



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 9001:2008

Aderente Federcasa

BILANCIO PREVENTIVO 2017

**Approvato dalla Conferenza degli Enti con delibera n. 2
in data 19/12/2016**





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 9001:2008

Aderente Federcasa

Consiglio di Amministrazione

- Presidente Daniele Palombo
- Vice presidente Piero Fabiani
- Componente Giulia Bertelli

Collegio dei Revisori dei Conti

- Presidente Dott. Franco Pazi
- Componente Dott. Luciano Pecorari
- Componente Dott. Antonio Susca

Direttore Generale Dott. Diego Carrara

Dirigente Servizio Finanziario Dott. Michele Brandolini





AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA

Ente Pubblico Economico ex L.R. 24/2001

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

Azienda con sistema qualità certificato in conformità alla normativa ISO 9001:2008

Aderente Federcasa

BILANCIO PREVENTIVO 2017

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)**
- **Elenco annuale 2015 e programma triennale dei lavori pubblici 2017-2019**
- **Relazione del Collegio dei Revisori dei Conti**





AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA

Ente Pubblico Economico ex L.R. 24/2001

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

Azienda con sistema qualità certificato in conformità alla normativa ISO 9001:2008

Aderente Federcasa

RELAZIONE DEL PRESIDENTE



Il quadro generale del Bilancio di Previsione 2017

Il bilancio di previsione 2017 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 **€ 9.899.200**, di cui:

- **€ 8.315.000** canoni di locazione derivanti dagli immobili di edilizia residenziale pubblica (e.r.p.) di proprietà comunale (84%);
- **€ 1.584.200** ricavi da attività diverse da quelle di e.r.p. (16%).

I **minori ricavi** stimati rispetto al Bilancio di previsione 2016, recentemente assestato, sono pari ad **€ 64.400 (- 0,65%)**.

Una variazione apparentemente molto contenuta.

Purtroppo, come vedremo in seguito, le variazioni, sia per quanto riguarda la gestione degli immobili di e.r.p., sia per quanto riguarda le attività diverse da quelle di e.r.p., sono tutt'altro che contenute e senza che intervengano cambiamenti, costituiranno l'inizio di di criticità gestionali non trascurabili, peraltro già ampiamente annunciate negli ultimi bilanci.

Pertanto, analizziamo ora in dettaglio le valutazioni ed il contesto generale in riferimento ai quali i ricavi ed il pareggio sopra evidenziati vengono conseguiti, prima con riferimento alla gestione degli immobili di e.r.p. di proprietà comunale, poi con le previsioni degli andamenti delle altre attività diverse da quelle di e.r.p..

Gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà comunale

Nella Relazione dello scorso anno avevamo dato conto di un contesto di estrema incertezza relativamente alla previsione dei ricavi da canoni di locazione.

Da pochi mesi, infatti, la **deliberazione n. 15 del 9 giugno 2015** dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna, aveva stabilito la **revisione dei criteri di calcolo del canone di locazione degli alloggi di e.r.p. e dei requisiti di permanenza negli alloggi**, delegando la Giunta regionale a definirne i parametri specifici.

Avevamo auspicato che l'entrata in vigore di tali nuovi meccanismi, previsti in applicazione dal mese di luglio 2016, come indicato dallo stesso provvedimento, ci avrebbe consentito di conseguire un livello di ricavi almeno pari a quello del 2015, ossia un livello sufficiente per coprire i costi della manutenzione corrente del patrimonio (pronto intervento e recupero degli alloggi vuoti) ed effettuare qualche centinaia di migliaia di euro di manutenzione programmata e straordinaria.

La **deliberazione della Giunta regionale (la n. 894 del 13 giugno 2016)** è stata regolarmente adottata nei termini stabiliti, ma **posticipando al 1° gennaio 2017** l'applicazione dei nuovi canoni di locazione e.r.p.

Pertanto, per tutto il 2016, abbiamo dovuto applicare i canoni di locazione in vigore a dicembre 2015, calcolati in base alla situazione reddituale degli assegnatari del 2013 secondo la vecchia normativa ISE/ISEE, mentre i ricalcoli dei canoni di locazione per variazione del nucleo familiare sono avvenuti in condizioni di particolare vantaggio per gli assegnatari (hanno goduto di un doppio beneficio: abbattimento del reddito ai fini del calcolo del canone, sia per la vecchia normativa regionale rimasta in vigore, sia per le nuove modalità di determinazione dell'indicatore ISE/ISEE).

Inoltre, essendo trascorsi ormai tre anni dal reddito di riferimento del calcolo del canone di locazione, numerosi assegnatari hanno richiesto la revisione al ribasso del canone stesso per caduta del reddito corrente di oltre il 25%.

Infine, nel corso del 2016 si è concentrato uno stock di circa 200 alloggi vuoti, in quanto i Comuni, a seguito dell'applicazione dei nuovi meccanismi di determinazione dell'ISE/ISEE e della revisione dei regolamenti di assegnazione, hanno dovuto ritardare



l'assegnazione degli alloggi. Questo ha avuto effetto sia sul livello dei ricavi da canoni di locazione, ma soprattutto, come vedremo meglio a proposito dei costi di gestione, sui costi derivanti dal pagamento delle quote condominiali per alloggi vuoti.

La combinazione dei fattori gestionali avversi appena descritti, ha comportato la necessità di una **revisione al ribasso delle stime dei canoni di locazione per l'esercizio 2016 di circa 645.000 Euro**, determinando un impatto negativo significativo sul livello della manutenzione del patrimonio di e.r.p.: revisione al ribasso delle somme stanziare per il recupero degli alloggi vuoti per € 600.000, mentre la somma rimanente si è dovuta detrarre dalla manutenzione straordinaria, determinando notevoli difficoltà, dato che il 2016 è stato caratterizzato da taluni interventi di emergenza, soprattutto ai tetti di edifici sempre più vetusti.

La situazione risorse e.r.p. si conferma critica non solo con riferimento alla programmazione del 2016, ma anche con riferimento all'esercizio 2015; mancano infatti all'appello circa 545.000 Euro.

In tale problematico contesto dobbiamo affrontare le scelte per effettuare le previsioni dei canoni di e.r.p. del 2017.

La citata deliberazione della Giunta Regionale n. 894/2016 ha stabilito:

- per quanto concerne i **canoni di locazione**, un meccanismo di calcolo basato sul canone oggettivo dell'alloggio, associato ad un sistema variabile di sconti (da 0 al 35%) in relazione al reddito ISEE del nucleo assegnatario, fatta eccezione per una fascia di protezione (reddito ISEE tra 0 e 7.500 Euro) all'interno della quale il canone sarà dato da una percentuale del reddito ISEE;
- per quanto concerne i **requisiti di permanenza**, la revisione al ribasso dei parametri di reddito e di ricchezza mobiliare: l'asticella per la decadenza è stata fissata ad Euro 24.016 di reddito ISEE ed a Euro 49.000 di ricchezza mobiliare (riparametrata in base alla scala di equivalenza ISEE).

Nel rispetto di tali prescrizioni normative, ACER ha predisposto per tutti i Comuni delle **simulazioni** di applicazione dei nuovi canoni e.r.p., cercando di contemperare al

meglio possibile, da un lato obiettivi di ricavo, dall'altro obiettivi di equità in relazione alla capacità reddituale dei nuclei assegnatari.

Vorremmo riuscire non solo a recuperare i quasi 600.000 € di canoni che mancano rispetto al 2015, risorse appena sufficienti per la gestione della manutenzione corrente (pronto intervento e recupero alloggi vuoti) e per far fronte ad emergenze diverse che ogni anno si presentano con regolarità (riparazione tetti, sostituzione impianti, consolidamenti statici, ecc.), ma anche ad aggiungere un po' di ulteriori risorse che consentano l'adozione di qualche piano di manutenzione programmata (es. per il risparmio energetico, intervenendo su tetti, involucri o infissi, oppure per il miglioramento sismico, ecc.).

Va da sé che il limite numerico di quello che abbiamo appena definito "quel po' di ulteriori risorse" è dato dal grado di sostenibilità da parte dell'utenza.

Altrimenti vi è il rischio, che va assolutamente evitato, che buona parte degli incrementi del canone si traducano in morosità.

Va posto doverosamente in rilievo che la nuova disciplina regionale sui canoni e.r.p. produce alcuni effetti imprevisti ed indesiderati.

Rileviamo situazioni di iniquità nei confronti di circa il 10% dei nuclei familiari: abbiamo infatti casi in cui, a sostanziale parità di ISEE rispetto all'anno precedente, il canone aumenta o diminuisce in maniera significativa.

Per ovviare a tali inconvenienti, con il Comune di Ferrara, abbiamo condiviso una proposta avanzata alla Regione di una applicazione calmierata e graduale delle variazioni più rilevanti dei canoni per almeno un semestre.

L'applicazione di tale proposta avverrebbe, tra l'altro, a saldi di ricavi invariati.

Più dettagliatamente, la proposta consiste, ribadiamo a sostanziale parità di ISEE, nel non consentire la diminuzione del canone; le risorse che si produrrebbero verrebbero impiegate per porre un limite agli aumenti in sede di prima applicazione a favore delle fasce più deboli degli assegnatari, ossia quella di protezione e di accesso.

Ciò consentirebbe una prima applicazione più morbida dei nuovi meccanismi di calcolo e concederebbe altresì un tempo maggiore per mettere in campo una più efficace e capillare opera di informazione all'utenza.

A luglio 2017, ultimata la raccolta dei redditi più aggiornata dell'utenza, si andrebbe a rivalutare la situazione, verificando le condizioni per andare a regime con il nuovo sistema.

A completamento della descrizione delle conseguenze dell'applicazione del nuovo sistema regionale dei canoni e dei requisiti di permanenza, non sottacciamo le **implicazioni** sul nostro sistema della **scelta di abbassare i livelli di reddito per la permanenza negli alloggi di e.r.p..**

Infatti, verranno espulsi dal sistema dell'e.r.p. i nuclei familiari che contribuiscono parzialmente a riequilibrare dal punto di vista economico il sistema stesso, caratterizzato da crescente socialità.

Stiamo parlando di una **perdita di risorse pari al 7%**, tra l'altro provenienti da utenza totalmente e regolarmente pagante.

Questo fatto si aggiunge ai ben noti fenomeni che abbiamo definito di "erosione" dei canoni: turnover dell'utenza (escono assegnatari con situazioni economiche più consolidate per lasciare il posto a nuovi assegnatari economicamente e socialmente più fragili) e variazioni dei nuclei familiari (che nella stragrande maggioranza dei casi si traducono in revisioni al ribasso dei canoni).

Preso atto di tali scelte e dinamiche, ciò che ci preoccupa è la tenuta del sistema e.r.p. nel lungo periodo.

15 anni fa siamo stati trasformati dalla Regione in ente pubblico economico con una mission ben precisa: creare efficienza e nuove opportunità di ricavo.

Possiamo orgogliosamente affermare di averla realizzata la nostra mission, come testimoniano i contenuti costi di gestione ed i circa 1,6 milioni di Euro di ricavi derivanti da attività non di e.r.p..

