assicurato.

A questo si deve aggiungere un impegno dello Stato sulle politiche abitative, con investimenti costanti e adeguati - e non occasionali e modesti - se davvero si vuole invertire la tendenza da più parti denunciata, quella di un abbandono del sistema dell'edilizia residenziale pubblica a livello nazionale, come peraltro documentato da una recente ricerca della Università Bocconi di Milano e dai dati forniti a cura di Nomisma e Federcasa.

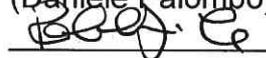
L'urgenza è tale per cui le risorse di Comuni e Regione devono essere stanziare già a partire dal bilancio di previsione 2023, e poi via via confermate per gli anni successivi.

Da parte sua, Acer Ferrara deve avere la capacità di impiegare in maniera sempre più efficiente ed efficace le risorse messe a disposizione dell'e.r.p., per garantire i risultati del programma sopra declinato.

Solo allineandoci su questa urgenza e gravità della situazione abitativa pubblica, si potrà incominciare un percorso capace di bloccare la pericolosa tendenza in atto per il sistema dell' ERP, nella nostra provincia e nel nostro paese.

Ferrara, 18 novembre 2022

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](http://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)**



	ESERCIZIO 2022		ESERCIZIO 2023		DIFFERENZA 2023/2022 Euro (€)
	Parziale Euro (€)	Totale Euro	Parziale Euro (€)	Totale Euro	
<b>A</b>					
	<b>VALORE DELLA PRODUZIONE</b>				
1)	<u>Ricavi delle vendite e delle prestazioni</u>	+	11.466.550,00	11.441.650,00	-24.900,00
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)	+	2.376.750,00	3.895.000,00	1.518.250,00
			0,00		
	<b>TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	+	13.843.300,00	15.336.650,00	1.493.350,00
<b>B</b>					
	<b>COSTI DELLA PRODUZIONE:</b>				
6)	<u>per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci</u>	+	30.000,00	27.000,00	-3.000,00
7)	<u>per servizi</u>	+	7.309.650,00	8.499.650,00	1.190.000,00
8)	<u>per godimento di beni di terzi</u>	+	295.500,00	248.000,00	-47.500,00



	ESERCIZIO 2022		ESERCIZIO 2023		DIFFERENZA 2023/2022
	Parziale Euro (€)	Totale Euro	Parziale Euro (€)	Totale Euro	
9)		3.276.300,00		3.422.000,00	145.700,00
	<u>per il personale</u>				
	a) Salari e stipendi	2.464.500,00		2.566.000,00	101.500,00
	b) Oneri Sociali	613.500,00		654.000,00	40.500,00
	c) Trattamento di fine rapporto	183.000,00		186.000,00	3.000,00
	d) Trattamento di quiescenza e simili	9.500,00		10.200,00	700,00
	e) Altri costi per il personale	5.800,00		5.800,00	0,00
10)	<u>ammortamenti e svalutazioni</u>		847.800,00		42.000,00
	a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	54.000,00		48.500,00	-5.500,00
	b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	113.800,00		121.300,00	7.500,00
	c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0,00		0,00	0,00
	d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	680.000,00		720.000,00	40.000,00
11)	<u>variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci</u>		0,00		0,00
12)	<u>accantonamenti per rischi</u>		0,00		0,00
13)	<u>altri accantonamenti</u>		0,00		0,00
14)	<u>oneri diversi di gestione</u>		1.900.350,00	2.042.000,00	141.650,00
	<b>TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE</b>		<b>13.659.600,00</b>	<b>15.128.450,00</b>	<b>1.468.850,00</b>
	<b>DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)</b>		<b>183.700,00</b>	<b>208.200,00</b>	<b>24.500,00</b>









## **AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA**

**Ente Pubblico Economico ex L.R. 24/2001**

Corso Vittorio Veneto, 7 – 44100 Ferrara – C.F. – P.IVA 00051510386  
Centralino Tel. 0532 230311 – Servizio Clienti Tel. 0532 230377 – Fax 0532 207854  
[www.acerferrara.it](http://www.acerferrara.it)

