



AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA

Ente Pubblico Economico ex L.R. 24/2001

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

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

Aderente Federcasa

BILANCIO DI ESERCIZIO 2022

Approvato dalla Conferenza degli Enti con delibera n. 1 in data 14/06/2023

ISO 9001
BUREAU VERITAS
Certification





AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA

Ente Pubblico Economico ex L.R. 24/2001

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

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

Aderente Federcasa

Consiglio di Amministrazione

- Presidente Daniele Palombo
- Componente Dott. ssa Sabrina Cherubini
- Componente Dott. ssa Chiara Scaramagli

Collegio dei Revisori dei Conti

- Presidente Dott.ssa Donatella Vannini
 - Componente Dott. Roberto Curci
 - Componente Dott. Paolo Orsatti
-
- 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 9001:2015

Aderente Federcasa

BILANCIO DI ESERCIZIO 2022

Elenco documenti:

- **Relazione del Presidente**
- **Stato Patrimoniale al 31/12/2022 (schema art. 2424 C.C)**
- **Conto Economico al 31/12/2022 (schema art. 2425 C.C.)**
- **Rendiconto Finanziario**
- **Nota Integrativa**
- **Relazione del Collegio dei Revisori dei Conti**
- **Relazione al Bilancio della Società di Revisione contabile art.41 co.5 l.r.24/01**

Allegati:

- **Risultati per attività (art.41 L.R. n. 24/01)**
- **Calcolo dei 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)**





AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA

Ente Pubblico Economico ex L.R. 24/2001

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

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

Aderente Federcasa

RELAZIONE DEL PRESIDENTE



QUADRO GENERALE

Il Bilancio dell'esercizio 2022 dell'ACER Ferrara si chiude con un **utile di €uro 29.496** (contro €uro 41.323 dell'esercizio 2021).

In ossequio a quanto previsto dall'art. 41, comma 5, della Legge Regionale n. 24/2001 e ss.mm.ii. sono state tenute contabilità separate per ogni attività gestita dall'Azienda.

La gestione degli immobili e.r.p. di proprietà dei Comuni della provincia di Ferrara presenta un pareggio tra costi e ricavi, dopo un accantonamento di € 25.286 di risorse non ancora utilizzate/impegnate al 31/12/2022, nel pieno rispetto dell'art. 36 della suddetta Legge Regionale n. 24/2001 e ss.mm.ii., il quale prescrive che i canoni di locazione devono essere integralmente impiegati per le finalità previste dal medesimo articolo.

L'utile, di conseguenza, è stato generato dalle attività diverse dalla gestione degli immobili di e.r.p., che presentano i seguenti risultati:

- Gestione immobili non di e.r.p. di proprietà, utile di €uro 43.235;
- Prestazioni tecniche a terzi (progettazione, procedure affidamento lavori, direzione lavori, collaudo, ecc. di interventi edilizi): perdita di €uro 92.400;
- Gestione immobili non di e.r.p. di proprietà di terzi (Agenzia per la Casa ed altri patrimoni di proprietà pubblica e privata), utile di €uro 10.867;
- Prestazioni amministrative a terzi (pubblici e privati), utile di €uro 48.322;
- Gestioni condominiali (gestione diretta dei servizi comuni dei fabbricati di proprietà interamente pubblica): utile di €uro 11.517;
- Concessioni patrimonio non e.r.p./e.r.s. di proprietà comunale: perdita di €uro 10.806;
- Gestione extracaratteristica (finanziaria e straordinaria): utile € 18.761.

Come anticipato, la sommatoria dei diversi risultati di queste ultime attività è pari all'utile dell'esercizio 2022.

I fatti di gestione più rilevanti, in termini di effetti significativi sul bilancio, avvenuti nel corso dell'esercizio 2022 possono sintetizzarsi nei seguenti:

per quanto concerne la gestione degli immobili di edilizia residenziale pubblica di proprietà comunale:

- ❖ **l'incremento dei ricavi derivanti dal patrimonio di e.r.p (+ Euro 85.000; + 1,0%),** come sommatoria della diminuzione dei canoni di locazione di competenza dell'esercizio per Euro 110.000 e delle sanzioni per mancato rilascio dell'alloggio a seguito di provvedimento di decadenza dall'assegnazione per Euro 14.000, più che controbilanciate dall'aumento di poste positive diverse relative agli esercizi precedenti (conguagli canoni, incassi da crediti già dichiarati inesigibili, gestione depositi cauzionali) per Euro 44.000 e dalla radiazione contabile di accantonamenti di canoni per copertura morosità welfare per Euro 165.000. Va evidenziato che questi ultimi due elementi positivi sono, ovviamente, da considerare una tantum;
- ❖ **l'incremento quota di accantonamento al fondo svalutazione dei crediti verso l'utenza (+ Euro 138.000; + 22,4%):** nonostante la morosità corrente sia rimasta sostanzialmente invariata in valore assoluto (Euro 1,75 milioni nel 2022, contro Euro 1,76 milioni nel 2021), mostrando addirittura una leggera flessione in termini relativi rispetto all'anno precedente (14,66% nel 2022 contro 14,89% nel 2021), fatto decisamente ragguardevole ed inatteso dato il sensibile incremento del costo dei servizi registrato lo scorso anno, nell'effettuare la stima dell'accantonamento dell'esercizio si è tenuto conto che la morosità complessiva è diminuita soprattutto per effetto delle dichiarazioni di inesigibilità (+ Euro 787.000; + 15,7%) e che si tratta di morosità sempre più datata;
- ❖ **la contrazione del livello di utilizzo dell'integrazione dei canoni da parte dei Comuni (- Euro 79.000; - 32,5%), finalizzata al recupero degli alloggi vuoti da riassegnare;** a questo proposito, risulta doveroso evidenziare che si tratta della somma effettivamente utilizzata nell'esercizio 2022 per lavori di manutenzione straordinaria su alloggi vuoti per cessata locazione: le risorse residue stanziare dai Comuni e non utilizzate, sono in corso di utilizzazione nel 2023. Nonostante risulti, infatti, un fisiologico lasso di tempo tra i tempi di messa a disposizione delle risorse da parte dei Comuni, spesso nella seconda parte dell'anno, ed i tempi di lavorazione degli alloggi, nel 2022 si è registrata, fatta eccezione per taluni casi, una effettiva minore compartecipazione;
- ❖ **l'aumento dei costi di gestione ACER (+ Euro 239.000; + 8,6%);** il risultato è dovuto all'incremento delle imposte dirette (+ Euro 76.000; l'anno precedente si era beneficiato di un maggior livello di detrazioni fiscali per interventi edilizi con eco-sismabonus; maggior carico di imposte di competenza per più elevato accantonamento a fondo svalutazione crediti), ma, soprattutto, ai maggiori costi per