Ciò ha consentito, in questi 15 anni, di controbilanciare il progressivo calo delle risorse da canoni determinato dalla socialità crescente e dalla interminabile crisi economica.

Purtroppo, pur lavorando con grande impegno alla ricerca di nuove attività da sviluppare, ad oggi non ci sono molti altri margini per implementare ulteriormente l'efficienza o creare nuove opportunità di ricavo.

Va tenuto presente, inoltre, che tra appena tre anni, nel 2020, l'ex IACP, ora ACER Ferrara, compirà un secolo di vita e ciò indica che il patrimonio è diventato vetusto ed abbisognerà di sempre maggiori cure se si vorrà conservarlo in uno stato tale che possa continuare ad assolvere la propria funzione.

Le tendenze in atto e le scelte operate, indicano che stiamo diventando sempre più "ente sociale" e sempre meno "ente pubblico economico".

Di conseguenza pensiamo sia arrivato il momento di chiedere con forza alla Regione di beneficiare di uno stock sistematico annuo di risorse per riuscire a garantire la conservazione del patrimonio, ossia ciò di cui beneficiano tutti gli altri "enti sociali".

Solo con una sistematica assegnazione di risorse, come accadeva un tempo con l'ex Gescal, sarà possibile continuare a garantire la coesione sociale tra coloro che un'abitazione la possiedono e chi no, evitare il degrado urbanistico delle periferie, dando una concreta risposta al disagio socio-economico che non cessa di crescere.

Se la Regione non riuscirà a rispondere a queste esigenze, allora i problemi rischiano di ricadere interamente sui Comuni e sulle loro aziende strumentali per le politiche abitative.

In quest'opera di richiesta nei confronti della Regione contiamo anche di usufruire su un forte supporto e voce da parte delle OO.SS. dell'utenza.

Ad oggi nessun Comune si è ancora formalmente espresso sulle simulazioni di ACER, deliberando un nuovo regolamento del canone di locazione e, valutate anche

talune iniquità di applicazione sopra descritte, non escludiamo che la Regione decida di posticipare ulteriormente l'avvio dell'applicazione del nuovo sistema dei canoni.

Pertanto, per il 2017, abbiamo ritenuto opportuno condurre delle previsioni sulla base di elementi ad oggi certi, demandando ad un successivo assestamento di bilancio le stime delle variazioni dei canoni dopo che i Comuni avranno deliberato.

Solo a quel punto potremmo conoscere con precisione se e quante risorse aggiuntive avremo per la manutenzione,

La decisione si lega ad ovvi elementi di prudenza.

Le previsioni dei canoni sono quindi state fatte in base alle norme di calcolo attualmente in vigore, ipotizzando un recupero nelle assegnazioni di almeno un centinaio di alloggi, ritenendo che i Comuni abbiano ormai superato la fase critica sopra descritta.

Numericamente, l'applicazione di tali considerazioni ha portato alla fissazione di un livello di **canoni e.r.p. per il 2017 pari ad € 8.315.000**, livello sostanzialmente analogo al dato assestato del 2016.

Tale livello deriva dalla sommatoria di €uro 8.250.000 di canoni derivanti dagli alloggi di e.r.p. in concessione ad ACER ed €uro 65.000 dallo Studentato di Via Putinati 149 a Ferrara che, dal mese di settembre 2013, abbiamo assunto in gestione diretta a seguito della scadenza del contratto con Er.go (Azienda Regionale per il diritto allo studio).

Agli 8.315.000 €uro di ricavi di competenza da canoni, stimiamo di poter aggiungere almeno altri **467.000 €uro** di maggiori ricavi che deriveranno dall'attività di **accertamento dei redditi 2013** (conguagli dei canoni anni 2015 e 2016, oltre alle sanzioni amministrative previste dalla legge), per un totale di risorse lorde a disposizione pari a **€uro 8.782.000** da destinare alla gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica di proprietà comunale.

Rispetto al Bilancio di Previsione del 2016, che, rammentiamo, poi è stato fortemente revisionato al ribasso in sede di assestamento, le **risorse nette dell'e.r.p.** (ossia al netto della svalutazione dei crediti per possibili future inesigibilità, che incide per il 6,88% sulle risorse complessive a disposizione, oltre al saldo negativo dei conguagli riferiti



agli anni precedenti), **diminuiscono di 801.000 Euro (- 8,9%**; rispetto al consuntivo 2015 le risorse diminuiscono di € 450.000, pari al 5,2%) e raggiungono un importo di **Euro 8.157.000** che, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 36 della Legge Regionale n. 24/2001 e ss.mm.ii. circa la destinazione dei canoni di locazione e.r.p. e come da rendicontazione allegata al bilancio, verranno utilizzate nel modo seguente:

- ⇒ **Euro 2.802.000** per la copertura dei costi di gestione di ACER che comprendono, oltre ai costi di gestione veri e propri, anche le imposte dirette (IRES ed IRAP) relative al patrimonio di e.r.p. di proprietà dei Comuni (**34,35%** contro 30,96% del 2016);
- ⇒ **Euro 1.816.000** per la copertura dei costi dei proprietari degli alloggi, quali gli oneri assicurativi, imposta di registro contratti, pro-rata IVA sugli acquisti, rate di mutui, quote condominiali alloggi vuoti, costi diretti del servizio di recupero degli alloggi vuoti e, a seguito delle nuove concessioni, anche del controllo delle ISE/ISEE e dell'agente accertatore, ecc. (**22,26%** contro il 19,70% del 2016);
- ⇒ **Euro 3.539.000** per la realizzazione di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sul patrimonio, per la copertura della morosità corrente e pregressa degli utenti assistiti e degli imprevisti (**43,39%** contro il 49,34% del 2016).

Le risorse e.r.p. che vengono destinate ad interventi di manutenzione del patrimonio, alla copertura della morosità corrente e pregressa degli utenti assistiti e degli imprevisti **diminuiscono**, a causa dell'incremento dei costi complessivi di gestione per Euro 80.000, di **Euro 881.000 (- 19,9%)** rispetto al preventivo dell'esercizio precedente (rispetto al consuntivo 2015 la perdita di risorse risulta ancora più accentuata: - € 1.168.000; - 24,8%).

Le risorse realmente destinate ammontano ad **€ 3.549.000** (€ 3.539.000 risorse e.r.p. a cui si aggiungono € 10.000 provenienti dal non e.r.p.) e si prevede il loro utilizzo nel modo seguente:

- ❖ **Manutenzione riparativa** alloggi e parti comuni dei fabbricati ed **interventi di somma urgenza, Euro 1.394.000 (39%** contro il 30% dell'anno

precedente). E' noto che questa tipologia di manutenzione, per volontà della Conferenza degli Enti, è mutualistica e finanziata da ciascun Comune con una quota parte proporzionale dei propri canoni di locazione.

- ❖ **Ripristino alloggi vuoti per cessata locazione e manutenzione straordinaria e programmata del patrimonio, Euro 1.990.000 (54% contro 61% dell'anno precedente);**
- ❖ **Copertura della morosità corrente e pregressa di utenti assistiti € 255.000 (7% contro 5% dell'anno precedente);**
- ❖ **Imprevisti ed utilizzi diversi Euro 0 (0% contro 4% dell'anno precedente).**

I **costi di gestione complessivi**, ossia quelli di ACER più quelli afferenti la proprietà degli immobili, aumentano di circa € 80.000, l'1,8% in più rispetto al 2016, di cui:

- ❖ € 29.000 incremento dei costi di gestione ACER (+ 1%);
- ❖ € 51.000 incremento dei costi afferenti la proprietà degli immobili (+ 2,8%).

L'incremento dei costi di gestione ACER è ascrivibile in misura totale all'aumento dei costi del personale.

Determinano detto aumento, oltre all'accantonamento di circa € 12.000 per maggiori costi che potrebbero derivare dal rinnovo del CCNL del personale non dirigenziale scaduto a fine 2015, l'inserimento in organico di nove nuove figure professionali per necessità legate ai nuovi compiti attribuiti dalle concessioni del patrimonio di e.r.p. comunale, l'esigenza di creare una struttura ancora più flessibile ed efficace, pronta ad affrontare i compiti sempre più diversificati che la gestione di un patrimonio così complesso ed ampio comporta.

Per non gravare troppo sui costi di gestione, l'Azienda ha favorito, nei confronti di talune figure di dipendenti più "anziani" ed addetti a compiti ormai venuti meno o che presentavano difficoltà di riconversione professionale, un esodo volontario ai sensi dell'art. 4 della Legge n. 92/2012 (c.d. "Legge Fornero"). Tale esodo volontario riguarderà sei dipendenti (di cui cinque già usciti e l'ultimo in uscita a fine mese) e i risparmi conseguenti

consentiranno di compensare parzialmente i costi delle nuove figure professionali cui sopra si faceva riferimento.

Come già rappresentato nella Relazione al Bilancio di previsione dello scorso anno, l'esigenza di dare maggiore flessibilità alla struttura, ridisegnando l'organigramma aziendale anche, ma non solo, a seguito dell'esodo, di estendere il grado di condivisione delle responsabilità e degli obiettivi strategici a supporto della Direzione e dell'Amministrazione, di proseguire lo studio e la ricerca di nuove fonti di ricavo, ha determinato l'esigenza di condurre una profonda riorganizzazione dell'Azienda.

Le **spese complessive per il personale**, per le ragioni appena illustrate, sono previste in **€uro 2.907.000 (+ 82.000 €uro, + 2,9%)**; la quota parte di maggior costo attribuita alla gestione e.r.p. è pari a circa 69.000 €uro, parzialmente compensata dalla riduzione di altri costi di gestione, tra i quali le imposte dirette (riduzione della percentuale di imposizione IRES).

Per le motivazioni sopra riferite, i **costi mensili ACER di gestione degli alloggi di e.r.p.** si prevedono in:

- **€uro 34,93 mese/alloggio** per le attività di cui agli Allegati B e C alle concessioni del patrimonio di e.r.p. comunale, calcolati secondo i criteri previsti dalla deliberazione C.R. n. 391/2002 (contro €uro 34,50 del preventivo 2016; + 0,43 €uro; + 1,2%). Si rammenta che il massimale del costo di gestione mese/alloggio stabilito dalle disposizioni regionali per tali blocchi di attività ammonta ad €uro 44 mese/alloggio;
- **€uro 37,22 mese/alloggio** che comprende, oltre alle attività gestionali di cui al punto precedente, anche i costi di predisposizione del servizio di ripristino degli alloggi vuoti per cessata locazione (contro € 36,95 del preventivo 2016; + € 0,27; + 0,73%);
- **€uro 38,15 mese/alloggio**, aggiungendo ai precedenti l'ulteriore servizio del controllo delle attestazioni ISE/ISEE (contro € 37,84 del preventivo 2016; + 0,31 €uro; + 0,82%);

- **€uro 39,10 mese/alloggio**, aggiungendo ai precedenti l'ulteriore servizio dell'Agente accertatore (l'anno precedente il servizio non era attivo).

