



## 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 2019

### 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 2019

Il bilancio di previsione 2019 viene presentato a **pareggio**, come previsto dallo Statuto e dal Regolamento di Amministrazione e Contabilità.

I **ricavi delle vendite e delle prestazioni**, ossia dei ricavi derivanti dalle attività statutariamente poste in capo ad ACER, sono previsti in **€ 10.738.950**, di cui:

- **€ 8.767.000** canoni di locazione derivanti dagli immobili di edilizia residenziale pubblica (e.r.p.) di proprietà comunale (82%);
- **€ 1.971.950** ricavi da attività diverse da quelle di e.r.p. (18%).

I minori ricavi rispetto al Bilancio di Previsione 2018, recentemente assestato, sono pari circa a **€ 176.000 (- 1,6%)**.

Il decremento dei ricavi rispetto al Bilancio assestato 2018 deriva da:

- - **€ 256.000** canoni di locazione e.r.p. (- **2,8%**);
- + **€ 80.000** ricavi attività diverse dalla gestione e.r.p. (+ **4,2%**).

Per quanto concerne i canoni di locazione degli alloggi di e.r.p., purtroppo le previsioni fatte l'anno scorso si stanno rivelando esatte.

I redditi degli assegnatari non crescono e, pertanto, non riescono a contrastare i fenomeni di "erosione" (turnover utenza, variazione dei nuclei familiari, ricalcoli per calo reddito, ecc.).

L'**ISEE medio** registrato a fine 2017 (**€ 7.917**) è leggermente superiore a quello registrato a novembre 2018 (**€ 7.874**): nessuna "rivalutazione" dei canoni è stata quindi resa possibile dal cambio base-redditi (redditi 2015 sostituiti dai redditi 2016).

Inoltre l'"**erosione**", che nel Bilancio di Previsione 2018 era stata stimata al 3,6%, si sta invece assestando al **4,7%**.

Dato il contesto sopra delineato, si ritiene prudenzialmente di non ipotizzare alcuna rivalutazione dei canoni anche al prossimo ricalcolo generale ad ottobre 2019.

Inoltre, va evidenziato che una straordinaria esigenza di effettuare manutenzioni per situazioni di pericolo o indifferibili non hanno consentito di concentrare risorse sul recupero degli alloggi vuoti: ciò determina minori entrate da canoni e maggiori costi per alloggi vuoti (pagamento delle quote condominiali).

Per tali ragioni, rispetto ad ottobre 2017 abbiamo circa 200 alloggi in meno a reddito, che si sommano a quelli ordinariamente vuoti per turnover.

Le esigenze di manutenzione straordinaria, per analoghe situazioni di pericolo o indifferibili, saranno presenti anche nel 2019, con evidenti ripercussioni sul livello di recupero degli alloggi che si vuoteranno per cessata locazione.

Risulta quindi necessario, per non innescare un ulteriore tendenza al ribasso dei canoni, che i Comuni procedano più speditamente possibile ad assegnare i 129 alloggi che ACER ha, sulla base dell'ultima ricognizione, comunicato come pronti per la locazione.

Il tema delle risorse limitate che ci costringe a comprimere il recupero degli alloggi vuoti quando le esigenze di manutenzione straordinaria diventano indifferibili è un tema che, in assenza di ulteriori stanziamenti da parte della Regione o dei Comuni proprietari, ci accompagnerà anche nei prossimi anni.

I ricavi per **attività diverse da quelle di e.r.p.** incrementano soprattutto per via dei corrispettivi tecnici per attività edilizia (+ € 61.000; + 12,9%) e dei compensi per la gestione dei patrimoni di terzi (+ € 10.000; 17,3%), grazie a "Le Corti di Medoro" di Ferrara, stabile destinato a studenti universitari la cui gestione è stata avviata lo scorso ottobre.

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

## Gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà comunale

I canoni di locazione degli immobili di e.r.p. sono previsti in € 8.700.000.

Le stime sono state adottate con criteri di estrema prudenza, applicando:

- ⇒ la % di "erosione" del canone registrata nel periodo gennaio 2018 – settembre 2018, come detto pari a circa il 4,7%, ai canoni attesi per lo stesso periodo (per turnover negli alloggi, variazioni del nucleo familiare, cali reddito, applicazione di canone minimo ai nuclei assistiti);
- ⇒ nessuna rivalutazione al canone previsto per il periodo ottobre 2019 – dicembre 2019 per cambio base – redditi (sostituzione attestazioni ISEE con redditi 2016 a quelle con redditi 2017), per le ragioni già precedentemente esplicitate (stagnazione dei redditi degli assegnatari);
- ⇒ la perdita dei canoni di locazione derivanti dall'uscita dagli alloggi di e.r.p. dei n. 7 nuclei familiari che superano i parametri per la permanenza (€ 24.016 di ISEE; € 49.000 ricchezza mobiliare riparametrata in base alla scala di equivalenza ISEE), per i quali i Comuni hanno già adottato i provvedimenti per la decadenza e disposto il rilascio dell'alloggio entro il 31/12/2019, pari a circa € 24.000.

Pertanto, in base agli assunti precedentemente indicati, la stima dei ricavi da canoni di locazione per l'anno 2019 pari ad € 8.700.000, deriva da:

- Canoni attesi a gennaio 2019 per il periodo 01/19 – 09/19: € 6.772.000;
- Meno erosione 4,7 % periodo 01/19 – 09/19 : € 317.000;
- Più canoni previsti 10/19 – 12/18 senza rivalutazioni : € 2.269.000;
- Meno canoni nuclei in uscita supero parametri perman. : € 24.000;
- **TOTALE CANONI PREVISTI ESERCIZIO 2019 : € 8.700.000.**

La previsione dei canoni di locazione derivanti dagli alloggi di e.r.p. per l'esercizio 2019, suddivisa per Comune, confrontata con la corrispondente previsione 2018, recentemente assestata, risulta la seguente:

Comune	N. Alloggi	Previsione canoni 2019	Previsione canoni 2018	Previsione canoni assestamento 2018
Argenta	469	571.000,00	630.000,00	597.000,00
Berra	138	171.000,00	206.000,00	195.000,00
Bondeno	191	233.000,00	222.000,00	238.000,00
Cento	298	354.000,00	456.000,00	396.000,00
Codigoro	129	199.000,00	189.000,00	201.000,00
Comacchio	529	743.000,00	665.000,00	753.000,00
Copparo	223	286.000,00	292.000,00	288.000,00
Ferrara	3.393	4.247.000,00	4.406.000,00	4.370.000,00
Fiscaglia	158	210.000,00	194.000,00	210.000,00
Formignana	43	60.000,00	59.000,00	60.000,00
Goro	52	82.000,00	87.000,00	86.000,00
Jolanda di Savoia	79	108.000,00	119.000,00	116.000,00
Lagosanto	48	78.000,00	74.000,00	78.000,00
Masi Torello	8	20.000,00	15.000,00	17.000,00
Mesola	152	200.000,00	211.000,00	209.000,00
Ostellato	96	142.000,00	142.000,00	141.000,00
Poggio Renatico	98	126.000,00	133.000,00	129.000,00
Portomaggiore	271	404.000,00	373.000,00	390.000,00
Ro	110	149.000,00	146.000,00	148.000,00
Terre del Reno	50	90.000,00	103.000,00	99.000,00
Tresigallo	96	120.000,00	132.000,00	122.000,00
Vigarano Mainarda	32	56.000,00	59.000,00	59.000,00
Voghiera	33	51.000,00	62.000,00	53.000,00
<b>TOTALI</b>	<b>6.696</b>	<b>8.700.000,00</b>	<b>8.975.000,00</b>	<b>8.955.000,00</b>

*Si evidenzia che sarà necessario monitorare l'andamento dell'erosione in corso d'anno, dato che, nel caso in cui si verificano ulteriori esigenze di manutenzione straordinaria indifferibili, ACER potrebbe essere costretta a limitare il numero degli alloggi vuoti da recuperare a seguito di turnover, subendo gli effetti già descritti: ulteriore decremento dei canoni di locazione ed aumento dei costi per alloggi vuoti (quote condominiali).*

**Il totale delle risorse e.r.p. a disposizione, compresi i conguagli relativi agli anni precedenti, le sanzioni amministrative per mancato rilascio degli alloggi a seguito di decadenza o quelle (limitate) comminate dall'agente accertatore, è pari ad Euro 8.842.000.**

Detraendo da questo importo la **svalutazione dei crediti degli assegnatari non assistiti**, pari a circa il **7,53%**, si determinano le **risorse nette da impiegare per la gestione** degli alloggi di proprietà comunale che ammontano ad **Euro 8.176.000**, inferiori di circa 332.000 € al preventivo dell'anno precedente (- 3,9%). Si tratta di una differenza "pulita", in quanto già a partire dall'esercizio 2018 è terminata l'attività di controllo dei redditi degli assegnatari che negli anni precedenti aveva garantito un gettito aggiuntivo medio di circa 200/300 mila €/anno tra conguagli e sanzioni amministrative.

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

- **€ 2.694.000** (contro € 2.663.000 preventivo 2018 ed € 2.817.000 consuntivo 2017) per la copertura dei costi di gestione ACER che comprendono anche le imposte dirette relative al patrimonio e.r.p. di proprietà comunale (32,95% contro 31,30% del 2018);
- **€ 1.936.000** (contro € 1.910.000 preventivo 2018 ed € 1.895.000 consuntivo 2017) per la copertura dei costi dei proprietari degli alloggi, quali oneri assicurativi, rate dei mutui, pro-rata IVA, costi del servizio di recupero alloggi vuoti, del controllo delle ISEE e dell'agente accertatore (23,68% contro 22,46% del 2018);
- **€ 3.546.000** (contro € 3.935.000 preventivo 2018 ed € 4.293.000 consuntivo 2017) per la realizzazione di interventi di manutenzione e copertura della morosità degli utenti assistiti (**43,37% contro 46,24%** del 2018).

Grazie all'apporto di circa 53.000 € dell'utile a preventivo del non e.r.p. (contro € 81.000 del preventivo 2018; - € 28.000) che compensa parzialmente i maggiori costi di gestione complessivi per circa € 56.000, **le risorse disponibili** da destinare al patrimonio comunale di e.r.p. in gestione per l'anno 2019 sono stimate in **€ 3.600.000**

(contro € 4.016.000 del preventivo 2018; - 10,4%) e sono previste in utilizzo nel modo seguente:

- **Manutenzione riparativa ordinaria** alloggi e parti comuni fabbricati e **interventi di somma urgenza € 1.480.000** (41% contro 37% del 2018), al netto dei rimborsi delle manutenzioni a carico degli assegnatari e dei rimborsi assicurativi;
- **Ripristino alloggi vuoti per cessata locazione e manutenzione straordinaria e programmata del patrimonio € 1.860.000** (52% contro 54% del 2018);
- Copertura della **morosità di utenti assistiti ed altri utilizzi € 260.000** (7% contro il 9% del 2018).

I **costi di gestione complessivi**, ossia quelli di ACER più quelli dei Comuni proprietari del patrimonio, come anticipato, **aumentano di circa 56.000 €**, pari all'1% in più rispetto al 2018.

L'**incremento dei costi di gestione ACER (+ € 30.000; + 1%)** è dovuto al leggero incremento delle spese per il personale rispetto al preventivo dell'anno precedente (+ € 56.000; + 1,9%). Il dato di preventivo 2018 è stato poi corretto in sede di assestamento della previsione al medesimo livello del Bilancio di previsione 2019, per via dell'ultima tranche di incremento dei valori tabellari del personale prevista dal rinnovo del CCNL sottoscritto nel 2017 e già in scadenza al 31/12/2018, nonché per un maggior livello di necessità di prestazioni in orario straordinario.

Le **spese per il personale**, stimate anche per il 2019 in **€ 3.004.000**, che comprendono un accantonamento per rinnovo contrattuale per circa 15.000 € e costi del personale esodato per circa 121.000 €, subiranno un significativo calo a partire dal 2020 - 2021, in coincidenza con l'avvio del termine del periodo di esodo del personale dipendente, con conseguenti effetti positivi sui costi di gestione.

La quota di costi del personale attribuita alla gestione e.r.p. ACER, corrispondente alla copertura di parte dei costi di gestione dei servizi previsti dagli allegati B e C alle vigenti concessioni del patrimonio comunale, è pari ad € 1.803.000 (60% del costo complessivo del personale).

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

- il 67% sul totale dei costi di gestione ACER;
- il 22% sul totale delle risorse e.r.p.

Il costo complessivo del personale, come detto pari ad € 3.004.000, incide sul totale del valore della produzione, pari ad € 12.310.000, nella misura del 24%.

Le **spese generali** risultano in leggera diminuzione rispetto all'esercizio precedente e sono stimate in € 763.000 (- € 19.000; - 2%).