il personale (+ €uro 152.000; rinnovo CCNL dipendenti, sostituzione di personale con diritto alla conservazione del posto di lavoro, assunzioni per esigenze straordinarie), che analizzeremo più in dettaglio nel prosieguo della Relazione;

- ❖ **l'incremento dei costi dei proprietari degli alloggi, ossia dei Comuni, (+ € 133.000; + 6,4%),** determinato quasi totalmente dal costo delle spese condominiali per alloggi vuoti (sia nei condomini che nelle autogestioni), per un importo di €uro 172.000, solo parzialmente compensato in positivo da economie di spese su altre voci componenti l'aggregato;
- ❖ la conseguente **riduzione dell'entità delle risorse complessive, al netto della svalutazione dei crediti, da destinare alla manutenzione degli alloggi di e.r.p. ed al sostegno agli assegnatari in area "welfare" (- €uro 505.000; - 14,7%).**

Considerato il progressivo calo dei ricavi da canoni, dovuto ai noti fenomeni di "erosione" ed all'impossibilità, per carenza di risorse, di recuperare tutti gli alloggi che si liberano per turnover, oltre al fisiologico aumento dei costi di gestione (costi del personale, dinamica inflattiva, imposizione fiscale), seppure ancora contenuti all'interno dei massimali fissati dalla Regione, l'integrazione delle risorse da parte dei Comuni e della Regione sono, attualmente, le uniche fonti aggiuntive di finanziamento che ci consentono di drenare da un anno all'altro l'inerziale progressivo calo delle risorse da destinare alla conservazione del patrimonio abitativo pubblico.

per quanto concerne le attività diverse dalla gestione degli immobili di e.r.p. di proprietà comunale:

si registra un sensibile **aumento** dei ricavi di circa **€uro 773.000 (+ 40,3%)**, che passano da €uro 1.920.000 del 2021 a €uro 2.693.000 del 2022, determinato in misura prevalente dall'incremento delle competenze per attività tecniche a favore dei Comuni per €uro 609.000.

Più in particolare si è assistito:

- ❖ ad un **sensibile incremento** dei ricavi derivanti dalle principali attività amministrative svolte a favore di terzi (Comuni, privati ed assegnatari): il **"Servizio Casa" con gli sportelli clienti decentrati sul territorio e gli altri servizi amministrativi delegati dai Comuni, la gestione dei servizi comuni dei fabbricati interamente in locazione in qualità di Amministratore, la gestione di patrimoni privati** (tra i quali il principale è rappresentato da "Le Corti di Medoro" a Ferrara). Il livello dei ricavi registrato nel 2022 è stato di **€uro 814.000 (+ €uro 145.000; + 21,7%)**. Per quanto riguarda il "Servizio Casa" (+ €uro 43.000), nel 2022 è andata a pieno regime, su incarico del Comune di Ferrara, la gestione delle situazioni di disagio economico e sociale, ai fini del mantenimento dei requisiti di permanenza nell'alloggio di e.r.p.. La gestione de "Le Corti di Medoro" a Ferrara, grazie ad un significativo numero di vendite di alloggi realizzate, ha consentito di conseguire circa €uro 71.000 di maggiori ricavi rispetto all'esercizio precedente. Risultati molto positivi sono derivati anche dai servizi volti

al riscatto del diritto di superficie degli immobili in aree PEEP per conto dei Comuni di Ferrara e Codigoro (+ €uro 23.000);