Come già anticipato, la restante quota di **€uro 51.000**, di incremento dei costi complessivi di gestione è ascrivibile ai **costi a carico dei Comuni proprietari degli immobili** (per oneri assicurativi, rate dei mutui, pro-rata IVA, costi del servizio di recupero degli alloggi vuoti, controllo delle ISE/ISEE, servizi agente accertatore, quote condominiali, ecc.).

Determina tale aumento l'attivazione e la remunerazione, per circa € 76.000, ad ACER del servizio di Agente accertatore, ex art. 34 bis della L.R. n. 24/2001 e ss.mm.ii. (costi del personale e costi vivi diretti, oltre ad una proporzionale quota di spese generali), ad opera delle nuove concessioni.

Va posto in evidenza, come già anticipato in altra parte della Relazione, che tra i costi di gestione afferenti la proprietà degli immobili vi sono ancora **€ 200.000** derivanti dal pagamento delle **quote condominiali degli alloggi vuoti**: è assolutamente necessario che i Comuni, dopo aver superato le difficoltà relative alla gestione delle graduatorie per via della applicazione delle nuove ISEE e dell'adozione dei nuovi regolamenti di assegnazione, riprendano con vigore l'assegnazione degli alloggi.

I costi complessivi di gestione (costi ACER sommati a quelli afferenti la proprietà degli immobili) previsti per il 2017 ammontano ad € 4.618.000; ne consegue che il costo complessivo di gestione mese/alloggio ammonta ad € 57,57.

La forte riduzione delle risorse disponibili rispetto all'anno precedente, oltre all'incremento dei costi complessivi di gestione, seppure modesto, spiegano la **marcata diminuzione** della **percentuale di risorse nette dell'e.r.p.** che vengono destinate alla manutenzione ed agli altri utilizzi, che passa dal 49,34% del 2016 al 43,38% del 2017 (-5,96%).



Auspichiamo che il previsto incremento delle risorse da canoni che dovrebbe realizzarsi nel corso dell'esercizio 2017 consenta di chiudere il bilancio con percentuali decisamente più in linea con gli esercizi precedenti.

Attività diverse da quelle della gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica

Come anticipato, il complesso dei ricavi derivanti dalle attività non di e.r.p. è stimato in circa **1,6 milioni di Euro** e costituirà il **16%** del totale dei ricavi delle vendite e delle prestazioni, ossia dell'attività caratteristica aziendale.

I **minori ricavi** previsti, in raffronto al bilancio di previsione 2016, ammontano a circa **Euro 184.000 (- 10%)**.

In realtà, se isoliamo le nuove concessioni di patrimonio ERS e non e.r.p. comunale, soggette a condizioni particolari, in primis la retrocessione di una parte dei canoni di locazione, i **minori ricavi reali** rispetto all'esercizio precedente ammontano ad **Euro 314.000 (- 19%)**.

La ragione di tale brusco calo, risiede quasi esclusivamente nella **contrazione dei corrispettivi tecnici derivanti dall'attività edilizia**, che passano da Euro 550.000 della previsione 2016 ad **Euro 255.000** della previsione 2017 (**- 295.000 Euro; - 54%**).

Il dato ci preoccupa alquanto, poiché tutti sappiamo l'importanza di queste attività che, da un lato, permettono di conseguire economie di scala, attraendo fuori dalla contabilità e.r.p. spese generali e costi del personale generale e, dall'altro, i risultati di tali gestioni finanziano direttamente la stessa e.r.p., il tutto a vantaggio di un maggior livello di manutenzione del patrimonio di proprietà comunale.

La preoccupazione è resa ancora più penetrante dalla previsione che non vi saranno risorse pubbliche certe in arrivo nei prossimi anni: sappiamo infatti che il livello dei corrispettivi tecnici deriva principalmente dai servizi svolti a favore della realizzazione di interventi edilizi finanziati con fondi pubblici.

Come già detto in precedenza, se la prospettiva non dovesse cambiare, diventerebbe sempre più arduo spendere i costi del nostro Servizio Tecnico, se non a



svantaggio dei costi di gestione e.r.p., con evidenti ricadute negative sul livello della manutenzione.

Pertanto, non possiamo che tornare ad invocare, come già fatto a proposito delle risorse e.r.p., scelte della Regione favorevoli ad un sistematico finanziamento dell'attività di conservazione del patrimonio e.r.p. di proprietà comunale. Ci limitiamo a perorare la causa della conservazione del patrimonio, in quanto quella della costruzione di nuovi alloggi pare essere definitivamente tramontata sia a livello centrale che locale, anche se la domanda latente evidenzia un fabbisogno in forte crescita: basterebbe, infatti, dare uno sguardo alle lunghe graduatorie e prestare attenzione ai numerosi studi realizzati di recente (Nomisma 2015, Censis e Istat 2016) che evidenziano come i costi dell'abitare stiano ormai diventando insostenibili per un numero sempre maggiore di categorie sociali.

Per quanto concerne le **attività amministrative diverse dall'e.r.p. e la gestione degli immobili di proprietà**, accanto ad attività che naturalmente e fisiologicamente si ridimensionano (come i corrispettivi per la trasformazione dei diritti di superficie nelle aree PEEP, servizio in atto ormai da anni e sostanzialmente in via di esaurimento) ed altre, prestate a favore dei Comuni, che per via dei bassi livelli di remunerazione e delle intense attività di gestione faticano ad essere remunerative (come l'Agenzia per la Casa), ve ne sono altre che si consolidano (come il "Servizio Casa" per i Comuni) o si sviluppano (come le attività di Amministratore dei servizi comuni dei fabbricati interamente in locazione), consentendo di **incrementare i ricavi di circa 20.000 Euro (+ 5,4%)** rispetto al preventivo 2016.

In particolare, per quanto riguarda l'attività di Amministratore dei servizi comuni dei fabbricati interamente in locazione, servizio che i Comuni ci hanno chiesto fortemente di svolgere, abbiamo ormai assunto la gestione di tutti i fabbricati interamente in locazione non autogestiti (oltre 200) centrando in pieno gli obiettivi che ci eravamo dati negli esercizi precedenti.

Torniamo a ribadire che si tratta di un'attività che, seppure ancora connotata da qualche difficoltà sia sul versante contabile che gestionale, ci sta dando buoni risultati, sia sul piano del contatto diretto con gli assegnatari che ci consente di avere informazioni

preziose per la programmazione dell'attività manutentiva o di intervenire in tempi più rapidi in caso di problematiche di convivenza, sia sul piano del contenimento della morosità.

Nei fabbricati da noi direttamente gestiti la morosità da servizi comuni è pari a circa il 13% del fatturato, contro il 25% della gestione con Amministratore esterno.

I ricavi previsti per questa attività, compreso il rimborso forfetario di spese generali, ammontano ad **€uro 192.000 (+ 6%)**.

Per quanto concerne il “**Servizio Casa**”, svolto a favore di 21 Comuni su 24 della provincia, evidenziamo che nel corso del 2016 abbiamo sottoscritto una convenzione con il Comune di Cento per l'attivazione di uno sportello locale per il ricevimento del pubblico. Questi sportello si aggiunge a quelli già attivi a Comacchio e nei sei Comuni dell'Unione Terre e Fiumi del copparese.

I ricavi derivanti dal “Servizio Casa” sono previsti in **€uro 183.000 (+ 5,2%)**.

Dati i positivi riscontri dei Comuni e dell'utenza su quest'ultimo servizio, compreso quello di sportello locale, stiamo cercando di estendere tali attività anche ai Comuni non ancora convenzionati ma, almeno per quanto concerne il 2017, non ci sono ancora le condizioni per chiudere positivamente le trattative.

In un quadro generale del bilancio di previsione che da un lato presenta aspetti positivi sul versante della gestione di ACER, facendo emergere una realtà dinamica, pronta a rispondere alle richieste dei suoi stakeholder, che si sforza di mantenere un livello contenuto di costi di gestione e che continua la ricerca di nuove fonti di ricavo, seppure in contesti sempre più ridotti, dall'altro lato conferma un momento problematico di sensibile riduzione di risorse ed un “outlook” decisamente incerto, è oltremodo doveroso soffermarsi su ulteriori aspetti critici che investono la programmazione economico-finanziaria dell'Azienda, alcuni dei quali già attuali, altri che potrebbero affacciarsi negli anni a venire.

Abbiamo già ampiamente riferito delle incertezze che riguardano le nuove modalità di applicazione dei canoni di locazione e la fissazione di nuovi e più stringenti requisiti



redditali e patrimoniali per la permanenza negli alloggi di e.r.p., a seguito delle decisioni assunte dalla Regione.

Ciò che si auspica è che il risultato finale della traduzione delle decisioni possa produrre soluzioni che risultino sostenibili, sia dal punto di vista degli assegnatari in termini di capacità di pagamento, sia dal punto di vista del sistema dell'e.r.p. in termini di conservazione di un livello di risorse che consenta un'autosufficienza finanziaria per tendere alla piena occupazione del patrimonio ed alla sua minima conservazione in termini di sicurezza, salubrità e decoro.

E' ovvio che se è indispensabile mantenere almeno lo stesso livello di risorse all'interno del sistema dell'e.r.p. regionale, l'uscita di nuclei familiari che pagano di più deve essere compensata da un maggior pagamento da parte di chi resta o entra. Si tratta quindi di cercare di mettere l'asticella all'altezza giusta. Salvo che, come indica la normativa europea e come noi abbiamo richiesto, riteniamo dandone adeguata e condivisibile motivazione, non si voglia pensare ad una compensazione degli obblighi di servizio pubblico.

Il tema della fissazione in termini sostenibili dei nuovi canoni di locazione, si connette direttamente al tema delle previsioni sull'evoluzione della morosità.

Attualmente, se confrontiamo il fatturato dell'esercizio 2016 al 31/8 ed i relativi incassi al 30/9 con l'anno precedente, rileviamo che **la morosità complessiva rimane sostanzialmente inalterata attorno al 5%.**

Ciò significa che, nel corso del tempo, oltre il 95% del nostro fatturato riusciamo a tradurlo anche in incasso.

Va però evidenziato che, per ottenere questo risultato, siamo costretti ad un imponente lavoro di solleciti, diffide, tentativi di rateizzazioni, azioni legali da parte del nostro Ufficio Legale.

Considerato il prossimo incremento dei canoni su talune categorie di utenza, compreso l'aumento del canone minimo, e la rilevante attività di accertamento dei redditi

degli assegnatari prevista per l'anno a venire in un'entità di circa 500.000 Euro, non possiamo escludere un incremento della morosità nel corso del 2017 e una quota aggiuntiva di lavoro a carico del nostro Ufficio Legale.

Altro aspetto che rimane problematico è quello della liquidità.