Nel **2019**, per le ragioni precedentemente esposte, **i costi di gestione ACER** sono prudenzialmente stimati in:

- ✓ **€ 33,53 mese/alloggio** per i servizi di cui all'Allegato B alle convenzioni con i Comuni, conformemente alla deliberazione A.L. regionale n. 391/2002 (contro 33,16 € del 2018);
- ✓ **€ 35,84 mese/alloggio** per i servizi precedenti + costi servizio recupero alloggi vuoti (contro 35,50 € del 2018);
- ✓ **€ 36,50 mese/alloggio** per i servizi precedenti + costi servizio del controllo delle ISE/ISEE (contro 36,20 € del 2018);
- ✓ **€ 37,44 mese/alloggio** per i servizi precedenti + costi servizio agente accertatore (contro 37,24 € del 2018).

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

**L'incremento dei costi di gestione dei Comuni proprietari** degli alloggi è stimato in circa € 26.000 (+ 1,4%). Tali costi sono costituiti da oneri assicurativi, rate dei mutui, pro-rata IVA, costi dei servizi di recupero alloggi vuoti, controllo ISE/ISEE, agente accertatore, ecc.

La voce di maggior incremento è costituita dalle quote condominiali per alloggi vuoti (+ € 80.000), compensata parzialmente dalla diminuzione di voci di costo diverse,

in modo particolare i contributi consortili (- € 23.000) e dalle prestazioni tecnico-catastali (- € 10.000).

**I costi complessivi di gestione** (costi ACER sommati a quelli afferenti la proprietà degli immobili) previsti per il 2019 ammontano ad **€ 4.630.000** (contro € 4.574.000 del 2018; + € 56.000; + 1%); ne consegue che il **costo complessivo di gestione mese/alloggio ammonta ad € 57,62** (contro € 56,94 del 2018).

§§§§§§

Abbiamo visto che le stime economiche per il 2019 indicano che avremo circa 400.000 € in meno di risorse da destinare ad interventi sul patrimonio di e.r.p. e per il sostegno degli assegnatari assistiti.

Nel 2019 con le risorse a disposizione riusciremo a finanziare la manutenzione corrente del patrimonio, ossia la manutenzione riparativa negli alloggi e nelle parti comuni dei fabbricati ed una parte del recupero degli alloggi vuoti per cessata locazione.

Ciò è dovuto al fatto che non sarà possibile non finanziare almeno gli interventi più urgenti di manutenzione straordinaria, costituiti dalla manutenzione delle parti comuni dei condomini a proprietà mista, la sostituzione delle caldaie non riparabili, gli interventi di emergenza in caso di pericolo, la manutenzione straordinaria derivante dall'estensione degli interventi di guasto, per un totale complessivo di oltre 1.000.000 di euro.

Evidenziamo che già nel 2018 abbiamo stilato una lista di interventi di manutenzione straordinaria che non dovrebbero essere differiti oltre il 2019 per circa 2 milioni di euro.

Nel 2019 riusciremo a fare circa 1,3 milioni di euro dei 2 milioni di euro di manutenzione straordinaria che sarebbe necessario realizzare, attraverso l'utilizzo di

economie di vecchi finanziamenti concordate con la Regione, da cofinanziare con una parte di risorse derivante da vendite di alloggi già realizzate con la L. 560/93.

Ovvio che questa è una misura una tantum che non sarà possibile replicare in futuro.

Quindi i restanti 700 mila euro di manutenzione straordinaria che non potranno essere realizzati nel 2019, oltre alle nuove esigenze che matureranno nello stesso anno, dovranno essere rimandati a non prima del 2020.

Nel malaugurato caso in cui tali interventi dovessero diventare urgenti, ossia costituire fonte di pericolo immediato e grave a persone o cose, saremo costretti a porli in essere, ma purtroppo sempre a discapito del recupero degli alloggi vuoti per cessata locazione.

*Abbiamo ripetutamente indicato nelle Relazioni ai bilanci degli anni precedenti, e purtroppo dobbiamo ribadirlo, che ACER non è più finanziariamente in grado di anticipare in toto la morosità da canoni e servizi e, pertanto, l'assegnazione dei lavori dovrà necessariamente seguire la verifica dell'andamento di cassa.*

Il nostro preventivo, infatti, è redatto in termini economici e, conseguentemente, non evidenzia la dimensione finanziaria delle grandezze rappresentate. Ciò significa che a causa della morosità, la reale capacità di spesa è inferiore a quella contenuta nel Bilancio di Previsione.

La morosità corrente degli utenti assistiti dai servizi sociali a metà 2018 era di circa 165.000 euro; con questa tendenza arriveremo a chiudere l'anno con circa 330.000 euro a fronte di circa 250.000 mila euro di canoni stanziati a bilancio per la relativa copertura.

La morosità al 31/12/2014 (ossia l'anno precedente l'avvio delle nuove convenzioni di gestione che prevedono la copertura con quota parte dei canoni) degli utenti assistiti ancora aperta è pari a circa 630.000 euro.

E' evidente che il gap tra risorse di bilancio e la reale capacità di spesa tende a peggiorare, con evidenti ripercussioni sulla capacità di manutentare e quindi conservare il patrimonio.

Se questa capacità non si riesce a realizzare appieno per via di risorse non sufficienti, il problema riguarda ACER, ma anche i Comuni, dato che le convenzioni pongono in capo ai Comuni proprietari il reperimento delle risorse che eccedono la manutenzione corrente, qualora non adeguate.

Chiediamo ai Comuni, come abbiamo chiesto alla Regione, se non sia possibile inserire nei loro bilanci del 2019 una quota di fondi per sostenere la manutenzione del patrimonio ovvero per ridurre la morosità degli assistiti che a sua volta riduce la capacità di spesa.

Il Comune di Ferrara nel corso del 2018 ha fatto questo sforzo stanziando oltre 120.000 euro di risorse. Noi auspichiamo che anche gli altri Comuni, ovviamente in maniera proporzionale, anche rispetto al loro patrimonio in gestione e alla dimensione di Ferrara, abbiano la capacità e la volontà di farlo.

Queste risorse andrebbero parzialmente a finanziare la manutenzione programmata, volta a prevenire gli interventi a guasto, le situazioni di emergenza e, più in generale, l'elevazione dello stato manutentivo di un patrimonio molto grande e molto vetusto dal punto di vista edile ed impiantistico, che altrimenti risulterà ancora, sia per il 2019 che per gli anni successivi, un obiettivo largamente non realizzabile.