- ❖ ad una **ulteriore ripresa**, dopo la pandemia, dei ricavi derivanti dai canoni degli immobili non e.r.p. di proprietà ed in concessione (+ € 19.000; + 2,0%). I ricavi complessivi ammontano ad €uro 940.000. A partire dall'ultimo trimestre dell'anno sono riprese, infatti, a pieno regime le locazioni a studenti. Purtroppo, nello stesso periodo, si sono dovute sospendere le locazioni dei posti auto del garage sotto la sede aziendale per consentire l'effettuazione di lavori finalizzati al rinnovo della certificazione antincendio;
- ❖ ad una ragguardevole **crescita**, come anticipato, dei **corrispettivi derivanti dalle prestazioni tecniche** (progettazione, direzione lavori, ecc.) a favore dei Comuni. I ricavi sono stati pari ad €uro 939.000 (+ €uro 609.000; + 184,8%). Il risultato positivo deriva in massima parte dai corrispettivi sulle attività edilizie finanziati con fondi pubblici per €uro 584.000 (+ 257,5%): Programma "Sicuro, verde e sociale" fondo complementare al PNRR ed ultimazione del programma straordinario regionale di recupero di alloggi vuoti – annualità 2021. I restanti €uro 25.000 di incremento dei ricavi rispetto all'esercizio precedente sono costituiti dai corrispettivi derivanti da prestazioni tecniche extra edilizia residenziale pubblica (+ 30,4%%): nuova caserma della polizia municipale di Ferrara, Casa Bottazzi di Bondeno e Comacchio Via Spina. Si ritiene opportuno evidenziare, come elemento di costo direttamente correlato, quello derivante dalla necessità del ricorso ad incarichi tecnici esterni per €uro 596.000 (+ €uro 458.000; + 330,9%), specie per quanto concerne il fondo complementare al PNRR, al fine di assicurare il rispetto dei tempi necessari per il conseguimento dei finanziamenti a favore dei Comuni.

GESTIONE DEGLI IMMOBILI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (E.R.P.)

Gli alloggi di e.r.p. di proprietà comunale in concessione ad ACER al 31/12/2022 erano n. 6.723 (dato invariato rispetto all'anno precedente).

Come sopra ricordato la gestione degli immobili di e.r.p. chiude a pareggio.

Le risorse dell'e.r.p. dell'esercizio 2022 (al netto della svalutazione dei crediti di €uro 757.000; + 22,4%) sono state pari ad €uro 8.162.000 (contro €uro 8.294.000 dell'esercizio 2021; - €uro 132.000; - 1,6%).

Questo decremento di risorse a disposizione rispetto all'esercizio precedente deriva da:

1. **maggiori ricavi da canoni di locazione**, compresi i conguagli, sanzioni amministrative, depositi cauzionali non restituibili, incasso di somme già dichiarate inesigibili, per **€uro 85.000 (+ 1,0%)**;
2. **incremento della svalutazione dei crediti verso l'utenza**, per le ragioni precedentemente illustrate, pari ad **€uro 138.000 (+ 22,4%)**;

3. minore utilizzo delle integrazioni canoni da parte dei Comuni, da destinare al recupero di alloggi vuoti per cessata locazione, per €uro 79.000 (- 32,5%).

L'utilizzo delle risorse nette dell'e.r.p. dell'esercizio 2022 è avvenuto nel modo seguente:

VOCE DI UTILIZZO RISORSE	parziale (€)	TOTALE (€)	%
Costi di gestione ACER € 37,62 mese/alloggio		3.034.929,00	37,18
Costi inerenti la proprietà degli alloggi:		2.206.025,00	27,03
Spese di amministrazione degli stabili	1.032.337,00		12,65
Rimborso ad ACER costo servizio recupero alloggi, come da concessioni	194.058,00		2,38
Rimborso ad ACER costo servizio controllo ISE/ISEE e Agente accertatore, come da concessioni	142.417,00		1,74
Imposte indirette a carico della proprietà	837.213,00		10,26
TOTALE COSTI DI GESTIONE		5.240.954,00	64,21
RISORSE RESIDUE DESTINATE A:		2.920.839,00	35,79
Manutenzione a guasto alloggi e fabbricati	1.298.287,00		15,91
Recupero di alloggi vuoti e manut. programmata	1.305.470,00		16,00
Retrocessione canoni ai Comuni per finanziamento disagio abitativo e morosità	317.082,00		3,88
TOTALE RISORSE DESTINATE ALL'E.R.P. (al netto svalutazione crediti €uro 756.595)		8.161.793,00	100,00

La tabella sopra riportata fornisce altresì una dimostrazione che l'utilizzo delle risorse di e.r.p. è avvenuto nel rispetto di quanto previsto dall'art. 36 dalla Legge Regionale n. 24/2001 e ss.mm.ii.

Alla data di chiusura del bilancio d'esercizio le risorse destinate ad interventi nell'e.r.p., pari ad €uro 2.920.839, risultavano già interamente spese ovvero impegnate in interventi di manutenzione del patrimonio o per copertura della morosità degli assistiti dai servizi socio-sanitari dei Comuni.

I **costi ACER di gestione** del patrimonio immobiliare di e.r.p. dell'esercizio 2022, riferiti alle attività oggetto degli allegati B e C alle concessioni vigenti con i Comuni e calcolati secondo i criteri e le modalità prescritte dalla deliberazione del Consiglio Regionale n. 391/2002, sono pari ad **€uro 37,62 mese/alloggio (+ €uro 2,97; + 8,6%)**, quindi in aumento rispetto all'esercizio precedente.

Le ragioni di tale risultato sono già state anticipate in apertura di Relazione.

In particolare, volendo focalizzare la principale componente dei costi di gestione ACER, il **costo complessivo del personale del 2022 è stato pari ad €uro 3.354.000 (+ €uro 273.000; + 8,9%)**. Il marcato incremento rispetto all'anno precedente deriva prevalentemente dall'applicazione del rinnovo del CCNL del personale di livello non dirigenziale (+ €uro 150.000), dalla maggior presenza di personale assunto a tempo determinato per la sostituzione di dipendenti assenti con diritto alla conservazione del posto (+ €uro 47.000) o per esigenze straordinarie (+ €uro 56.000), dalla maggior rivalutazione della quota annua del T.F.R. per via della dinamica inflattiva registrata nell'esercizio di competenza (+ €uro 20.000).