Già nella Relazione degli scorsi anni, avevamo evidenziato che le risorse assegnate dalla Regione per gli interventi di ripristino degli alloggi e delle parti comuni dei fabbricati a seguito del sisma ovvero per il ripristino di alloggi da destinare prevalentemente agli sfollati, pari complessivamente a circa 7 mln di Euro per tutti i Comuni del cratere, dovranno essere anticipate per il 50% da ACER (quindi parliamo di circa 3,5 mln. Euro), come previsto dalle ordinanze regionali.

Stesso trattamento viene previsto per la manutenzione delle Linee A e B finanziate con le risorse della Legge n. 80/2014.

Ciò comporta che, al fine di non compromettere in maniera pericolosa la liquidità aziendale necessaria a far fronte alle ordinarie esigenze di funzionamento e di manutenzione, non sarà possibile spendere subito tutte le risorse disponibili a bilancio per la manutenzione straordinaria del patrimonio nel periodo di esecuzione degli interventi di ripristino post sisma.

L'alternativa sarebbe il ricorso al credito, ma considerati i consistenti oneri finanziari che bisognerebbe pagare, preferiamo, al momento, (e se non interverranno necessità straordinarie) autofinanziarci.

Se si aggiungono le risorse residue da canoni al 2015 a quanto stanziato nei bilanci 2016 e 2017 per la manutenzione straordinaria, vi sarebbero circa 2,8 milioni di Euro da utilizzare a tale titolo nel corso del prossimo anno che, invece, riusciremo ad impiegare solo in relazione all'andamento dei rientri delle anticipazioni.

Attività edilizia e manutentiva

Interventi di manutenzione programmata/straordinaria

Interventi conclusi nel 2016

Codigoro – Via Fermi, 27

Sostituzione della copertura in eternit con pannelli precoibentati in lamiera con un costo di euro 71.000,00 circa per lavori, finanziato con residui di quote di vecchi mutui CDP non erogati e già in ammortamento.

Cento – Via IV Novembre, 19

Consolidamento strutturale dei danni del sisma 2012.
Costo per lavori di euro 90.000,00 circa a carico della Regione Emilia-Romagna.

Ferrara – Via Ghiara, 30

Rimaneggiamento coperto con apposizione di guaina secondo le disposizioni della Soprintendenza ai beni architettonici, per un costo dei lavori di euro 30.000,00 circa a carico di Acer Ferrara.

Ferrara – Via Carducci, 100 – Via Krasnodar, 247/a

Lavori di consolidamento strutturale alle membrature portanti esterne ante sisma 2012.

Costo per il complesso delle opere di euro 205.000,00 circa a carico di Acer Ferrara.

Ferrara – Viale Krasnodar, 213 – Via Cicognara, 20

Lavori di consolidamento strutturale alle membrature portanti esterne ante sisma 2012.

Costo per il complesso delle opere di euro 191.000,00 circa a carico di Acer Ferrara.

Ferrara – Via Carducci, 92 e loc. Gaibanella – Via Sansoni, 15 Argenta loc. Boccaleone – Via Crocifisso, 1 e loc. Traghetto – Via Risorgimento, 1

Lavori di consolidamento strutturale alle membrature portanti esterne, preesistenti al sisma 2012.

Costo per il complesso delle opere di euro 207.000,00 circa a carico di Acer Ferrara.



Comacchio – Via Vittorio Veneto, 76-78

Lavori di consolidamento strutturale alle membrature portanti esterne, preesistenti al sisma 2012.

Costo per il complesso delle opere di euro 160.000,00 circa a carico di Acer Ferrara.

Ferrara – Via Carducci, 88

Lavori di consolidamento strutturale e riparazione dei danni subiti dal fabbricato a causa del sisma 2012.

Costo a carico della Regione Emilia-Romagna per euro 181.000,00 circa

Ferrara – Via Ostaggi, 13

Interventi di riparazione dei danni subiti dal sisma 2012.

Costo a carico della Regione Emilia-Romagna per euro 5.000,00 circa

Ferrara – Via Putinati, 149 Cento – Via Alfieri, 8

Lavori di manutenzione straordinaria all'interno degli alloggi ed alle parti comuni (rimaneggiamento tetti e messa in sicurezza balconi, ecc.) con costo a carico di Acer Ferrara per un importo di euro 21.000,00 circa

Ferrara – Via Pareschi, 6-8

Interventi di riparazione dei danni subiti dal sisma 2012.

Costo a carico della Regione Emilia-Romagna per euro 5.500,00

Comacchio – Via Tine, 3

Rifacimento di bagno per portatori di disabilità con costo a carico di ACER per un importo di euro 5.000,00 per lavori

Bondeno – Via Risorgimento, 56

Intervento di urgenza per ripristino delle quote nelle cantine dovute ad un abbassamento delle fondazioni con costo a carico di ACER di euro 15.000,00 circa

Fiscaglia loc. Migliarino – Viale Liberta, 12 – Via Erbe, 61

Lavori di consolidamento dei balconi con un intervento di somma urgenza di euro 26.500,00 a carico di Acer Ferrara.

Vigarano Mainarda – Via Il Agosto, 2-4

Esecuzione di cappotto esterno per risparmio energetico per un costo di euro 54.000,00 circa a carico di Acer Ferrara;

Ferrara – Via Mayr, 130

Lavori di consolidamento strutturale dei danni del sisma 2012 con costi di euro 18.000,00 circa a carico della Regione Emilia-Romagna.

Ferrara – Via Grosoli, 37 – Via Grosoli, 38

Lavori di consolidamento strutturale per danni del sisma 2012 con costi di euro 141.000,00 circa a carico della Regione Emilia-Romagna

Ferrara – Via Mayr, 84

Lavori di consolidamento strutturale per danni del sisma 2012 eseguiti al 50% dell'importo di euro 174.000,00 circa a carico della Regione Emilia-Romagna

Tresigallo loc. Roncodigà – Via Frassino, 2

Demolizione di casetta con pareti in eternit eseguita da Acer per conto del Comune di Tresigallo con un costo di euro 8.000,00 circa a carico per il 50% ad ogni Ente.

Interventi in fase di avvio

Il Consiglio di Amministrazione, con delibera 84/2015, ha approvato i progetti degli interventi di manutenzione straordinaria per l'anno 2016, nei quali sono inseriti i seguenti interventi:

Fiscaglia – Piazza Repubblica, 40 (loc. Massafiscaglia)

Rifacimento manto di copertura dei garage in lamiera precoibentata con sostituzione delle lastre in eternit.

Il costo a carico di ACER sarà di € 10.000,00= per lavori.

Comacchio – Via Bonnet, 64-96

Rifacimento manto di copertura dei garages in lamiera precoibentata con sostituzione delle esistenti lastre in eternit.

Costo a carico di ACER sarà di € 20.000,00= per lavori

Ferrara – loc. Ravalle – Via Martelli, 14

Rimaneggiamento del manto di copertura con sostituzione di gronde, pluviali e converse.

Il costo a carico di ACER sarà di € 25.000,00= per lavori

Portomaggiore – Via Runco, 94/a

Rimaneggiamento del manto di copertura con sostituzione di gronde, pluviali e converse.

Il costo a carico di ACER sarà di € 35.000,00= per lavori

Bondeno – Via Galilei, 16

Rifacimento del bagno esistente con altro attrezzato per utente diversamente abile.
Il costo a carico di ACER sarà di € 5.000,00= per lavori.

Ferrara – P.le San Giovanni, 16

Rifacimento di garage soggetto a fessurazioni per azione del sisma.
Il costo a carico di ACER sarà di € 20.000,00= per lavori.

Portomaggiore – loc. Portorotta – Via Anime, 17

Rifacimento infissi parti comuni, sistemazione davanzali con ferri esposti, nuovo controsoffitto , impianto elettrico parti comuni.
Il costo a carico di ACER sarà di € 25.000,00= per lavori.

Codigoro – Via Fermi, 27

Rifacimento di impianti di riscaldamento obsoleti all'interno degli alloggi.
Il costo a carico di ACER sarà di € 25.000,00= per lavori.

Comacchio – Loc. Portogaribaldi – Via dei Mille, 15-17-19

Realizzazione di muretto di recinzione esterna con cancelli pedonali e carrabili sul perimetro a chiusura del 3 fabbricati, installazione di nuovi citofoni e ricopertura dei gradini delle scale di accesso con teli di gomma per aumentare la sicurezza ed il decoro degli immobili.

Il costo a carico di ACER sarà di € 25.000,00= per lavori.

Interventi di ristrutturazione

Ferrara – delibera R.E.R. 1571/2014

Lavori di recupero n. 29 erp sfitti nel Comune di Ferrara colpito dagli eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012.

Finanziamento a carico della Regione Emilia-Romagna per un importo complessivo di euro 2.114.000 circa

Ferrara e Provincia

Recupero di n. 47 alloggi con programma di recupero di E.R.P. di cui al D.I. 16/03/2015 allegato A), per gli anni 2015 e 2016, costo di euro 569.000,00 circa a carico della Regione Emilia-Romagna. Finanziamento con delibera Giunta Regionale R.E.R. n. 873/2015.

Ferrara – Via Gatti Casazza – Via Grosoli

E' ultimato l'intervento di ristrutturazione di 9 palazzine per totale di 36 alloggi del costo di euro 1.900.00, finanziati con i fondi ex art. 21 D.L. 159/2007 e fondi vendita di alloggi ex Legge 560/93.



Sono stati anche eseguiti i lavori di sostituzione dei serramenti esterni, di installazione delle recinzioni esterne con cancelli, nonché la sistemazione dell'area per un costo complessivo di euro 316.000,00 circa interamente a carico di Acer Ferrara.

Buona parte degli alloggi ultimati sono stati consegnati agli aventi diritto nel corso del 2016.

Ferrara – Via Trotti Mosti, 102-108

Ultimato l'intervento principale con un costo di realizzazione di € 350.000,00 = finanziato con i fondi ex art. 21 D.L. 159/2007. In futuro avvio della sistemazione dei proservizi lesionati dal sisma 2012 per un importo di euro 40.000,00 finanziato dal Comune di Ferrara.

Comacchio – Piazza Roma, 19

Ultimati i lavori di ristrutturazione di una palazzina per n. 4 alloggi al costo di euro 425.000,00 circa, finanziato in parte con i fondi ex art. 21 D.L. 159/2007 ed in parte con fondi di Bilancio Acer.

Argenta – Via Tisi, 4

Rifacimento completo del cappotto termico esterno con inserimento di imbotti alle forature esistenti per realizzazione di davanzali e contenimento delle lastre coibenti, con finitura a tinta pigmentata.

Costo dell'intervento euro 70.000,00 circa a carico di Acer Ferrara.

Ferrara – Via Vallesecca, 11

Rifacimento completo dell'impianto fognario delle acque bianche e nere con successiva asfaltatura di tutta l'area condominiale .

Costo a carico di Acer Ferrara di euro 30.000,00 circa;

Comacchio – Via Margherita, 55

Rifacimento completo del tetto con pannelli in lamiera coibentata.

Costo a carico di Acer Ferrara di circa euro 74.000,00.