Sempre meno raggiungibile a breve-medio termine, dato il contesto e le risorse proprie sopra delineato, l'obiettivo di soddisfare anche in minima parte le esigenze di efficientamento energetico del patrimonio (se non marginalmente), fatto che consentirebbe agli assegnatari un contenimento delle spese per servizi, sovente più incidenti sul reddito familiare dei canoni di locazione.

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

Abbiamo riferito poco sopra che per il complesso delle **attività di gestione diverse da quelle dell'e.r.p.**, si prevedono **maggiori ricavi per € 80.000** rispetto al Bilancio di Previsione assestato 2018 (+ 4,2%).

Aumentano le **competenze derivanti dall'attività edilizia (+ 61.000 €; + 12,7%)**, sia per l'avvio di cantieri che non riguardano interventi su patrimonio di e.r.p. (edificio polizia municipale e biblioteca zona Palaspecchi Ferrara, Cento – ex stazione, Argenta – scuole elementari, ecc.), sia di cantieri finanziati con risorse regionali (Bondeno – Casa Bottazzi, Bando regionale accessibilità Tipo A e B, Interventi Linea B nazionale, Ferrara – Gatti Casazza Grosoli, Via Fiume, Via Sirena).

**Le altre attività non e.r.p.** (Servizio Casa, riscatto aree PEEP, amministrazione fabbricati, gestione di patrimoni di terzi, locazione patrimonio proprio), presentano anch'esse un segno positivo rispetto al preventivo precedente (+ 19.000 €; + 1,3%). Aumentano i ricavi derivanti dalla locazione del patrimonio di proprietà e quelli derivanti dalla gestione del patrimonio di terzi, con l'avvio della gestione dello studentato delle "Corti di Medoro".

Per quanto riguarda l'**attività di gestione del patrimonio di proprietà dell'Azienda**, si evidenzia che le previsioni di ricavo per il 2019 indicano la continuazione di una piena occupazione di tutto il patrimonio abitativo, composto da n. 126 alloggi (di cui 1 recentemente posto un vendita).

Rammentiamo che, per ragioni diverse, ad inizio del 2016 gli alloggi sfiti erano n. 27; a fine 2016 n. 12, mentre oggi rimane sfitto solo un alloggio con un alto costo di recupero.

Per quanto concerne la gestione del complesso "Le Corti di Medoro", ad ottobre scorso si è avviata la locazione dei 150 posti letto destinati agli studenti: i risultati sono stati brillanti, con una piena occupazione degli alloggi nel giro di due settimane, nonostante la presenza attigua del cantiere che qualche difficoltà si riteneva potesse dare ai fini della commercializzazione. E' stata premiata, la volontà del Comune e di Acer, di

programmare, anticipando di un anno, la consegna dei lavori dello studentato rispetto al resto della struttura; in questo modo abbiamo risposto, almeno parzialmente, alla forte domanda abitativa proveniente dall'incremento delle immatricolazioni degli studenti dell'Università di Ferrara. Nel corso del 2019 affronteremo l'altra sfida, ancora più impegnativa e ricca di incognite, relativa alla commercializzazione dei 187 alloggi destinati alla vendita ed alla locazione e degli spazi commerciali, auspicando risultati altrettanto positivi.

Il complesso delle attività di ACER diverse dalla gestione del patrimonio di e.r.p., come anticipato all'inizio della presentazione, apporterà al Bilancio 2019 circa € 1.972.000 di ricavi, con un incremento del 4% rispetto al Bilancio assestato 2018.

**L'utile stimato a preventivo per queste attività, pari a circa 53.000 €, è interamente devoluto al finanziamento della manutenzione del patrimonio comunale di e.r.p. in concessione ad ACER.**

## Attività edilizia e manutentiva

### Interventi manutentivi in modalità Global service 2019

Descrizione intervento	Importo (€)
Pronto intervento di riparazione guasti alloggi e parti comuni fabbricati - call center h. 24	935.000,00
Recupero alloggi vuoti per cessata locazione	1.654.000,00
Fondo per interventi di somma urgenza – emergenza	200.000,00
Estensione degli interventi di guasto	250.000,00

Sostituzione caldaie guaste con caldaie ad alta efficienza	300.000,00
Prestazione di servizi vari	100.000,00
<b>TOTALE INTERVENTI MANUTENTIVI GLOBAL SERVICE</b>	<b>3.439.000,00</b>

#### Manutenzione straordinaria fabbricati a proprietà mista

Per interventi di emergenza e di manutenzione straordinaria in fabbricati di edilizia residenziale pubblica a proprietà mista, sono stati stanziati nel bilancio di previsione 2019 € 250.000. Gli interventi di manutenzione straordinaria saranno autorizzati agli Amministratori dei fabbricati nel corso del prossimo esercizio, secondo le priorità valutate da ACER.

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

#### INTERVENTI STRAORDINARI IN CORSO

#### INTERVENTI STRAORDINARI

COMUNE	IMPORTO	FINANZIAMENTO
Ferrara - Via T. Mosti	€ 39.000,00	L. 560/93 Comune di Ferrara
Bondeno - Quartiere del sole Lotto B	€ 3.000.000,00	Contratti di Quartiere
Mesola - Gatto Nero	€ 115.000,00	PRUACS DGR 1104/08 + integrazioni
Ferrara - Via Sirena	€ 837.760,00	DGR 1571/14
Ferrara - Via G. Casazza	€ 924.000,00	DGR 1571/14
Ferrara - Via Centoversuri 35	€ 33.314,16	Ord. Regionali ripristino danni sisma
Ferrara - Via Mayr 84	€ 143.080,00	Ord. Regionali ripristino danni sisma
Ferrara - Via Fiume 15, 17, 19	€ 1.892.488,40	Ord. Regionali ripristino danni sisma
<b>TOTALE</b>	<b>€ 6.984.642,56</b>	

*PROGRAMMA PER IL MIGLIORAMENTO DELL'ACCESSIBILITÀ E DELLA FRUIBILITÀ E USABILITÀ DEGLI EDIFICI E DEGLI ALLOGGI PUBBLICI DI CUI ALLA D.G.R. N. 516/2018 - D.G.R. N. 743/2018 - D.G.R. N. 1138/2018 E D.G.R. N. 1252/2018 - TIPO A – ASCENSORI (FONDI REGIONALI E COFINANZIAMENTO COMUNALE).*

COMUNE	IMPORTO
Ferrara - Via Medini 15	€ 85.500,00
Ferrara - Via Scalabrini 16	€ 96.500,00
Masi Torello - Via Gramsci 5	€ 25.000,00