La quota-parte di costo del personale attribuita alla gestione e.r.p., è pari a €uro 1.947.000 (contro €uro 1.795.000 dell'esercizio precedente; + €uro 152.000; + 8,5%). Ciò significa che solo il 56% dell'incremento del costo del personale è stato assorbito dalla gestione e.r.p. Il costo del personale attribuito alla gestione e.r.p. costituisce circa il 58% del totale del costo del personale (stessa misura del 2021). Si rammenta che, secondo quanto stabilito dalle vigenti concessioni del patrimonio di e.r.p. comunale, vengono coperti con i canoni anche i costi del personale relativi ai servizi di ripristino degli alloggi vuoti, verifica delle ISEE ed agente accertatore, per un totale di €uro 299.000 (9% del costo del personale). Ciò significa che il restante 33% del costo del personale è coperto dai ricavi derivanti dalle attività diverse da quella della gestione degli immobili di e.r.p. di proprietà comunale.

Si rammenta che il massimale di costo di gestione fissato dalla Regione per la nostra classe di numero di alloggi in gestione è fissato in €uro 44 mese/alloggio (e non è mai stato oggetto di provvedimenti di adeguamento alla perdita del potere d'acquisto monetario che, nel periodo 1/1/2005 – 31/12/2022, è stata del 40%).

L'aumento dei costi di gestione ACER di €uro 2,97 mese/alloggio rispetto all'esercizio precedente può essere suddiviso nelle seguenti componenti:

- + €uro 1,89 incremento delle spese del personale, per le ragioni ed in misura già indicate in precedenza;
- + €uro 0,94 incremento delle imposte, per le ragioni ed in misura già indicate in precedenza;

- + Euro 0,14 incremento di costi diversi di gestione ACER, in particolare delle spese generali, di cui una parte significativa una-tantum, come la manutenzione ordinaria della sede (adeguamento alla normativa antincendio archivio e locale ricovero mezzi aziendali).

Ancora una volta, ci pare di poter affermare che l'incremento di che trattasi non sia certo dovuto ad un allentamento da parte dell'Amministrazione dello sforzo di tenere i costi della "macchina amministrativa" sotto controllo, considerato che la parte assolutamente preponderante di tale incremento è dovuto a variabili economiche non controllabili e, quindi, non comprimibili.

L'incremento dei costi di gestione ACER ha comportato, di conseguenza, l'aumento dei **costi complessivi di gestione dei servizi delegati all'Azienda** (che comprendono anche i costi per la predisposizione del servizio di recupero degli alloggi vuoti per cessata locazione, ai quali dal 2015, si aggiungono quelli di predisposizione del servizio di controllo delle ISE/ISEE e dal 2016 anche quelli dell'Agente accertatore) **che passano Euro 38,48 mese/alloggio del 2021 ad Euro 41,79 del 2022 (+ Euro 3,31; + 8,6%)**. Il costo per la predisposizione del servizio di recupero degli alloggi vuoti è aumentato di Euro 8.000 (+ 4,3%), fondamentalmente per via dell'incremento delle spese per il personale, mentre si registra più marcato rialzo dei costi dei servizi di controllo ISEE e di agente accertatore (+ Euro 19.000; + 15,4%), in considerazione, oltre dell'incremento delle spese per il personale, di un'attività particolarmente intensa dell'agente accertatore, con ripercussioni anche sul versante amministrativo, legale e direttivo.

I **costi complessivi di gestione del patrimonio e.r.p.**, che comprendono i costi ACER per i servizi di cui agli Allegati B e C alle concessioni comunali ed i costi da attribuire ai Comuni quali proprietari del patrimonio stesso, passano da **Euro 4.868.796 del 2021** (di cui Euro 2.795.453 costi ACER ed Euro 2.173.343 costi dei Comuni) ad **Euro 5.240.954 del 2022** (di cui Euro 3.034.929 costi ACER ed Euro 2.206.025 costi dei Comuni). **L'incremento è pari ad Euro 372.158 (+ 7,6%)**. In termini di costo mese/alloggio, la variazione di costo passa da **Euro 60,35 mese/alloggio del 2021 ad Euro 64,96 mese/alloggio del 2022 (+ Euro 4,61; + 7,6%)**.

I fatti gestionali descritti in precedenza danno conto del perché vi sia stata una **diminuzione di Euro 523.000 (- 16,7%) di risorse e.r.p. da destinare a manutenzione del patrimonio rispetto all'esercizio 2021**. La tabella che segue ne illustra più in dettaglio le ragioni e ne dà una traduzione numerica:

Descrizione	€/1000
Risorse destinate ad interventi nell'e.r.p. esercizio 2021	3.127
Maggiori canoni e.r.p. (compresi conguagli e voci accessorie) fatturati 2022	+85
Maggiore svalutazione dei crediti verso l'utenza	-138

Incremento spese amministrazione degli stabili	-177
Decremento delle imposte indirette	+71
Incremento costi di gestione ACER	-239
Incremento costi controllo ISEE/Agente accertatore	-27
Incremento utilizzo canoni e.r.p. Comuni (disagio abitativo e morosità assistiti)	-19
Minore utilizzo integrazione canoni da parte Comuni per recupero alloggi vuoti	-79
RISORSE DESTINATE A MANUTENZIONE DEL PATRIMONIO E.R.P. ESERCIZIO 2022	2.604

La tabella che precede conferma, quindi, le affermazioni già esplicitate nella Relazione.