NUOVE COSTRUZIONI

Ferrara – Via Gustavo Bianchi

Intervento di nuova costruzione di fabbricato a tre corpi per complessivi n. 43 alloggi di e.r.s. ultimato nel 2016, già collaudato e la maggior parte degli alloggi già assegnati agli aventi diritto..

Il costo totale dell'intervento di euro finanziato dallo Stato, dalla Regione Emilia-Romagna e dal Comune di Ferrara ammontata ad euro 4.800.000,00.



INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE POST SISMA 2012

La Regione Emilia-Romagna, per tutti i tipi di danno, ha imposto la progettazione esecutiva degli interventi, con una doppia approvazione, sia in Comune che in Regione.

Finanziamento € 2.815.000,00 per n. 325 alloggi con danni "B" e "C".

Per il ripristino dei 325 alloggi con danno "B" e "C" si sono attivati un totale di n. 34 interventi edilizi: mancano gli ultimi tre interventi che sono in avanzato stato di lavorazione, molto prossimi alla conclusione.

Finanziamento € 2.067.000,00= per n. 81 alloggi con danno "E"

Per il ripristino degli 81 alloggi con danno "E" si sono attivati un totale di n. 11 interventi, di cui conclusi o in corso di conclusione n. 9 e uno in avvio.

In particolare per l'ultimo condominio misto con lavorazioni complesse da ristrutturare, il relativo progetto è all'attenzione del Comune che è in procinto di rilasciare la relativa autorizzazione MUDE, necessaria per la espletamento della gara d'appalto e successivi lavori.

Obiettivi per il 2016

Alcuni obiettivi gestionali che ci siamo dati per il 2017 sono già stati anticipati.

Abbiamo appena elencato tutti gli interventi programmati relativi all'attività edilizia.

Più sopra, inoltre, avevamo anticipato che inizieremo la **verifica di TUTTI i redditi 2013 degli assegnatari** (canoni 2015 e 2016).

Per effetto di questa attività, che investirà tutto il 2017, sono stati previsti a bilancio maggiori ricavi per 467.000 Euro (tra ricalcoli di canoni e sanzioni amministrative previste dalla legge).

Va posto in evidenza che si tratta ormai dell'ultimo anno reddituale di controllo prima dell'avvio delle nuove modalità di formazione dell'attestazione ISE/ISEE che già contengono elementi di controllo preventivo in sede di rilascio: non potremo, pertanto, aspettarci ulteriori ingenti ricavi da questa attività per gli anni a venire.



Al fine di consolidare e monitorare l'efficienza, l'efficacia e l'economicità della nostra azione di gestione del patrimonio dei Comuni, dopo problematiche diverse che hanno interessato lo sviluppo del progetto rallentandone l'esecuzione, andremo a completare nei primi mesi del 2017, la **sostituzione ed implementazione delle procedure informatiche** per la gestione del patrimonio, dei condomini e la gestione contabile ed amministrativa degli utenti/clienti.

L'ultimazione di tale lavoro consentirà di disporre di strumenti molto più evoluti e flessibili per la gestione delle nostre attività, di economizzare i costi di gestione degli adempimenti connessi, di introdurre elementi di controllo più facilmente interrogabili circa il rispetto dei tempi previsti dalla Carta dei Servizi per l'erogazione delle prestazioni e, infine, permetterà, come previsto dalle nuove concessioni, la connessione diretta dei Comuni ai nostri archivi, consentendo loro di operare i controlli necessari e di disporre in tempo reale di quegli elementi di informazione utili allo svolgimento dei loro compiti.

Per quanto concerne le **nuove concessioni** per la gestione del patrimonio di e.r.p. di proprietà comunale, nel corso del prossimo anno sarà necessario continuarne la fase di attuazione, soprattutto con riferimento ai nuovi compiti conferiti all'Azienda: ci si riferisce all'attività di mediazione sociale, all'applicazione dei compiti inerenti la verifica del rispetto dei regolamenti e del conseguente impianto sanzionatorio (nel 2016 si è provveduto all'assunzione della nuova figura dell'agente accertatore), le connessioni telematiche con i Comuni/Unioni di Comuni e con altri Enti esterni per il reperimento di informazioni necessarie alla gestione, alle attività complementari ed aggiuntive previste dagli allegati alle convenzioni medesime.

Inoltre, nel 2017, saremo impegnati nell'applicazione delle nuove modalità di calcolo dei canoni di locazione e.r.p. e dei nuovi requisiti per la permanenza; ciò comporterà, inoltre, l'adozione di adeguati strumenti di comunicazione verso gli assegnatari, che stiamo già progettando, a partire da una campagna di informazione radiotelevisiva.



Per quanto concerne la nostra veste di Amministratore dei servizi comuni dei fabbricati interamente in locazione, vorremmo avviare la fase operativa di nuove modalità di fornitura dei servizi, selezionando, per ciascun territorio, imprese qualificate e competitive che consentano di erogare i servizi stessi a prezzi vantaggiosi, senza rinunciare alla qualità.

Ritenendo di avere competenze e mezzi adeguati, vorremmo anche proporre ai Comuni nuovi servizi di gestione e valorizzazione del patrimonio urbanistico ed immobiliare di loro proprietà. Crediamo infatti che in un contesto di risorse, finanziarie ed umane, sempre più limitate dei Comuni, ACER, quale loro ente strumentale per le politiche abitative e di gestione del patrimonio immobiliare (ERP e Non ERP), possa costituire una valida prospettiva verso cui volgere sempre di più l'attenzione.

Da tempo Acer ha rivolto la sua attenzione ad uno specifico problema abitativo della nostra città; si tratta della ricerca dell'alloggio da parte degli studenti fuorisede che studiano presso l'Università di Ferrara. Parallelamente Università e Comune, da qualche anno, hanno avviato il Progetto Ferrara città Universitaria, cui anche Acer ha voluto partecipare per offrire alloggi e posti letto, anche, ma non solo, per Studenti fuori sede a condizioni vantaggiose e nel pieno rispetto della normativa sulla locazione. Da tre anni la nostra azienda ha ripreso la gestione del proprio studentato sito in via Putinati, dopo aver gestito per un paio di anni gli alloggi per studenti del complesso immobiliare privato denominato "Darsena" senza particolare successo visti gli alti costi fissi della struttura e la dispersione degli spazi della stessa. Lo studentato di Putinati invece risponde pienamente ai fabbisogni di studenti e ricercatori, per la facile fruibilità dei suoi spazi e i costi relativamente bassi; ma la sua capienza è davvero minima rispetto alla domanda latente in città, di questo comparto, che sfiora (secondo i dati forniti dalla stessa Università) gli 8.000 posti letto su un totale di oltre 17.000 studenti. Così Acer ha deciso di mettere a disposizione una parte del proprio patrimonio non ERP ma soprattutto gli alloggi che il Comune di Ferrara ci ha dato in gestione e che sono serviti per rispondere (molto parzialmente) a questa domanda.



Oggi la possibilità che scorgiamo è di dare risposte ulteriori a questo bisogno utilizzando risorse interne ed esterne per aumentare la nostra offerta di alloggi e posti letto, dopo aver verificato (come nel caso della gestione in attivo economico degli attuali alloggi e posti letto) nuove opportunità di acquisire spazi da destinare a questo scopo.

Si alimenterebbe in questo modo virtuoso la quantità di risorse economiche in entrata, che potrebbero, nel tempo e solo parzialmente, sostituire quelle che possono venire a mancare a causa della impossibilità di costruire nuovi alloggi. Inoltre questo rimane un percorso non di breve periodo, che avrà bisogno anche di collaborazioni con soggetti terzi quali la Regione ed Er Go, per poter dare dei risultati importanti.

Infine, speriamo che nel 2017 finalmente si concretizzino tutte le condizioni che consentano di passare alla fase operativa della realizzazione del primo intervento di social housing locale privato, attuato attraverso la forma del fondo immobiliare chiuso, per la costruzione e la gestione di alloggi di ERS nell'area dell'ex direzionale di Via Beethoven a Ferrara (c.d. "Palaspecchi"), investimento condiviso con il Comune di Ferrara, la Cassa Depositi e Prestiti ed altri operatori economici privati.

Si rammenta che detto fondo immobiliare, con un investimento di circa 40 mln. di Euro, di cui il 75% finanziato dalla Cassa Depositi e Prestiti, consentirà la realizzazione di circa n. 250 unità immobiliari da destinare al 90% a social housing (locazione permanente, affitto-riscatto, vendita agevolata).

ACER, oltre ad essere cofinanziatore dell'iniziativa, avrà compiti di Advisor Tecnico-Sociale, Gestore Sociale, Property e Facility management.



Considerazioni Finali

Il Bilancio di Previsione 2017 che presentiamo, contiene tutti quegli elementi di incertezza che continuano a caratterizzare l'attuazione delle politiche abitative pubbliche della nostra Regione. Proprio per questo abbiamo preferito presentare previsioni realistiche che conteggiano al minimo la fatturazione dei canoni degli alloggi ERP, a causa del continuo rinvio nell'applicazione dei nuovi regimi sui canoni stessi, e che tengono conto delle scarse, se non addirittura nulle, risorse per nuove edificazioni di ERP o di ERS.

Nel Bilancio di Previsione di un anno fa avevamo già evidenziato come le prospettive fossero tutt'altro che certe: "...rimane aperta una questione di grande rilevanza per definire le risorse realmente disponibili nel 2016 e negli anni successivi: facciamo riferimento ai livelli dei canoni, in relazione anche alle nuove ISEE e ai limiti reddituali di accesso e di permanenza nell'ERP. Nel confronto con la Regione per la definizione di questi parametri sarà fondamentale il contributo, anche critico, dei comuni affinché non si vada verso una riduzione, squilibrata, delle entrate disponibili per la manutenzione del patrimonio pubblico."

Da qui una riflessione sulla necessità di utilizzare le risorse veramente disponibili nel giusto equilibrio tra la necessità del recupero alloggi e quella della manutenzione programmata. Due voci importanti per mantenere in efficienza il patrimonio, sempre più datato, di alloggi popolari dei comuni della nostra Provincia.

E' chiaro che le scelte, verranno effettuate, come sempre, solo dopo aver valutato insieme con gli enti locali, le priorità cui dare risposta.

Auspichiamo, che nel frattempo si trovi l'accordo sui nuovi canoni e si possa andare oltre a queste aspettative più contenute rispetto a quelle degli ultimi anni, dove Acer era riuscita a mettere a disposizione del patrimonio ERP circa il 50% del fatturato totale.

Crediamo infatti che l'ottima partnership che continuiamo a mantenere con i Comuni possa contribuire a superare questo momento difficile e generare nuove opportunità da valutare insieme.

A questo proposito vorremmo richiamare la vostra attenzione sulla necessità di chiarire, il ruolo sempre più rivolto al sociale dell'Azienda Casa Emilia-Romagna che come



sottolineato di recente da Luca Dondi, Direttore Generale di Nomisma, continua ad essere indefinito:

“Le Aziende Casa sono strabiche, strutturate su due esigenze diverse e in gran parte incompatibili: da una parte c'è il bisogno di far tornare i conti, dall'altro quello di offrire un servizio ai più deboli. Una prestazione sociale più accentuata, per Acer, comporterebbe una riduzione dei canoni medi e quindi problemi di bilancio. Ma è una scelta necessaria, perché ormai siamo arrivati ad uno snodo: o si garantiscono i conti o si eroga una prestazione sociale”.