Codigoro - Via D. Gnocchi 19/A	€ 54.375,00
Unione/Copparo - Via Verdi 9	€ 22.687,50
Fiscaglia - Via Buozzi	€ 85.500,00
Poggio Renatico - Via P. Nenni 39	€ 85.500,00
Ferrara - Via Ripagrande 10	€ 58.125,00
Cento - Via Gallerani 24	€ 76.350,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 589.537,50</b>

*RECUPERO ALLOGGI AD ALTO COSTO LINEA B NAZIONALE*

COMUNE	IMPORTO
Comacchio - Via Veneto 76 - Alloggio 2	€ 39.686,85
Comacchio - Via Veneto 76 - Alloggio 4	€ 39.686,85
Ferrara - Via Grosoli 38	€ 48.750,00
Ferrara - Via G. Casazza 12	€ 48.750,00
Portomaggiore - Via Veneto 18/3	€ 23.469,28
Argenta - Via Spianata 4	€ 36.135,70
Argenta - Via Risorgimento 3	€ 27.701,48
Berra - Via 2 Giugno 118/3	€ 48.750,00
Bondeno - Via Provinciale 120/A	€ 23.193,20
Comacchio - Via Livraghi 10 €	34.350,85
<b>TOTALE</b>	<b>€ 370.474,21</b>

*RECUPERO ALLOGGI AD ALTO COSTO 1571 - Delibera ACER 63/2015*

COMUNE	IMPORTO
Ferrara - Via Risorgimento 22	€ 34.052,48
Ferrara - Via Martelli 14	€ 39.491,76
Ferrara - Via Baluardi 127	€ 22.015,54
<b>TOTALE</b>	<b>€ 95.559,78</b>

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

COMUNE	IMPORTO
Ferrara - Via Carducci 100	€ 30.906,35
Ferrara - Via Franchi Bononi 23	€ 25.088,28
Bondeno - Via Galilei 14	€ 30.906,31
Cento - Via Quercia 20	€ 25.088,31
Comacchio - P.zza Roma	€ 25.088,31
Comacchio - V.le Margherita	€ 30.906,31
Ferrara - Via Carducci 88	€ 30.906,35
Ferrara - Via Carducci 88	€ 30.906,35

Ferrara - Via Saba 2/A-3	€ 30.906,35
Ferrara - Via Pascoli 2	€ 25.088,28
Formignana - Via Lavoro	€ 30.906,30
Jolanda di Savoia - Via King	€ 30.906,30
Mesola - Via Gigliola	€ 30.906,30
Ostelato - Via Garibaldi 63	€ 30.906,30
Portomaggiore - Via Verga 7	€ 30.906,30
Portomaggiore - Via V. Veneto 12/1	€ 25.088,28
Portomaggiore - Via V. Veneto 14/1	€ 25.088,28
Ro - Via Risorgimento 54	€ 30.906,30
Ro - Via Pioppa 46	€ 30.906,30
Terre del Reno - Sant'Agostino - Via Verga 1	€ 30.906,30
Tresigallo - Via Matteotti 9	€ 25.088,28
Tresigallo - Via Matteotti 69	€ 25.088,28
Argenta - Via Brodolini 2	€ 30.906,31
Berra - Via Mongini 53/3	€ 30.906,31
Berra - Via Mongini 53/5	€ 30.906,31
Bondeno - Via Goldoni	€ 30.906,31
Copparo - Via I° Maggio 207/2	€ 25.088,31
Ostellato - Via XX Settembre 19	€ 30.906,30
Portomaggiore - Via XXV Aprile 6	€ 30.906,30
Voghiera - Via Villani 5/2	€ 30.906,30
<b>TOTALE</b>	<b>€ 874.827,17</b>

INTERVENTI EDILIZI IN CONVENZIONE IN CORSO SU IMMOBILI DIVERSI DALL'E.R.P.

COMUNE	IMPORTO	FINANZIAMENTO
Cento - Ex Stazione	€ 3.044.549,91	Fondi privati
Ferrara - Via Tassoni Palazzina Vigili	€ 3.990.100,00	Fondi comunali
Voghiera - Scuola elementare	€ 300.000,00	Fondi comunali
<b>TOTALE</b>	<b>€7.334.649,91</b>	

INTERVENTI STRAORDINARI CHE SARANNO APPALTATI A BREVE

INTERVENTI STRAORDINARI

COMUNE	IMPORTO	FINANZIAMENTO
Ferrara - Via Grosoli	€ 1.464.360,00	P.i.p.e.r.s.
Bondeno - Ex USL Bottazzi	€ 1.354.513,70	Contratti di Quartiere II
<b>TOTALE</b>	<b>€ 2.818.873,70</b>	

RECUPERO ALLOGGI AD ALTO COSTO LINEA B NAZIONALE

COMUNE	IMPORTO
Argenta - Via 25 Aprile 2	€ 79.517,16
Argenta - Via Fiorana 48	€ 25.086,86
Argenta - Via 25 Aprile 8	€ 119.275,74
Argenta - S.da Valletta 18	€ 25.086,86
Argenta - Via Risorgimento 9	€ 25.948,54
Argenta - Via Benvenuto Tisi 4	€ 27.731,40
Argenta - Via Risorgimento 7 €	55.656,56
Argenta - Via Guerra 7	€ 21.226,81
Argenta - Via Margotti 36	€ 45.659,55
Argenta - Via Risorgimento 18	€ 97.500,00
Comacchio - Via Marasetto 1	€ 33.924,03
Comacchio - Via Risorgimento 7	€ 24.765,58
Copparo - Via 8 Marzo 2/1	€ 21.122,05
Ferrara - Via Baluardi 127	€ 44.537,27
Ferrara - Via Ghiara 28	€ 33.906,46
Ferrara - Via Fabbri 234	€ 21.710,33
Ferrara - C.so Piave 17	€ 48.750,00
Ferrara - Via Volte 13/A	€ 41.984,50
Ferrara - Via Croce 5	€ 90.943,23
Ferrara - Via Medini 15	€ 22.690,45
Ferrara - Via I Maggio 76	€ 26.922,25
Ferrara - Via I Maggio 90	€ 28.267,90
Ferrara - Via Magenta 22	€ 33.970,74
Ferrara - Via Verga 144	€ 34.536,25
Ferrara - Via Verga 114/A	€ 23.249,35
Ferrara - Via Verga 114/B	€ 39.781,48
Ferrara - V.lo Valle Secca 11b	€ 46.740,01
Ferrara - Via Piacere 1	€ 30.822,54
Ferrara - Via Risorgimento 6	€ 23.887,70
Ferrara - Via Bentivoglio 225	€ 32.666,44
Ferrara - Via Varano 10/B	€ 30.739,91
Ferrara - Via Cicognara 53	€ 23.821,26
Ferrara - V.lo Del Noce 21	€ 45.160,19
Ferrara - Via Monti 39/A	€ 25.974,64
Ferrara - Via Risorgimento 22	€ 34.550,83
Ferrara - Via Martelli 14 €	40.068,91
Ferrara - Via Sansoni 15	€ 31.282,96
Portomaggiore - Via XXV Aprile 6/A/1	€ 26.305,58
Portomaggiore - Via Prondolo 3/2	€ 46.752,69
Portomaggiore - Via Massarenti 1/1	€ 30.741,06
Portomaggiore - Via Putinati 1/4	€ 30.834,05
Portomaggiore - Via Runco 65	€ 91.377,60
Ro - P.zza Liberta' 8	€ 78.748,93
<b>TOTALE</b>	<b>€ 1.764.226,65</b>