1. Canoni di locazione e.r.p.

I ricavi da canoni di locazione degli immobili di e.r.p. di competenza dell'esercizio 2022, aggiungendo il saldo dei conguagli vari relativi agli anni precedenti, sono stati pari ad **€uro 8.471.723**.

La differenza negativa rispetto all'esercizio 2021 è pari a €uro 1.592 (- 0,02%).

La situazione dei canoni a livello provinciale è evidenziata nella seguente tabella:

<i>Codice</i>	<i>Comune</i>	<i>Canoni netti 2022 (€)</i>	<i>Canoni netti 2021 (€)</i>	<i>Differenza 2022/2021</i>	<i>%</i>
001	Argenta	557.897,70	560.234,07	-2.336,37	-0,42%
003	Bondeno	230.464,14	231.523,72	-1.059,58	-0,46%
004	Cento	395.544,97	378.859,73	16.685,24	4,40%
005	Codigoro	241.486,03	230.779,77	10.706,26	4,64%
006	Comacchio	761.803,07	774.812,17	-13.009,10	-1,68%
007	Copparo	224.110,44	232.163,54	-8.053,10	-3,47%
008	Ferrara	4.126.879,04	4.123.714,38	3.164,66	0,08%
010	Jolanda di Savoia	120.727,25	112.048,58	8.678,67	7,75%
011	Lagosanto	70.805,24	66.333,09	4.472,15	6,74%
012	Masi Torello	17.451,57	19.234,00	-1.782,43	-9,27%
014	Mesola	200.556,17	205.103,61	-4.547,44	-2,22%
017	Ostellato	125.094,74	128.420,17	-3.325,43	-2,59%
018	Poggio Renatico	144.888,29	144.700,69	187,60	0,13%
019	Portomaggiore	346.609,73	343.294,80	3.314,93	0,97%
022	Vigarano M.	70.693,59	74.759,79	-4.066,20	-5,44%
023	Voghiera	58.043,98	52.607,38	5.436,60	10,33%
025	Goro	61.016,91	84.406,74	-23.389,83	-27,71%

027	Fiscaglia	204.370,13	206.945,51	-2.575,38	-1,24%
028	Terre del Reno	90.131,47	87.820,28	2.311,19	2,63%
029	Riva del Po	263.073,29	256.234,60	6.838,69	2,67%
030	Tresignana	160.075,62	159.319,11	756,51	0,47%
	TOTALE	8.471.723,37	8.473.315,73	-1.592,36	-0,02%

Come si rileva dalla tabella, la maggior parte dei Comuni presenta segni positivi rispetto all'anno precedente. Tuttavia, la differenza del dato complessivo finale, apparentemente poco significativa, in realtà non mette in evidenza che il risultato dell'anno precedente scontava la rilevazione di minori ricavi straordinari per rideterminazione degli accertamenti redditi per circa €110.000. Quest'ultimo fatto ha compensato in egual misura il calo dei canoni di competenza del 2022 derivanti dagli alloggi di e.r.p. e, quindi, solo per tale ragione la differenza di risorse tra un anno ed un altro è minima.

L'entità del fenomeno di erosione e la rilevanza degli alloggi vuoti rispetto alla dinamica della variazione del reddito sull'entità dei canoni, può essere ancora meglio valutata attraverso il **canone medio**, dal momento che questo valore rende neutrali da un anno all'altro il numero di alloggi in locazione.

Se si prende a riferimento il mese di dicembre del biennio di indagine, la situazione risulta la seguente:

<i>Codice</i>	<i>Comune</i>	<i>Canone medio 2022 (€)</i>	<i>Canone medio 2021 (€)</i>	<i>Differenza 2022/2021</i>	<i>%</i>
001	Argenta	138,61	136,40	2,21	1,62%
003	Bondeno	120,87	122,38	-1,51	-1,23%
004	Cento	131,88	134,89	-3,01	-2,23%
005	Codigoro	168,31	154,41	13,90	9,00%
006	Comacchio	131,48	134,53	-3,05	-2,27%
007	Copparo	121,85	118,50	3,35	2,83%
008	Ferrara	143,12	142,54	0,58	0,41%
010	Jolanda di Savoia	168,31	152,42	15,89	10,43%
011	Lagosanto	131,11	137,65	-6,54	-4,75%
012	Masi Torello	199,47	206,76	-7,29	-3,53%
014	Mesola	131,72	129,32	2,40	1,86%
017	Ostellato	143,13	147,09	-3,96	-2,69%
018	Poggio Renatico	144,21	139,41	4,80	3,44%
019	Portomaggiore	159,76	151,02	8,74	5,79%
022	Vigarano Mainarda	170,18	205,89	-35,71	-17,34%
023	Voghiera	193,15	198,73	-5,58	-2,81%
025	Goro	153,05	144,16	8,89	6,17%
027	Fiscaglia	139,01	144,69	-5,68	-3,93%
028	Terre del Reno	162,53	154,54	7,99	5,17%

029	Riva del Po	133,27	133,85	-0,58	-0,43%
030	Tresignana	124,55	128,27	-3,72	-2,90%
	PROVINCIA	140,86	140,34	0,52	0,37%

Il canone medio mensile provinciale, nell'arco di 12 mesi, aumenta dunque di €uro 0,52 (+ 0,4 %).