Questa ci sembra una riflessione sostanziale che i Comuni e la Regione devono necessariamente fare in fretta per non lasciare decadere un patrimonio straordinario di edilizia residenziale pubblica che nella sola provincia di Ferrara supera il valore di 550 milioni di euro; il solo che oggi è in grado di rispondere ai fabbisogni di casa di una popolazione ancora impoverita dalla crisi e non in grado di accedere a nessun altro strumento per l'abitare, e che allo stesso tempo costituisce un grande patrimonio edilizio ed urbanistico che ha fortemente contribuito allo sviluppo socio-economico della nostra Provincia.

Vi Ringraziamo per l'attenzione prestata.

Ferrara, 17 novembre 2016

IL PRESIDENTE ACER



(Daniele Palombo)




AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA

Ente Pubblico Economico ex L.R. 24/2001

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

Azienda con sistema qualità certificato in conformità alla normativa ISO 9001:2008

Aderente Federcasa

CONTO ECONOMICO PREVENTIVO 2017 (schema art. 2425 Codice Civile)



	ESERCIZIO 2016		ESERCIZIO 2017		DIFFERENZA 2017/2016 Euro (€)
	Parziale Euro (€)	Totale Euro	Parziale Euro (€)	Totale Euro	
A	VALORE DELLA PRODUZIONE				
1)		9.963.600,00		9.899.200,00	-64.400,00
	+				
2)		0,00		0,00	0,00
	+				
3)		0,00		0,00	0,00
	+				
4)		0,00		0,00	0,00
	+				
5)		2.097.100,00		1.766.600,00	-330.500,00
	+	0,00		0,00	
		12.060.700,00		11.665.800,00	-394.900,00
B	COSTI DELLA PRODUZIONE:				
6)		23.000,00		25.000,00	2.000,00
	+				
7)		5.959.100,00		5.442.600,00	-516.500,00
	+				
8)		493.000,00		458.000,00	-35.000,00
	+				



	ESERCIZIO 2016		ESERCIZIO 2017		DIFFERENZA 2017/2016 Euro (€)
	Parziale Euro (€)	Totale Euro	Parziale Euro (€)	Totale Euro	
9)					
	+				
per il personale		2.825.000,00		2.907.000,00	82.000,00
a) Salari e stipendi	+	2.128.000,00	2.200.000,00		72.000,00
b) Oneri Sociali	+	550.000,00	555.000,00		5.000,00
c) Trattamento di fine rapporto	+	135.000,00	140.000,00		5.000,00
d) Trattamento di quiescenza e simili	+	7.000,00	7.000,00		0,00
e) Altri costi per il personale	+	5.000,00	5.000,00		0,00
10)					
	+	848.900,00		899.700,00	50.800,00
<u>ammortamenti e svalutazioni</u>					
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	+	57.000,00	101.000,00		44.000,00
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	+	141.900,00	148.700,00		6.800,00
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	+	0,00	0,00		0,00
d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	+	650.000,00	650.000,00		0,00
11)					
<u>variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci</u>	+	0,00		0,00	0,00
12)					
<u>accantonamenti per rischi</u>	+	0,00		0,00	0,00
13)					
<u>altri accantonamenti</u>	+	0,00		0,00	0,00
14)					
<u>oneri diversi di gestione</u>	+	1.811.700,00		1.843.000,00	31.300,00
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	+	11.960.700,00		11.575.300,00	-385.400,00
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	+	100.000,00		90.500,00	-9.500,00



	ESERCIZIO 2016		ESERCIZIO 2017		DIFFERENZA 2017/2016 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
16)	<u>altri proventi finanziari</u>	65.500,00		55.500,00	-10.000,00
	a) Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	0,00		0,00	0,00
	b) Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni	8.000,00		8.000,00	0,00
	c) Da titoli iscritti nell'attivo circolante	0,00		0,00	0,00
	d) Proventi diversi dai precedenti	57.500,00		47.500,00	-10.000,00
17)	<u>interessi ed altri oneri finanziari</u>	12.500,00		21.500,00	9.000,00
17bis)	<u>utili e perdite su cambi</u>	0,00		0,00	0,00
	TOTALE (15+16-17+/-17bis)	53.000,00		34.000,00	-19.000,00
D					
	RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE				
18)	<u>rivalutazioni</u>	7.000,00		7.000,00	0,00
19)	<u>svalutazioni</u>	0,00		0,00	0,00
	TOTALE DELLE RETTIFICHE (18-19)	7.000,00		7.000,00	0,00



	ESERCIZIO 2016		ESERCIZIO 2017		DIFFERENZA 2017/2016 Euro (€)
	Parziale Euro (€)	Totale Euro	Parziale Euro (€)	Totale Euro	
E					
	PROVENTI E ONERI STRAORDINARI				
20)	<u>proventi straordinari</u>	0,00	0,00	0,00	0,00
21)	<u>oneri straordinari</u>	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE (20-21)	0,00	0,00	0,00	0,00
	RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A - B +/- C +/- D +/- E)	160.000,00	160.000,00	131.500,00	-28.500,00
22)	<u>imposte sul reddito dell'esercizio</u>		160.000,00	131.500,00	-28.500,00
26)	<u>UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO</u>	0,00	0,00	0,00	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 9001:2008

Aderente Federcasa

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



Descrizione voce	GESTIONE E.R.P.					ALTRE GESTIONI NON DI E.R.P.					Servizi generali	Totale	
	Amministrazione e manutenzione ordinaria degli alloggi erp	Recupero alloggi vuoti (senza competenze tecniche)	Controllo ISE/ISEE	Agente accertatore	Gestione alloggi NON ERP ACER	Settore edilizio (recuperi, nuove costruzioni) con competenze tecniche	Servizi amm. vi c/terzi	Gestioni patrimoniali c/terzi	Prestazioni di servizi agli assegnatari	Concessione alloggi ERS comunali			Concessione alloggi NON ERP comunali
RICAVI													
Valore della produzione	8.760.000,00	0,00	0,00	0,00	654.000,00	255.000,00	243.500,00	48.900,00	192.000,00	144.000,00	86.800,00	35.000,00	0,00
Proventi finanziari	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	55.500,00	0,00
Rivalutazione attività finanziarie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.000,00	0,00
TOTALE RICAVI	8.760.000,00	0,00	0,00	0,00	654.000,00	255.000,00	243.500,00	48.900,00	192.000,00	144.000,00	86.800,00	97.500,00	0,00
ripartizione ricavi generali	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Totale complessivo ricavi	8.760.000,00	0,00	0,00	0,00	654.000,00	255.000,00	243.500,00	48.900,00	192.000,00	144.000,00	86.800,00	97.500,00	0,00
COSTI													
Costi della produzione	5.000.247,57	2.083.220,23	62.248,48	63.275,89	500.612,85	331.067,57	136.873,99	41.327,82	134.622,45	114.992,75	70.088,61	22.000,00	1.768.121,80
Oneri finanziari	18.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.500,00	0,00
Imposte sul reddito dell'esercizio	65.400,00	0,00	0,00	0,00	12.103,75	0,00	20.951,99	0,00	7.653,93	1.082,13	395,37	23.912,82	0,00
TOTALE COSTI	5.083.647,57	2.083.220,23	62.248,48	63.275,89	512.716,60	331.067,57	157.825,98	41.327,82	142.276,38	116.074,88	70.483,98	49.412,82	1.768.121,80
ripartizione costi generali	1.452.258,53	0,00	12.613,72	12.821,91	116.943,52	45.597,25	43.540,90	8.743,94	34.332,04	25.749,03	15.520,94	0,00	-1.768.121,80
Totale complessivo costi	6.535.906,10	2.083.220,23	74.862,21	76.097,80	629.660,12	376.664,82	201.366,88	50.071,76	176.608,42	141.823,91	86.004,93	49.412,82	0,00
RISULTATI PER CENTRI	2.224.093,90	-2.083.220,23	-74.862,21	-76.097,80	24.339,88	-121.664,82	42.133,12	-1.171,76	15.391,58	2.176,09	795,07	48.087,18	0,00
RISULTATI AGGREGATI		-10.086,34						10.086,34					





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 9001:2008

Aderente Federcasa

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

ISO 9001
BUREAU VERITAS
Certification



Calcolo costi gestione alloggi erp	Parziale	Totale
Costi complessivi servizio "Amministrazione e Manutenzione stabili"	6.535.906,10	
Costi complessivi servizio "Recupero alloggi vuotii"	2.083.220,23	
Costi complessivi servizio "Controllo ISE/ISEEi"	74.862,21	
Costi complessivi servizio "Agente accertatore"	76.097,80	
TOTALE LORDO		8.770.086,34
A dedurre:		
Costi di amministrazione degli stabili inerenti la proprietà	533.793,74	
Lavori di manutenzione ordinaria alloggi e parti comuni fabbricati	1.394.000,00	
Lavori di recupero degli alloggi vuoti e manutenzione programmata	1.900.000,00	
Altri costi servizio recupero alloggi	183.220,23	
Costi servizio controllo ISE/ISEE	74.862,21	
Costi servizio Agente accertatore	76.097,80	
Quota annua al fondo svalutazione crediti	602.603,41	
Utilizzi canonici per copertura morosità assistiti ed altre retrocessioni	255.000,00	
Rate mutui alloggi di erp in gestione	49.000,00	
Destinazione all'erp vendite rateali alloggi	0,00	
Imposte indirette a carico della proprietà	239.497,12	
Imposte esercizi precedenti ed altri oneri straordinari	57.000,00	
Pro-rata di indetraibilità dell'IVA sugli acquisti	602.603,41	
TOTALE DEDUZIONI		5.967.677,92
Totale costi gestione alloggi erp		2.802.408,41
Alloggi erp previsti in gestione nell'esercizio 2017 (media)		6.685
Costo Euro mese/alloggio previsto esercizio 2017 ex DAR 391/02		34,93
Costo Euro mese/alloggio previsto esercizio 2017 con recupero alloggi		37,22
Costo Euro mese/alloggio previsto esercizio 2017 con recupero e contr. ISE		38,15
Costo Euro mese/alloggio previsto esercizio 2017 con recup. contr. ISE e ag. acc.		39,10