PROGRAMMA PER IL MIGLIORAMENTO DELL'ACCESSIBILITÀ E DELLA FRUIBILITÀ E USABILITÀ DEGLI EDIFICI E DEGLI ALLOGGI PUBBLICI DI CUI ALLA D.G.R. N. 516/2018 - D.G.R. N. 743/2018 - D.G.R. N. 1138/2018 E D.G.R. N. 1252/2018 - TIPO A – ASCENSORI (FINANZIAMENTO REGIONALE E COMUNALE)

COMUNE	IMPORTO
Ferrara - Via San Giovanni 2	€ 56.250,00
Ferrara - Via Porta Mare 104	€ 56.250,00
Vigarano Mainarda - Via Il Agosto 2/1	€ 56.250,00
Unione/Berra - Via La Malfa 10/1	€ 56.250,00
Mesola - Via Battisti 4/1	€ 65.000,00
Cento - Via Casoni 14	€ 64.375,00
Ferrara - Via Argante 11	€ 75.000,00
Ferrara - Via Industria 18	€ 75.000,00
Unione Terre e Fiumi/Berra - Via Albersano 70	€ 76.350,00
Ferrara - Via Argante 2	€ 75.000,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 655.725,00</b>

INTERVENTI EDILIZI IN CONVENZIONE DA AVVIARE SU IMMOBILI DIVERSI DALL'E.R.P.

COMUNE	IMPORTO
Argenta - Scuola materna	€ 2.500.000,00
Comacchio - Lido degli Estensi -Riqualficazione di Viale Carducci	€ 4.000.000,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 6.500.000,00</b>

## Obiettivi 2019

Nonostante il quadro generale di operatività aziendale previsto per l'anno 2019 sia stato tracciato evidenziando talune difficoltà, vorremmo riuscire a consolidare le manutenzioni programmate e riuscire a far fronte, con maggiori risorse, ai costi della manutenzione straordinaria che in questi anni, di forte invecchiamento del patrimonio, tendono ad aumentare. Oltre ai maggiori contributi dei Comuni e della Regione (impiego economie recuperate su vecchi programmi di ERP) puntiamo ad aumentare ulteriormente, se possibile, le attività di prestazioni tecniche a soggetti pubblici (non solo Comuni della Provincia) e privati.

In assenza di queste risorse, verrebbe rallentato, almeno in parte, non solo il processo di manutenzione e conservazione del patrimonio, ma anche quello di efficientamento energetico che avevamo incominciato a realizzare negli anni scorsi e che rimane un obiettivo da perseguire.

Ricordiamo, infatti, che una parte importante di risorse di bilancio sono state già impiegate per recuperare gli alloggi terremotati del 2012. Una operazione che ha comportato l'utilizzo del Sisma Bonus che è stato cofinanziato ed anticipato da Acer .

Vorremmo anche mantenere un livello adeguato alle esigenze dei Comuni e dell'utenza nel recupero degli alloggi vuoti utilizzando al meglio le risorse regionali (linea B) e nazionali (Legge 80).

Come sopra preannunciato, infine, nel 2019 vi sarà la prosecuzione ed implementazione della gestione dedicata al comparto immobiliare di ERS (Corti di Medoro e non solo).

### **Considerazioni Finali**

Ad un anno dall'applicazione della riforma dei canoni di ERP possiamo confermare che non c'è stata l'uscita massiccia dei nuclei in decadenza, perché si sono adottate contromisure da parte pubblica. Questo ha rallentato i fenomeni di erosione dei canoni ma non li ha bloccati, come abbiamo visto in precedenza. Fermo restando la verifica Regionale delle prossime settimane.

Rimane pertanto una condizione critica (dato anche l'aumento della quota di welfare all'interno dell'ERP) l'equilibrio fra le risorse necessarie e i costi dell'edilizia sociale stessa.

Per far fronte a tale criticità si rende necessaria una operazione di sostegno, oltre che attraverso risorse regionali e nazionali richiamate negli obiettivi, anche con risorse aggiuntive da parte dei Comuni e di Acer. Le risorse aggiuntive degli enti locali (lungi dal coprire le necessità complessive, morosità+manutenzione) avrebbero la funzione di mantenere un sufficiente grado di manutenzione del patrimonio, sostanzialmente in linea con quello dello scorso anno.

Il 2019 risulta essere, per quanto abbiamo visto in precedenza, un anno complesso dal punto di vista della gestione del patrimonio di ERP; pertanto auspichiamo che gli sforzi comuni e le risorse messe a disposizione da tutti gli attori

pubblici qui richiamati, possano consolidarsi anche nei prossimi anni, garantendo così una adeguata valorizzazione del patrimonio di ERP ed il suo pieno utilizzo.