Considerando che è ulteriormente diminuito il numero di nuclei familiari con canone maggiorato (decadenza, supero reddito, redditi non presentati, occupanti senza titolo, ecc.) di n. 64 unità (n. 232 del 2021 contro n. 168 del 2022) e che l'ISEE medio è rimasto sostanzialmente invariato (€uro 8.088,79 del 2021 contro €uro 8.019,22), l'incremento di che trattasi va ascritto al rialzo del canone medio di ingresso (che passa da €uro 75,27 del 2021 a €uro 77,79 del 2022).

Va inoltre posto in evidenza il fatto positivo relativo alla variazione negativa minima dell'ISEE medio, considerando che l'ISEE 2022 conteneva i redditi relativi all'anno 2020, pienamente e pesantemente colpito dalla crisi economica generata dalla pandemia: vedremo se questa tendenza si manterrà anche con i redditi del 2021 dei quali verremo a conoscenza con le ISEE 2023.

Leggendo in maniera comparata i dati delle due tabelle, si possono fare alcune riflessioni, anche se di certo non nuove:

- vi sono Comuni in cui il canone medio aumenta (Argenta, Copparo, Mesola), ma si registra una diminuzione del gettito complessivo; considerando che l'erosione da turnover è, per definizione, sempre negativa, si sommano a questo dato anche i mancati ricavi da alloggi che non possono essere reimmessi nel circuito delle assegnazioni;
- viceversa, vi sono Comuni in cui il canone medio diminuisce (Cento, Lagosanto, Riva del Po, Tresignana), ma aumenta il gettito complessivo, per via di un numero medio minore di alloggi vuoti, in grado di compensare sia l'erosione da turnover, sia la diminuzione del canone medio;
- gli altri Comuni hanno un andamento concordante tra aumento o diminuzione del canone medio ed aumento o diminuzione del gettito complessivo, con amplificazione, negativa o positiva, proporzionale all'incremento o alla diminuzione del numero di alloggi vuoti.

Quanto sopra descritto conferma, per l'ennesima volta, quanto sia cruciale il tema del recupero degli alloggi vuoti per cessata locazione.

ACER, in quanto ente gestore di patrimoni di terzi, con obbligo del pareggio del bilancio per la parte e.r.p., non può che spendere le risorse che incassa (quindi non quelle che fattura): come abbiamo visto sopra nell'ultimo biennio le risorse a disposizione per la manutenzione sono calate da €uro 3,1 ad €uro 2,6 milioni.

Con una tendenza al ribasso dell'incasso da canoni per via di un crescente numero di alloggi vuoti che non si riescono a recuperare per insufficienza delle risorse disponibili, oltre ai fenomeni di erosione da turnover, tenendo conto altresì del rialzo delle spese condominiali per alloggi vuoti (attualmente ulteriormente gonfiato dalla dinamica inflattiva), nonché di una inerziale tendenza

all'aumento dei costi di gestione (questo anche in assenza di marcata inflazione: si pensi al costo del personale, solo per far riferimento ad una delle voci di costo più importante), nonostante gli sforzi per contenerli, la situazione non potrà, purtroppo, che peggiorare.

Va tenuto presente, nel considerare i dati sopra esposti e per valutare i possibili scenari gestionali futuri, che l'annualità 2022 del programma straordinario regionale di recupero di alloggi vuoti non è arrivata (sarà utilizzata nel 2023). Nel 2024, nel caso in cui la Regione non proroghi il programma straordinario triennale già finanziato, avremo ancora meno risorse del 2022 (auspicando che il programma 2023 contribuisca a contenerne l'impatto): se non riusciamo a smantellare in maniera significativa lo stock di alloggi vuoti, la prospettiva è che nel bilancio ACER non vi sia più alcuna risorsa per recupero alloggi, anzi, è molto probabile che inizieranno a scarseggiare le risorse per far fronte alla manutenzione straordinaria ricorrente (caldaie, parti comuni dei condomini, manutenzione straordinaria impiantistica, ecc.).

Se dalla Regione, dallo Stato o dall'Europa non arriveranno risorse per il recupero degli alloggi vuoti e per la manutenzione straordinaria degli edifici, il peso economico necessario a sostenere la conservazione del patrimonio di edilizia abitativa pubblica per assicurare la casa a chi ne ha bisogno e diritto, non potrà che ricadere principalmente sui Comuni proprietari, considerando che ACER continuerà a fare la sua parte per le risorse disponibili, sia e.r.p. che non e.r.p.

Se, malauguratamente quello delineato più sopra si rivelerà un futuro scenario realistico, è necessario sin da subito affrontare i vari nodi con i Comuni proprietari del patrimonio di e.r.p., per ragionare su strategie a medio-lungo termine che consentano di garantire nel tempo la conservazione del patrimonio stesso ed il suo utilizzo per le finalità sociali cui è destinato.