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 9001:2008

Aderente Federcasa

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



ISO 9001
BUREAU VERITAS
Certification



RIEPILOGO PROVINCIA DI FERRARA			
Preventivo 2017			
Comuni della Provincia		24	
Comuni convenzionati n.		24	
Alloggi in gestione n.		6.685	
		Parziale	Totale
			%
Risorse derivanti dagli alloggi di e.r.p.			
Previsione ricavi da canoni di locazione esercizio 2017 al netto conguagli	+	8.760.000,00	
Svalutazione crediti prevista 2017 (in base morosità complessiva al 30/09/16)	-	602.603,41	6,88
Totale risorse nette derivanti dagli alloggi di e.r.p. previsione	+		8.157.396,59
Costi di gestione			
Costo/mese ACER gestione alloggi € 34,93 x 12 mesi	-		2.802.408,41
Totale costi di gestione (B)			2.802.408,41
			34,35
Costi inerenti la proprietà degli alloggi			
- Costi di amministrazione degli stabili (assicurazioni, quote cond.li, ecc.)	-	533.793,74	6,54
- Quota parte costi servizio recupero alloggi vuoti	-	183.220,23	2,25
- Quota parte costi servizio controlli ISE/ISEE	-	74.862,21	0,92
- Quota parte costi servizio Agente accertatore	-	76.097,80	0,93
- Rate mutui alloggi erp trasferiti ai Comuni	-	49.000,00	0,60
- Destinazione all'erp vendite rateali di alloggi	-	0,00	0,00
- Imposte indirette a carico della proprietà	-	239.497,12	2,94
- Quota parte pro-rata di indetraibilità dell'IVA sugli acquisti	-	602.603,41	7,39
- Imposte esercizi precedenti	-	57.000,00	0,70
Totale costi inerenti la proprietà degli alloggi (C)	-		1.816.074,51
			22,26
TOTALE COSTI (B+C)	-		4.618.482,92
			56,62
RISORSE DA DESTINARE AD INTERVENTI NELL'ERP (A-B-C)	+		3.538.913,66
			43,38
- Altri utilizzi canoni e imprevisti			
- Finanziamento pronto intervento alloggi e parti comuni condomini	-	1.394.000,00	39,39
- Utilizzi canoni per copertura morosità assistiti ed imprevisti	-	255.000,00	7,21
- Finanziamento ripristino alloggi e manutenzione programmata	-	1.889.913,66	53,40
- Risorse non erp ACER ad integrazione manutenzione programmata	-	10.086,34	0,29
TOTALE RISORSE DESTINATE ALL'E.R.P.			3.549.000,00
DEFICIT RISORSE FINANZIATO CON FONDI NON ERP ACER	-		-10.086,34





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 9001:2008

Aderente Federcasa

ELENCO ANNUALE 2017 E PROGRAMMA TRIENNALE DEI LAVORI PUBBLICI 2017-2019

ISO 9001
BUREAU VERITAS
Certification



AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

DELIBERA N. 61/2016

riportata nel VERBALE n. 220 al punto 4)

OGGETTO: Ratifica P.U. n.15 assunto dal Presidente in data 13 ottobre 2016- avente per oggetto: "Adozione schema di Programma triennale 2017-2019 ed Elenco annuale 2017 dei lavori pubblici (ai sensi art. 21 D.Lgs. 50/2016)".

Seduta in data 27 ottobre 2016 ore 10,05
convocata con Racc. di prot. n. 15254 del 20/10/2016

All'atto dell'assunzione della delibera in oggetto risultano le seguenti presenze:

Sig. DANIELE PALOMBO

Presidente

PRESENTI	ASSENTI
X	
X	
X	
3	

Rag. PIERO FABIANI

Vice Presidente

Arch. GIULIA BERTELLI

Consigliere

TOTALI

Dott. FRANCO PAZI

Pres. Coll. Sindaci Revisori

Dott. LUCIANO PECORARI

Sindaco Effettivo

Dott. ANTONIO SUSCA

Sindaco Effettivo

Presiede la seduta Sig. DANIELE PALOMBO

Assiste in qualità di segretario Dott. DIEGO CARRARA

Delibera approvata a VOTI UNANIMI PALESEMENTE ESPRESSI

Voti favorevoli 3

Voti contrari ---

Astenuti ---

**Oggetto: Ratifica P.U. n.15 assunto dal Presidente in data 13 ottobre 2016-
avente per oggetto: "Adozione schema di Programma triennale 2017-
2019 ed Elenco annuale 2017 dei lavori pubblici (ai sensi art. 21
D.Lgs. 50/2016)"**

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

- visto il Provvedimento d'Urgenza n. 15 assunto dal Presidente in data 13 ottobre 2016 avente per oggetto: "Adozione schema di Programma triennale 2017-2019 ed Elenco annuale 2017 dei lavori pubblici (ai sensi art. 21 D.Lgs. 50/2016)";
- riconosciuti i motivi di urgenza determinanti la decisione del Presidente.

Su proposta del Presidente, a voti unanimi palesemente espressi dai Consiglieri presenti

DELIBERA

- 1) di ratificare il Provvedimento d'Urgenza n. 15 assunto dal Presidente in data 13 ottobre 2016 nel preciso testo che di seguito si trascrive:
"Adozione schema di Programma triennale 2017-2019 ed Elenco annuale 2017 dei lavori pubblici (ai sensi art. 21 D.Lgs. 50/2016)"

"Premesso:

- che l'art. 21, comma 1 del D.Lgs. 50/2016, disciplinando la programmazione dei lavori pubblici, prevede che i Comuni adottino il Programma triennale dei lavori pubblici;
- che, ai sensi dell'art. 21, comma 3 D.Lgs. 50/2016, la programmazione triennale ed annuale di cui al comma 1 dell'art. 21 si riferisce ai lavori il cui valore stimato sia superiore ad euro 100.000 e che, previa attribuzione del codice unico di progetto di cui all'art. 11 della legge 3/2003, deve contenere i lavori da avviare nella prima annualità, per i quali deve essere riportata l'indicazione dei mezzi finanziari stanziati sullo stato di previsione o sul proprio bilancio, ovvero disponibili in base a contributi o risorse dello Stato, delle Regioni a statuto ordinario o di altri enti pubblici;
- che per includere un lavoro di importo pari o superiore ad 1.000.000 di euro è richiesta la preventiva approvazione di un progetto di fattibilità tecnica ed economica;
- che l'art. 21 D.Lgs. 50/2016 ha innovato la materia;
- che, su indicazione dell'Amministrazione, si è dato corso all'attività propedeutica alla redazione del Programma triennale 2017-2019 ed all'Elenco annuale dei lavori previsti per l'anno 2017;
- che il Programma triennale è elemento fondante dell'esercizio delle funzioni di indirizzo e controllo politico/amministrativo delle pubbliche amministrazioni e costituisce un momento di concreta identificazione delle necessità da loro individuate;
- che il Programma è preceduto dalla suddetta attività propedeutica di studio che tende ad individuare le opere strumentali al soddisfacimento delle esigenze individuate;
- che tale studio è stato restituito sotto forma di schede di sintesi, conformi ai modelli approvati con Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 24 ottobre 2014, e riportate ed allegate, sub. lettere a), b), c) e d);
- che alla data odierna non è stato ancora emanato il Decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti, di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze, previsto dall'art. 21, comma 8, del citato D.Lgs. 50/2016;
- che, sino all'adozione del Decreto di cui sopra, si applica l'art. 216, comma 3 D.Lgs. 50/2016;
- che il Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 24 Ottobre 2014 regola le procedure e gli schemi-tipo per la redazione e la pubblicazione del



Programma triennale, dei suoi aggiornamenti annuali e delle'Elenco annuale dei lavori pubblici e la redazione e la pubblicazione del Programma annuale per l'acquisizione di beni e servizi;

- che per i lavori compresi nell'Elenco annuale di importo pari o superiore ad euro 1.000.000 sono stati già approvati i relativi progetti di fattibilità tecnica ed economica.

Tutto quanto premesso

IL PRESIDENTE

- visto lo schema di Programma triennale 2017-2019 ed annuale 2017 dei lavori pubblici formulato dal Responsabile del Procedimento, elaborato secondo le schede allegate, la proposta di Elenco dei lavori da realizzarsi nel triennio 2017-2019, nonché l'Elenco dei lavori da realizzarsi nell'anno 2017;
- visto il D.Lgs. 50/2016 ed i provvedimenti normativi richiamati in premessa;
- visti gli schemi redatti dal Responsabile del Procedimento Ing. Massimo Cazzola;
- ritenuta l'urgenza di provvedere onde rispettare il limite temporale del 15 ottobre 2016;
- visto l'art. 14, comma 3, lettera a) dello Statuto aziendale
- preso atto del parere favorevole espresso dal Direttore Generale,

DISPONE

- 1) di assumere le premesse quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- 2) di approvare la stima sommaria dei costi per gli interventi di manutenzione inseriti nel Programma triennale,
- 3) di dare atto che per i lavori di importo pari o superiore ad euro 1.000.000, inseriti nell'Elenco annuale dei lavori pubblici ai sensi del comma 3 dell'art. 21 D.Lgs. 50/2016, è già stato approvato il relativo progetto di fattibilità tecnica ed economica;
- 4) di adottare lo schema del Programma triennale 2017-2019 e dell'Elenco annuale 2017 dei lavori pubblici, contenuto nella proposta del Responsabile del procedimento allegata al presente atto quale parte integrante e sostanziale e composto dalle schede allegate;
- 5) di dare atto che il Responsabile del procedimento è l'Ing. Massimo Cazzola, Dirigente del Servizio Tecnico di ACER Ferrara;
- 6) di prendere atto della dichiarazione del Responsabile del procedimento, rilasciata ai sensi del D.P.R. 62/2013, di non trovarsi e comunque di non essere a conoscenza di ciò in una situazione di conflitto di interessi, neanche potenziale, con i contenuti del presente provvedimento e gli atti approvati ad esso collegati, e di essere a conoscenza delle sanzioni penali in cui incorre in caso di dichiarazione mendace;
- 7) di disporre che la proposta di Programma adottata con il presente atto venga affissa all'Albo per 60 giorni consecutivi, prima della definitiva approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione di ACER Ferrara e pubblicata altresì con le modalità di cui all'art. 21, comma 7 D.Lgs. 50/2016;
- 8) di dare atto che gli elaborati in argomento verranno approvati e deliberati dalla Conferenza degli Enti, unitamente al Bilancio di Previsione 2017 di ACER Ferrara;
- 9) di sottoporre il presente provvedimento alla ratifica del Consiglio di Amministrazione nella prima seduta utile, ai sensi dell'art. 14, comma 3, lettera a) dello Statuto aziendale;
- 10) di dare mandato al Direttore Generale di curare l'attuazione del presente provvedimento.



IL DIRETTORE

2) di dare mandato al Direttore Generale di dare esecuzione al presente deliberato.