Ferrara, 19 novembre 2018

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 2018		ESERCIZIO 2019		DIFFERENZA 2019/2018 Euro (€)
	Parziale Euro (€)	Totale Euro	Parziale Euro (€)	Totale Euro	
<b>A</b>	<b>VALORE DELLA PRODUZIONE</b>				
1)	Ricavi delle vendite e delle prestazioni	10.915.300,00		10.738.950,00	-176.350,00
2)	Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	0,00		0,00	0,00
3)	Variazione dei lavori in corso su ordinazione	0,00		0,00	0,00
4)	Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	0,00		0,00	0,00
5)	Altri ricavi e proventi (di cui contributi in c/esercizio)	0,00	1.866.200,00	1.571.500,00	-294.700,00
	<b>TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE</b>		<b>12.781.500,00</b>	<b>12.310.450,00</b>	<b>-471.050,00</b>
<b>B</b>	<b>COSTI DELLA PRODUZIONE:</b>				
6)	per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci		22.000,00	23.000,00	1.000,00
7)	per servizi		6.114.100,00	5.868.650,00	-245.450,00
8)	per godimento di beni di terzi		386.500,00	352.000,00	-34.500,00



	ESERCIZIO 2018		ESERCIZIO 2019		DIFFERENZA 2019/2018 Euro (€)
	Parziale Euro (€)	Totale Euro	Parziale Euro (€)	Totale Euro	
9)		3.004.000,00		3.004.000,00	0,00
	per il personale				-14.000,00
	a) Salari e stipendi	2.259.000,00		2.245.000,00	5.000,00
	b) Oneri Sociali	587.000,00		592.000,00	9.000,00
	c) Trattamento di fine rapporto	146.000,00		155.000,00	0,00
	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)		933.500,00		901.300,00	-32.200,00
	ammortamenti e svalutazioni				-12.200,00
	a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	67.000,00		54.800,00	-20.000,00
	b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	146.500,00		126.500,00	0,00
	c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0,00		0,00	0,00
	d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	720.000,00		720.000,00	0,00
11)					0,00
	variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci		0,00		0,00
12)					0,00
	accantonamenti per rischi		0,00		0,00
13)					0,00
	altri accantonamenti		0,00		0,00
14)		2.147.100,00		1.982.200,00	-164.900,00
	oneri diversi di gestione				
	TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE		12.607.200,00	12.131.150,00	-476.050,00
	DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)		174.300,00	179.300,00	5.000,00


 AZIENDA CASA EMILIA-  
 ROMAGNA  
 ACER  
 FERRARA

	ESERCIZIO 2018		ESERCIZIO 2019		DIFFERENZA 2019/2018 Euro (€)
	Parziale Euro (€)	Totale Euro	Parziale Euro (€)	Totale Euro	
<b>C</b>					
	<b>PROVENTI ED ONERI FINANZIARI</b>				
15)	proventi da partecipazioni	0,00		0,00	0,00
16)	altri proventi finanziari	37.000,00	32.000,00		-5.000,00
	a) Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	0,00	0,00		0,00
	b) Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni	7.000,00	7.000,00		0,00
	c) Da titoli iscritti nell'attivo circolante	0,00	0,00		0,00
	d) Proventi diversi dai precedenti	30.000,00	25.000,00		-5.000,00
17)	interessi ed altri oneri finanziari	18.300,00	18.300,00		0,00
17bis)	utili e perdite su cambi	0,00	0,00		0,00
	<b>TOTALE (15+16-17+/-17bis)</b>	<b>18.700,00</b>	<b>13.700,00</b>		<b>-5.000,00</b>
<b>D</b>					
	<b>RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE</b>				
18)	rivalutazioni	7.000,00	7.000,00		0,00
19)	svalutazioni	0,00	0,00		0,00
	<b>TOTALE DELLE RETTIFICHE (18-19)</b>	<b>7.000,00</b>	<b>7.000,00</b>		<b>0,00</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)



Calcolo costi gestione alloggi erp	Parziale	Totale
Costi complessivi servizio "Amministrazione e Manutenzione stabili"	6.721.786,72	
Costi complessivi servizio "Recupero alloggi vuoti"	2.045.751,29	
Costi complessivi servizio "Controllo ISE/ISEE"	52.344,85	
Costi complessivi servizio "Agente accertatore"	75.482,83	
<b>TOTALE LORDO</b>		<b>8.895.365,68</b>
<b>A dedurre:</b>		
Costi di amministrazione degli stabili inerenti la proprietà	607.213,21	
Lavori di manutenzione ordinaria alloggi e parti comuni fabbricati	1.480.000,00	
Lavori di recupero degli alloggi vuoti e manutenzione programmata	1.859.650,00	
Altri costi servizio recupero alloggi	186.101,29	
Costi servizio controllo ISE/ISEE	52.344,85	
Costi servizio Agente accertatore	75.482,83	
Quota annua al fondo svalutazione crediti	665.561,53	
Utilizzi canonici per copertura morosità assistiti ed altre retrocessioni	260.000,00	
Rate mutui alloggi di erp in gestione	47.800,00	
Destinazione all'erp vendite rateali alloggi	0,00	
Imposte indirette a carico della proprietà	219.812,66	
Imposte esercizi precedenti ed imprevisti	80.000,00	
Pro-rata di indetraibilità dell'IVA sugli acquisti	667.293,26	
<b>TOTALE DEDUZIONI</b>		<b>6.201.259,62</b>
<b>Totale costi gestione alloggi erp</b>		<b>2.694.106,06</b>
Alloggi erp previsti in gestione nell'esercizio 2019 (media)		6.696
Costo Euro mese/alloggio previsto esercizio 2019 ex DAR 391/02		33,53
Costo Euro mese/alloggio previsto esercizio 2019 con recupero alloggi		35,84
Costo Euro mese/alloggio previsto esercizio 2019 con recupero e contr. ISE		36,50
Costo Euro mese/alloggio previsto esercizio 2019 con recup., contr. ISE e ag. acc.		37,44