2. Morosità e svalutazione dei crediti verso l'utenza ed i clienti

La situazione di **morosità complessiva** degli assegnatari degli alloggi di e.r.p., ossia della morosità ancora in fase di recupero più quella già dichiarata inesigibile secondo la regolamentazione aziendale, risulta la seguente:

DESCRIZIONE	N.	2022 (€)	%	N.	2021 (€)	%	DIFFERENZA	%
Morosità contabile al 31/12	2.779	8.398.425,49	3,25	2.810	8.581.743,52	3,48	-183.318,03	-2,14
Crediti già dichiarati inesigibili		5.799.198,49	2,24		5.012.031,66	2,03	787.166,83	15,71
Morosità reale al 31/12 (dal 1.7.97)		14.197.623,98	5,49		13.593.775,18	5,51	603.848,80	4,44
Fatturato al 31/12 (dal 1.7.97)		258.433.721,95			246.528.851,86			

In termini assoluti, la **morosità complessiva aumenta** rispetto all'anno precedente per un importo di circa **€uro 604.000 (+ 4,4%)**. L'anno precedente, sempre in termini assoluti, la morosità era aumentata di €uro 672.000 (+ 5,2%).

La morosità che risulta ancora contabilmente attiva al 31/12 è, invece, diminuita di circa €uro 183.000 (-2,1%) rispetto all'anno precedente, ma va tenuto presente che nel 2022 è stata effettuata un'ulteriore importante opera di "pulizia" degli archivi contabili stralciando vecchi crediti risultati ormai inesigibili, nonostante le svariate forme di tentativo di recupero che l'Azienda mette sistematicamente in campo, per un importo pari ad €uro 787.000 (+ 15,7%), che ha trovato integrale copertura nel fondo svalutazione crediti accantonato nel passivo dello stato patrimoniale negli anni precedenti. Come vedremo più avanti, contribuisce alla diminuzione della morosità contabilmente attiva anche la tenuta della morosità corrente che, nonostante le previsioni pessimistiche, diminuisce, seppure di pochissimo.

La **distribuzione territoriale della morosità complessiva** (quindi ancora contabilmente aperta, sommata ai crediti già dichiarati inesigibili) è desumibile dalla seguente tabella:

Codice	Comune	Morosità 2022 (€)	Morosità 2021 (€)	Differenza 2022/2021	%
001	Argenta	696.385,26	691.783,55	4.601,71	0,67%
003	Bondeno	397.397,13	401.647,75	-4.250,62	-1,06%
004	Cento	608.119,67	595.246,21	12.873,46	2,16%
005	Codigoro	132.364,98	138.338,13	-5.973,15	-4,32%
006	Comacchio	1.358.192,18	1.349.378,54	8.813,64	0,65%
007	Copparo	526.028,11	533.749,74	-7.721,63	-1,45%
008	Ferrara	8.206.201,87	7.695.371,46	510.830,41	6,64%
010	Jolanda di Savoia	197.138,60	183.443,29	13.695,31	7,47%
011	Lagosanto	50.188,58	40.493,31	9.695,27	23,94%
012	Masi Torello	20.347,48	15.438,31	4.909,17	31,80%
014	Mesola	208.667,34	191.960,84	16.706,50	8,70%
017	Ostellato	140.798,19	135.249,75	5.548,44	4,10%
018	Poggio Renatico	157.868,75	142.549,54	15.319,21	10,75%
019	Portomaggiore	390.764,24	387.025,91	3.738,33	0,97%
022	Vigarano Mainarda	21.115,96	13.074,37	8.041,59	61,51%
023	Voghiera	49.861,04	50.211,66	-350,62	-0,70%
025	Goro	39.783,59	60.749,28	-20.965,69	-34,51%
027	Fiscaglia	308.594,85	284.829,53	23.765,32	8,34%
028	Terre del Reno	33.716,43	33.382,09	334,34	1,00%
029	Riva del Po	446.792,89	451.658,97	-4.866,08	-1,08%
030	Tresignana	207.296,84	198.192,95	9.103,89	4,59%
	TOTALE	14.197.623,98	13.593.775,18	603.848,80	4,44%

Nella quasi totalità dei Comuni la morosità assoluta purtroppo aumenta, anche se non manca qualche segno negativo.

Si noti come in Comuni con un numero limitato di alloggi, l'insorgere di problematiche di carattere socio-economico anche in un solo nucleo possa far esplodere il livello di morosità da un anno all'altro (si veda Masi Torello, Vigarano Mainarda, Lagosanto)

Volendo fornire una classificazione dei crediti in base alla loro crescente **probabilità di realizzo**, si può fare riferimento allo schema che segue:

DESCRIZIONE	N.	2022 (€)	%	N.	2021 (€)	%	DIFFERENZA	%
Morosità reale al 31/12, di cui:	2.779	14.197.623,98	100%	2.810	13.593.775,18	100%		
- crediti già dichiarati inesigibili		5.799.198,49	40,85%		5.012.031,66	36,87%	787.166,83	15,71%
<u>SUB 1 - INESIGIBILI</u>		<u>5.799.198,49</u>	<u>40,85%</u>		<u>5.012.031,66</u>	<u>36,87%</u>	<u>787.166,83</u>	<u>15,71%</u>
- usciti dall'e.r.p.	807	3.727.197,62	26,25%	897	3.490.179,99	25,67%	237.017,63	6,79%
- utenti con calo reddito	0	0,00	0,00%	0	0,00	0,00%	0,00	0,00%
- utenti in carico ai servizi sociali/particolari	402	1.372.171,06	9,66%	343	1.129.474,13	8,31%	242.696,93	21,49%
<u>SUB 2 - DIFFICILE REALIZZO</u>	<u>1.209</u>	<u>5.099.368,68</u>	<u>35,92%</u>	<u>1.240</u>	<u>4.619.654,12</u>	<u>33,98%</u>	<u>479.714,56</u>	<u>10,38%</u>
<u>SUB 1 + SUB 2</u>	<u>1.209</u>	<u>10.898.567,17</u>	<u>76,76%</u>	<u>1.240</u>	<u>9.631.685,78</u>	<u>70,85%</u>	<u>1.266.881,39</u>	<u>13,15%</u>
- posizioni in fase legale	42	607.106,78	4,28%	33	549.373,91	4,04%	57.732,87	10,51%
- posizioni in fase amministrativa	1.537	2.691.950,03	18,96%	1.537	3.412.715,49	25,10%	-720.765,46	-21,12%
<u>SUB 3 - PRESUNTO REALIZZO</u>	<u>1.579</u>	<u>3.299.056,81</u>	<u>23,24%</u>	<u>1.570</u>	<u>3.962.089,40</u>	<u>29,15%</u>	<u>-663.032,59</u>	<u>-16,73%</u>
(di cui rateizzata rispetto al sub 2 e 3)	-677	-2.597.292,31	-30,93%	-554	-1.635.421,55	-19,06%	-961.870,76	58,81%