IL SEGRETARIO



IL PRESIDENTE"

IL PRESIDENTE



Scheda 1: Programma triennale delle opere pubbliche 2017/2019 dell'amministrazione ACER Ferrara
Quadro delle risorse disponibili

TIPOLOGIE RISORSE	Arco temporale di validità del programma			Importo Totale
	Disponibilità Finanziaria Primo anno	Disponibilità Finanziaria Secondo anno	Disponibilità Finanziaria Terzo anno	
Entrate aventi destinazione vincolata per legge	1.368.042,84	353.215,60	0,00	1.721.258,44
Entrate acquisite mediante contrazioni di mutuo	0,00	0,00	0,00	0,00
Entrate acquisite mediante apporti di capitali privati	0,00	0,00	0,00	0,00
Trasferimento di immobili art. 53, commi 6-7 D.L.gs. n. 163/2006	0,00	0,00	0,00	0,00
Stanziamanti di bilancio	1.980.000,00	0,00	0,00	1.980.000,00
Altro	0,00	0,00	0,00	0,00
Totali	3.348.042,84	353.215,60	0,00	3.701.258,44

	Importo (in euro)
Accantonamento di cui all'art. 12, comma 1 del D.P.R. n. 207/2010 riferito al primo anno	100.441,29



Il responsabile del programma
(Massimo Cazzola)



Note

Scheda 2: Programma triennale delle opere pubbliche 2017/2019 dell'amministrazione ACER Ferrara
Articolazione della copertura finanziaria

N. progr. (1)	Cod. Int. Amm.ne (2)	CODICE STATI (3)			CODICE NUTS (3)	Tipologia (4)	Categoria (4)	DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO	Priorità (5)	STIMA DEI COSTI DEL PROGRAMMA			Cessione immobili S/N (6)	Apporto di capitale privato (7)	
		Reg.	Prov.	Com.						Primo anno	Secondo anno	Terzo anno		Totale	Importo
1		008	038			03	A0510	Recupero di alloggi ed immobili di e.r.p. di cui al decr. Interm.16/03/2015		308.396,04	0,00		308.396,04	N	
2		008	038			03	A0510	Recupero alloggi vuoti per turn over		1.980.000,00	0,00		1.980.000,00	N	
3		008	038	008		04	A0510	Recupero alloggi Ferrara via Fiume 15-17-19		1.059.646,80	353.215,60		1.412.862,40	N	
TOTALE										3.348.042,84	353.215,60		3.701.258,44		



Il responsabile del programma
(Massimo Cazzola)

- (1) Numero progressivo da 1 a N. a partire dalle opere del primo anno.
(2) Eventuale codice identificativo dell'intervento attribuito dall'Amministrazione (può essere vuoto).
(3) In alternativa al codice STAT si può inserire il codice NUTS.
(4) Vedi Tabella 1 e Tabella 2.
(5) Vedi art. 128 comma 3, del D. Lgs. n. 163/06 e s.m.i. secondo la priorità indicate dall'amministrazione con una scala espressa in tre livelli (1 = massima priorità - 3 = minima priorità).
(6) Da compilarsi solo nell'ipotesi di cui all'art. 53, commi 6-7 del D.Lgs. n. 163/2006 e s.m.i. quando si tratta d'intervento che si realizza a seguito di specifica alienazione a favore dell'appaltatore. In caso affermativo compilare la scheda 28.
(7) Vedi Tabella 3.

Note



Scheda 3: Programma triennale delle opere pubbliche 2017/2019 dell'amministrazione ACER Ferrara
Elenco annuale

Cod. Int. Amm.ne (1)	CODICE UNICO INTERVENTO CUI (2)	CUP	DESCRIZIONE INTERVENTO	CPV	RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO		Importo annuità	Importo totale intervento	FINALITÀ (3)	Conformità		Verifica vincoli ambientali Amb (S/N)	Priorità (4)	STATO PROGETTAZIONE Approvata (5)	Stima tempi di esecuzione	
					Cognome	Nome				Urb (S/N)	Amb (S/N)				TRIM/ANNO INIZIO LAVORI	TRIM/ANNO FINE LAVORI
		F74B1600018002	Recupero di alloggi ed immobili di erp di cui al decreto intern. 16/3/2015	45210000-2	Marco	Cenacchi	308.396,04	308.396,04	CPA	S	S	S	1	PP	1/2017	4/2017
		F63413000150005	Recupero alloggi vuoti per turn over	45210000-2	Massimo	Cazzola	1.980.000,00	1.980.000,00	CPA	S	S	S	1	PP	1/2017	4/2017
			Recupero alloggi colpiti dal sisma Ferrara via Fiume 15/17/19	45210000-2	Marco	Cenacchi	1.059.646,80	1.412.862,40	CPA	S	S	S	1	PE	1/2017	2/2018
TOTALE							3.348.042,84									



Il responsabile del programma
(Massimo Cazzola)



- (1) Eventuale codice identificativo dell'intervento attribuito dall'amministrazione (può essere vuoto).
 (2) La codifica dell'intervento CUI (C.F. + ANNO + N. PROGRESSIVO) verrà composta e confermata al momento della pubblicazione, del sistema informativo di gestione.
 (3) Indicare le finalità utilizzando la Tabella 5.
 (4) Vedi art. 128 comma 3, del D.Lgs. n. 163/06 e s.m.i. secondo la priorità indicate dall'amministrazione con una scala espressa in tre livelli (1 = massima priorità - 3 = minima priorità).
 (5) Indicare la fase della progettazione approvata dall'opera da Tabella 4.

Note



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 9001:2008

Aderente Federcasa

RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI

ISO 9001
BUREAU VERITAS
Certification



AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA

Collegio dei Revisori dei conti

Egregi Signori

PRESIDENTE DELLA CONFERENZA DEGLI ENTI
PRESIDENTE ACER FERRARA

OGGETTO: Trasmissione Relazione al Bilancio di Previsione Esercizio 2017.

Ai sensi dell'art. 19, comma 4, dello Statuto di ACER Ferrara, si provvede a trasmettere in allegato la Relazione del Collegio dei Revisori dei Conti al Bilancio di Previsione 2017, ai fini del deposito presso la Sede Aziendale almeno 15 giorni prima di quello fissato per l'approvazione.

Nel rimanere a disposizione per qualunque chiarimento eventualmente necessario, si porgono distinti saluti.

Ferrara, 30 novembre 2016

Per IL COLLEGIO DEI
REVISORI DEI CONTI
Il Presidente
(dott. Franco PAZI)



**RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI
DELL'AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA
AL BILANCIO DI PREVISIONE
DELL'ESERCIZIO 2017**

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 2017, 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	(+)	11.665.800,00
COSTI DELLA PRODUZIONE	(-)	11.575.300,00
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE	(+)	90.500,00
PROVENTI ED ONERI FINANZIARI (DIFFERENZA)	(+)	34.000,00
RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	(+)	7.000,00
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	(+)	131.500,00
IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO	(-)	131.500,00
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	(+)	0,00

Il Preventivo 2017 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 concessioni per la gestione degli immobili di edilizia residenziale pubblica (e.r.p.) di proprietà dei Comuni.

Il Collegio, inoltre, dà atto che ACER Ferrara ha provveduto alla determinazione dei costi di gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, ex art. 4, comma 3, lett. c), della Legge Regionale 8 agosto 2001, n. 24 e ss.mm.ii.. Tali costi, pari ad €uro 34,93 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 2017 e nel rispetto delle disposizioni di cui alla deliberazione del Consiglio Regionale 30 luglio 2002, n. 391, nonché delle sopra citate concessioni sottoscritte 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., pari ad Euro 8.250.000,00.= (+ Euro 48.600 rispetto al Bilancio preventivo assestato 2016). Rispetto a questa quantificazione, il Consiglio di Amministrazione ha riferito di aver effettuato una stima dei canoni di locazione secondo il metodo di calcolo attuale, prevedendo una locazione aggiuntiva di circa un centinaio di alloggi rispetto al numero attuale, dato il corposo ed anomalo tasso di sfitti, dovuto ad un rallentamento delle assegnazioni da parte dei Comuni, a seguito della revisione obbligatoria dei Regolamenti. Il Consiglio ha riferito altresì che provvederà ad un assestamento del Bilancio di Previsione 2017 non appena i Comuni provvederanno a deliberare i criteri di calcolo dei canoni di locazione, da definirsi all'interno dei parametri stabiliti dalla Regione con la D.A.L. n. 894/2016. Il Collegio condivide le ragioni di prudenza che hanno indotto le decisioni del Consiglio di Amministrazione, a maggior ragione a seguito della comunicazione dell'Assessore regionale competente, ricevuta dall'Azienda lo scorso 25 novembre, con la quale si preannuncia un provvedimento di Giunta che posticipa, probabilmente con modifiche, l'applicazione dei nuovi canoni di locazione al 1° luglio 2017. Si ritiene di porre in evidenza che il differimento dell'applicazione di queste ultime modalità di calcolo ha comportato, nel solo 2016, una perdita di gettito di circa Euro 545.000 rispetto al 2015, ossia oltre il 6%, a discapito della manutenzione del patrimonio abitativo pubblico. Il Collegio rileva che i canoni 2017, 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 603.000,00 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 Euro 245.000. 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 Euro 255.000,00.= (- € 280.000 rispetto al Bilancio preventivo assestato 2016; - 52%), 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 115.000,00 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;

- 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 3.727.000,00.= (- € 187.000 rispetto al Bilancio preventivo assestato 2016; - 4,8%). La diminuzione rispetto all'esercizio precedente è ascrivibile esclusivamente alla quota riferita al patrimonio di e.r.p. ed è determinata prevalentemente dalle minori risorse derivanti dal controllo delle ISE/ISEE degli assegnatari, oltre che da un contenuto incremento dei costi di gestione complessivi dell'e.r.p.. Questi ultimi fatti di gestione, sommati alla forte contrazione dei canoni e dei ricavi derivanti dalle attività tecniche sopra descritte, comporterà una riduzione delle risorse destinate alla manutenzione del patrimonio in gestione ed in proprietà di oltre 1 milione di €uro rispetto al 2015 (- 23%). Si tratta di un differenziale molto ampio da colmare che, con molta probabilità, non potrà essere recuperato solo attraverso il presunto incremento dei canoni di locazione atteso per la seconda metà del 2017, avuto riguardo alla sua sostenibilità da parte dell'utenza ed alla minimizzazione del rischio di ulteriore aumento dell'insolvenza. Pertanto, il mantenimento di un soddisfacente livello di manutenzione che consenta la conservazione del patrimonio e la destinazione alle sue funzioni istituzionali nel lungo periodo, non potrà che passare attraverso un maggiore coinvolgimento economico e gestionale, anche con riferimento ai tempi di assegnazione e perseguimento delle insolvenze, da parte degli Enti proprietari o, per la parte economica, della Regione;
- d) le spese generali, pari a €uro 761.000,00.=, risultano in leggero aumento (+ € 11.000; + 1%) rispetto al preventivo assestato dell'esercizio 2016 e che gli Amministratori riferiscono dovuto a spese straordinarie di adeguamento della Sede aziendale;
- e) le spese per il personale, pari a €uro 2.907.000,00.=, 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 2016, nonché dei costi per l'esodo dei lavoratori più anziani ex L. 92/2012, deliberato dall'Azienda nel corso del 2015.



- 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 2017 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.

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 2017 dell'Azienda Casa Emilia-Romagna (ACER) Ferrara.

Ferrara, 30 novembre 2016

IL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI

Dott. Franco PAZI - Presidente

Dott. Luciano PECORARI - Componente

Dott. Antonio SUSCA - Componente