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

Aderente Federcasa

---

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



<b>Calcolo costi gestione alloggi erp</b>	<b>Parziale</b>	<b>Totale</b>
Costi complessivi servizio "Amministrazione e Manutenzione stabili"	7.466.296,02	
Costi complessivi servizio "Recupero alloggi vuoti"	1.138.325,01	
Costi complessivi servizio "Controllo ISE/ISEE"	23.893,72	
Costi complessivi servizio "Agente accertatore"	81.746,82	
<b>TOTALE LORDO</b>		<b>8.710.261,58</b>
<b>A dedurre:</b>		
Costi di amministrazione degli stabili inerenti la proprietà	1.026.588,71	
Lavori di manutenzione ordinaria alloggi e parti comuni fabbricati	1.499.000,00	
Lavori di recupero degli alloggi vuoti e manutenzione programmata	950.000,00	
Altri costi servizio recupero alloggi	188.325,01	
Costi servizio controllo ISE/ISEE	23.893,72	
Costi servizio Agente accertatore	81.746,82	
Quota annua al fondo svalutazione crediti	705.600,00	
Utilizzi canoni per copertura morosità assistiti ed altre retrocessioni	339.000,00	
Rate mutui alloggi di erp in gestione	15.200,00	
Destinazione all'erp vendite rateali alloggi	0,00	
Imposte indirette a carico della proprietà	215.689,11	
Imposte esercizi precedenti ed imprevisti	40.000,00	
Pro-rata di indetraibilità dell'IVA sugli acquisti	758.000,00	
<b>TOTALE DEDUZIONI</b>		<b>5.843.043,38</b>
<b>Totale costi gestione alloggi erp</b>		<b>2.867.218,20</b>
Alloggi erp previsti in gestione nell'esercizio 2023 (media)		6.723
Costo Euro mese/alloggio previsto esercizio 2023 ex DAR 391/02		35,54
Costo Euro mese/alloggio previsto esercizio 2023 con recupero alloggi		37,87
Costo Euro mese/alloggio previsto esercizio 2023 con recupero e contr. ISE		38,17
Costo Euro mese/alloggio previsto esercizio 2023 con recup., contr. ISE e ag. acc.		39,18





# AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA

## Ente Pubblico Economico ex L.R. 24/2001

Corso Vittorio Veneto, 7 – 44100 Ferrara – C.F. – P.IVA 00051510386  
Centralino Tel. 0532 230311 – Servizio Clienti Tel. 0532 230377 – Fax 0532 207854  
[www.acerferrara.it](http://www.acerferrara.it)

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

Aderente Federcasa

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



<b>RIEPILOGO PROVINCIA DI FERRARA</b>			
<b>Preventivo 2023</b>			
<b>Comuni della Provincia</b>		<b>21</b>	
<b>Comuni convenzionati n.</b>		<b>21</b>	
<b>Alloggi in gestione n.</b>		<b>6.723</b>	
		<b>Parziale</b>	<b>Totale</b>
			<b>%</b>
<b>Risorse derivanti dagli alloggi di e.r.p.</b>			
Previsione ricavi da canoni di locazione esercizio 2023 al netto conguagli	+	<b>8.674.000,00</b>	
Svalutazione crediti prevista 2023 (in base morosità complessiva al 31/08/22)	-	<b>705.600,00</b>	8,13
<b>Totale risorse nette derivanti dagli alloggi di e.r.p. previsione</b>	+	<b>7.968.400,00</b>	
<b>Costi di gestione</b>			
Costo/mese ACER gestione alloggi € 35,54 x 12 mesi	-	2.867.218,20	
<b>Totale costi di gestione (B)</b>		<b>2.867.218,20</b>	<b>35,98</b>
<b>Costi inerenti la proprietà degli alloggi</b>			
- Costi di amministrazione degli stabili (assicurazioni, quote cond.li, ecc.)	-	1.026.588,71	12,88
- Quota parte costi servizio recupero alloggi vuoti	-	188.325,01	2,36
- Quota parte costi servizio controlli ISE/ISEE	-	23.893,72	0,30
- Quota parte costi servizio Agente accertatore	-	81.746,82	1,03
- 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	-	215.689,11	2,71
- Quota parte pro-rata di indebitabilità dell'IVA sugli acquisti	-	758.000,00	9,51
- Imposte esercizi precedenti ed imprevisti	-	40.000,00	0,50
<b>Totale costi inerenti la proprietà degli alloggi (C)</b>	-	<b>2.349.443,38</b>	<b>29,48</b>
<b>TOTALE COSTI (B+C)</b>	-	<b>5.216.661,58</b>	<b>65,47</b>
<b>RISORSE DA DESTINARE AD INTERVENTI NELL'ERP (A-B-C)</b>	+	<b>2.751.738,42</b>	<b>34,53</b>
<b>- Altri utilizzi canoni e imprevisti</b>			
- Finanziamento pronto intervento alloggi e parti comuni condomini	-	1.499.000,00	54,47
- Utilizzi canoni per copertura morosità assistiti ed altre utilizzazioni	-	339.000,00	12,32
- Finanziamento ripristino alloggi e manutenzione programmata	-	913.738,42	33,21
- Risorse non erp ACER ad integrazione manutenzione programmata	-	36.261,58	1,32
<b>TOTALE RISORSE DESTINATE ALL'E.R.P.</b>		<b>2.788.000,00</b>	
<b>DEFICIT RISORSE FINANZIATO CON FONDI NON ERP ACER</b>	-	<b>-36.261,58</b>	





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

Corso Vittorio Veneto, 7 – 44100 Ferrara – C.F. – P.IVA 00051510386  
Centralino Tel. 0532 230311 – Servizio Clienti Tel. 0532 230377 – Fax 0532 207854  
[www.acerferrara.it](http://www.acerferrara.it)

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

Aderente Federcasa

---

**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 2023**

-----

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 2023, predisposto dal Consiglio di Amministrazione secondo lo schema previsto dall'art. 2425 del Codice Civile nei termini statutariamente previsti, presenta, in sintesi, le seguenti principali risultanze:

DESCRIZIONE		Euro
VALORE DELLA PRODUZIONE	(+)	15.336.650,00
COSTI DELLA PRODUZIONE	(-)	15.128.450,00
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE	(+)	208.200,00
PROVENTI ED ONERI FINANZIARI (DIFFERENZA)	(-)	14.200,00
RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	(+)	0,00
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	(+)	194.000,00
IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO	(-)	194.000,00
<b>UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO</b>	<b>(+)</b>	<b>0,00</b>

Il Preventivo 2023 si presenta, pertanto, in pareggio contabile, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 19 dello Statuto.