## **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)**

ISO 9001  
BUREAU VERITAS  
Certification



<b>RIEPILOGO PROVINCIA DI FERRARA</b>			
<b>Preventivo 2019</b>			
<b>Comuni della Provincia</b>		<b>23</b>	
<b>Comuni convenzionati n.</b>		<b>23</b>	
<b>Alloggi in gestione n.</b>		<b>6.696</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 2019 al netto conguagli	+	<b>8.842.000,00</b>	
Svalutazione crediti prevista 2019 (in base morosità complessiva al 30/08/18)	-	<b>665.561,53</b>	7,53
<b>Totale risorse nette derivanti dagli alloggi di e.r.p. previsione</b>	+		<b>8.176.438,47</b>
<b>Costi di gestione</b>			
Costo/mese ACER gestione alloggi € 33,53 x 12 mesi	-		2.694.106,06
<b>Totale costi di gestione (B)</b>			<b>2.694.106,06</b> <b>32,95</b>
<b>Costi inerenti la proprietà degli alloggi</b>			
- Costi di amministrazione degli stabili (assicurazioni, quote cond.li, ecc.)	-	<u>607.213,21</u>	7,43
- Quota parte costi servizio recupero alloggi vuoti	-	<u>186.101,29</u>	2,28
- Quota parte costi servizio controlli ISE/ISEE	-	<u>52.344,85</u>	0,64
- Quota parte costi servizio Agente accertatore	-	<u>75.482,83</u>	0,92
- Rate mutui alloggi erp trasferiti ai Comuni	-	<u>47.800,00</u>	0,58
- Destinazione all'erp vendite rateali di alloggi	-	<u>0,00</u>	0,00
- Imposte indirette a carico della proprietà	-	<u>219.812,66</u>	2,69
- Quota parte pro-rata di indetraibilità dell'IVA sugli acquisti	-	<u>667.293,26</u>	8,16
- Imposte esercizi precedenti ed imprevisti	-	<u>80.000,00</u>	0,98
<b>Totale costi inerenti la proprietà degli alloggi (C)</b>	-		<b>1.936.048,09</b> <b>23,68</b>
<b>TOTALE COSTI (B+C)</b>	-		<b>4.630.154,15</b> <b>56,63</b>
<b>RISORSE DA DESTINARE AD INTERVENTI NELL'ERP (A-B-C)</b>	+		<b>3.546.284,32</b> <b>43,37</b>
<b>- Altri utilizzi canoni e imprevisti</b>			
- Finanziamento pronto intervento alloggi e parti comuni condomini	-	<u>1.480.000,00</u>	41,73
- Utilizzi canoni per copertura morosità assistiti ed altre utilizzazioni	-	<u>260.000,00</u>	7,33
- Finanziamento ripristino alloggi e manutenzione programmata	-	<u>1.806.284,32</u>	50,93
- Risorse non erp ACER ad integrazione manutenzione programmata	-	<u>53.365,68</u>	1,50
<b>TOTALE RISORSE DESTINATE ALL'E.R.P.</b>			<b>3.599.650,00</b>
<b>DEFICIT RISORSE FINANZIATO CON FONDI NON ERP ACER</b>	-		<b>-53.365,68</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

ISO 9001  
BUREAU VERITAS  
Certification



**RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI  
DELL'AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA  
AL BILANCIO DI PREVISIONE  
DELL'ESERCIZIO 2019**

-----

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 2019, 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	(+)	12.310.450,00
COSTI DELLA PRODUZIONE	(-)	12.131.150,00
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE	(+)	179.300,00
PROVENTI ED ONERI FINANZIARI (DIFFERENZA)	(+)	13.700,00
RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	(+)	7.000,00
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	(+)	200.000,00
IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO	(-)	200.000,00
<b>UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO</b>	<b>(+)</b>	<b>0,00</b>

Il Preventivo 2019 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 33,53 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 2019 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 8.700.000,00.= (- Euro 255.000 rispetto al Bilancio preventivo assestato 2018; - 2,8%). In merito a tale stima, il Consiglio di Amministrazione riferisce che sono state applicate le nuove modalità di calcolo dei canoni di cui alla deliberazione della G.R. n. 894/2016, modificata ed integrata dalla deliberazione G.R. n. 739/2017, nel rispetto dei parametri contenuti nei Regolamenti adottati dai Consigli comunali di applicazione di detta norme, tenendo conto di adeguate percentuali di ribasso, dovute ai ben noti fenomeni di "erosione" (turnover dell'utenza, tempi e costi di recupero degli alloggi vuoti, "cali reddito", ecc.). Il Collegio rileva che i canoni 2019, 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 666.000,00 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 250.000. 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 535.000,00.= (+ € 61.000 rispetto al Bilancio preventivo assestato 2018; + 12,9%), 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 Euro 240.000,00 che deriveranno dallo sviluppo delle prestazioni tecniche dell'Azienda nei confronti di terzi (pubblici e privati) al di fuori dell'ambito istituzionale dell'edilizia residenziale pubblica, quantificati in base ai tempi ipotizzati di erogazione delle prestazioni stesse. Si evidenzia un importo di incarichi esterni a supporto dell'attività per Euro 302.000, in calo rispetto all'esercizio precedente di circa il 13%;



A handwritten signature in black ink.

A handwritten signature in black ink.

A handwritten signature in black ink.

- 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 3.891.000,00.= (- Euro 245.000 rispetto al Bilancio preventivo assestato 2018; - 5,9%). Il calo stimato è di entità corrispondente alla contrazione dei canoni di locazione e.r.p.;
- d) le spese generali, pari a Euro 740.000,00.=, risultano in linea con il preventivo assestato 2018;
- e) le spese per il personale, pari a Euro 3.004.000,00.=, 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 2018 e di eventuali esigenze di nuove assunzioni, nonché dei costi per l'esodo dei lavoratori più anziani ex L. 92/2012, deliberato dall'Azienda nel corso del 2015. Il costo stimato è analogo a quello del preventivo assestato 2018;
- 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 2019 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 in sede di assemblea di presentazione del Bilancio di Previsione 2019 è stata formulata la proposta di una più puntuale partecipazione da parte di ciascun Comune all'equilibrio finanziario complessivo dell'Azienda da ricostituirsi per contrastare i fenomeni di morosità, assistenza, tempestività delle assegnazioni, con l'obiettivo di implementare la manutenzione e la conservazione del patrimonio di edilizia sociale di ciascuno.

Per quanto sopra esposto, il Collegio dei Revisori dei Conti, esperite le verifiche che la legge ed i regolamenti vigenti gli attribuisce e valutati gli esiti delle stesse, esprime parere favorevole all'approvazione del Bilancio di Previsione 2019 dell'Azienda Casa Emilia-Romagna (ACER) Ferrara.



Several handwritten signatures in black ink, including a large stylized 'X' and other illegible signatures.

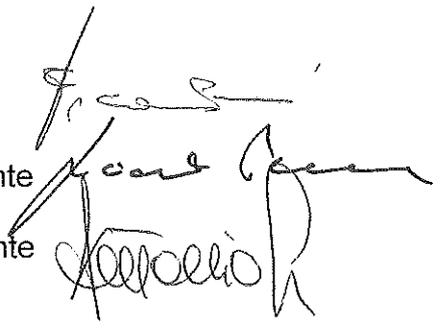
Ferrara, 04 dicembre 2018

IL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI

Dott. Franco PAZI - Presidente

Dott. Luciano PECORARI - Componente

Dott. Antonio SUSCA - Componente



Three handwritten signatures in black ink, corresponding to the names listed on the left. The first signature is for Franco Pazi, the second for Luciano Pecorari, and the third for Antonio Susca.