Il Collegio dei Revisori dei Conti evidenzia che le stime dei costi e dei ricavi, per quanto concerne la gestione patrimoniale, 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 35,54

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 2023 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 Euro 8.459.000,00.= (- € 50.000 rispetto al Bilancio preventivo assestato 2022; - 0,6%). 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 dette norme, tenendo conto di adeguate percentuali di ribasso, dovute ai ben noti fenomeni di "erosione" (turnover dell'utenza, tempi e risorse per il recupero degli alloggi vuoti, "cali reddito", ecc.). Il Collegio rileva che i canoni 2023, 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 Euro 705.600,00 sulla base di una stima prudenziale, in considerazione di un prevedibile incremento della morosità da utenze singole e condominiali, nonché un utilizzo di canoni di locazione per la copertura di crediti, correnti e pregressi, di assegnatari assistiti dai servizi socio-sanitari territoriali per Euro 310.000,00. Il Collegio, infine, presa visione dei prospetti di imputazione dei costi e dei ricavi alle attività e.r.p. e non e.r.p., prende atto che l'utilizzo dei proventi derivanti dai canoni di locazione degli alloggi di e.r.p. viene dichiarato interamente programmato nel rispetto dell'art. 36, della Legge Regionale n. 24/2001 e ss.mm.ii;
- b) i corrispettivi tecnici per attività edilizia, previsti complessivamente in Euro 1.259.000,00.= (+ Euro 41.500,00 rispetto al Bilancio preventivo assestato 2022; + 3,4%), sono stati stimati in relazione all'andamento atteso dei lavori nei vari cantieri di ristrutturazione e manutenzione straordinaria del patrimonio edilizio esistente finanziati con fondi pubblici, sia statali che regionali. Si evidenzia un importo piuttosto elevato di incarichi esterni a supporto dell'attività edilizia per Euro 964.000, che determinano una sensibile diminuzione dei margini di copertura degli altri costi diretti ed indiretti dell'attività;

- 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 5.379.150,00.= (+ Euro 1.049.650,00 rispetto al Bilancio preventivo assestato 2022; + 24,2%). L'incremento stimato è dovuto alla maggior quota parte di manutenzione 2023 finanziata con risorse regionali e con residui di vecchi finanziamenti di edilizia sovvenzionata (€ 2.609.000,00 nel 2023, contro € 948.000,00 nel 2022), a fronte di una compartecipazione dei Comuni ai costi di recupero degli alloggi vuoti prevista in € 200.000,00 nel 2023, contro € 264.000,00 nel 2022. I finanziamenti per attività manutentiva derivanti dal settore pubblico controbilanciano, quindi, minori risorse di bilancio destinate a tale titolo per circa € 547.000,00, di cui € 447.000,00 sul patrimonio e.r.p. ed € 100.000,00 sul patrimonio non e.r.p.;
- d) le spese generali, pari a Euro 926.500,00.=, risultano in diminuzione di € 124.300,00 rispetto al Bilancio preventivo assestato 2022 (- 11,8%), per via della spesa una tantum sostenuta nel 2022 di manutenzione ordinaria della sede e dell'autorimessa, nonché della prevista riduzione delle spese per assistenza legale;
- e) le spese per il personale, pari a Euro 3.422.000,00.=, 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 2022 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 2022 di Euro 145.700 (+ 4,4%);
- f) le imposte e tasse, sia indirette che dirette, si ritengono stimate in maniera prudenziale;
- 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 2023 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.

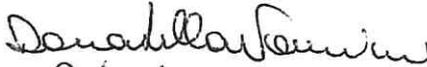
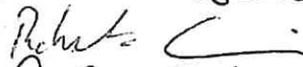
Il Collegio prende favorevolmente atto che anche in sede di assemblea di presentazione del Bilancio di Previsione 2023, la Direzione e gli Amministratori di ACER hanno riformulato la proposta di una più puntuale ed elevata partecipazione da parte di

ciascun Comune all'implementazione del livello manutenzione del patrimonio di e.r.p., specie per quanto concerne il recupero degli alloggi vuoti, per contribuire all'equilibrio economico-finanziario complessivo dell'Azienda, sia attraverso risorse provenienti dai bilanci comunali, sia valutando il ricorso al credito da parte degli stessi ovvero l'adozione di piani di alienazione del patrimonio non più utilizzabile.

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 2023 dell'Azienda Casa Emilia-Romagna (ACER) Ferrara.

Ferrara, 24 novembre 2022

IL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI

Dott.ssa Donatella VANNINI	- Presidente	
Dott. Roberto CURCI	- Componente	
Dott. Paolo ORSATTI	- Componente	