I dati in tabella indicano che, per quanto concerne i crediti ancora attivi (ossia non ancora dichiarati inesigibili), diminuisce la valutazione in merito alle possibilità del loro recupero, che si attesta attorno al 23% (contro il 29% dell'anno precedente), anche se il rilevante incremento del dato relativo alle rateizzazioni (+ €uro 962.000; + 59%) lascia auspicare una possibile revisione in positivo della prudenziale valutazione e testimonia il grande impegno degli uffici nell'attività del tentativo di recupero e della mole di contatti che vengono gestiti. Sostanzialmente in linea con l'anno precedente le valutazioni rispetto ai crediti di difficile realizzo: la percentuale si alza dal 34% al 36%, in buona parte in conseguenza degli sfratti e delle decadenze eseguite nell'anno. All'interno di quest'ultima categoria è utile evidenziare che la morosità degli utenti assistiti è coperta da accantonamento di canoni di locazione per importo analogo.

Più indicativo, in termini di tendenza, è l'**indice di morosità relativa** (ossia in proporzione al fatturato, sempre tenendo conto della morosità contabilmente attiva e dei crediti già dichiarati inesigibili), **che passa dal 5,51% del 2021 al 5,49% del 2022.**

Si tratta, quindi, di una leggera variazione in diminuzione, dovuta ai fatti già indicati: tenuta della morosità corrente al livello dell'anno precedente e livello elevato di dichiarazioni di inesigibilità di crediti intervenute nell'esercizio.

Infatti, rispetto all'esercizio 2021, la morosità corrente degli assegnatari e.r.p. è diminuita dello 0,23%, passando dal 14,89% del 2021 al 14,66% del 2022, con un fatturato sostanzialmente analogo nei due anni (si rammenta che nel 2020 la morosità corrente era del 16,04%).

Si tratta sicuramente di un risultato positivo inaspettato in quanto, come avevamo scritto nella Relazione dello scorso anno, si stava avviando ad inizio 2022 il rincaro esponenziale dei costi delle utenze domestiche e comuni ed un tasso di inflazione ad una veloce crescita. E', tuttavia, bene far presente che il fatturato 2022 contiene pochi casi di conguaglio dell'anno termico 2021/2022 dei fabbricati a gestione diretta che, invece, sono in corso di fatturazione nel 2023, mentre i conguagli relativi all'anno termico 2022/2023 (l'ultimo) saranno fatturati nel 2024 (anche se in sede di preventivi si è provveduto ad adeguare le rate di acconto delle quote condominiali ai prevedibili rincari). Tutto ciò per avvisare che l'impatto dei costi dei combustibili e del teleriscaldamento e dell'inflazione sulla capacità di pagamento delle famiglie lo potremo riscontrare in misura significativa solo a partire dal prossimo anno.

Cerchiamo ora di fotografare l'andamento recente della morosità relativa, valutando le voci componenti la morosità complessiva, sia corrente che consolidata (per la quota ancora non dichiarata inesigibile). La situazione è la seguente:

VOCE	2022 (€)	%	2021 (€)	%	DIFFERENZA 2022/2021 VALORE ASSOLUTO (€)	DIFFERENZA %
Canoni di locazione	5.268.991,63	62,74	5.476.371,71	63,81	-207.380,08	-3,79
Servizi	2.403.409,84	28,62	2.400.398,76	27,97	3.011,08	0,13
Altre voci	726.024,02	8,64	704.973,05	8,22	21.050,97	2,99
TOTALI	8.398.425,49	100,00	8.581.743,52	100,00	-183.318,03	-2,14

Restringendo il campo di indagine dalla morosità complessiva alla **morosità corrente**, sicuramente più idonea a fornire un dato più aggiornato delle tendenze recenti dell'evoluzione del fenomeno della morosità, si rappresenta la seguente situazione:

DESCRIZIONE	2022 (€)	%	2021 (€)	%	DIFFERENZA 2022/2021 VALORE ASSOLUTO (€)	DIFFERENZA %
Morosità consolidata	6.652.809,49	79,21	6.825.508,61	79,54	-172.699,12	-2,53
Morosità corrente, di cui:	1.745.616,00	20,79	1.756.234,91	20,46	-10.618,91	-0,60
- canoni	1.079.554,02	61,84	1.200.334,82	61,24	-120.780,80	-10,06
- servizi	495.650,54	28,39	406.253,93	27,28	89.396,61	22,01
- altro	170.411,44	9,77	149.646,16	11,48	20.765,98	13,88
TOTALE	8.398.425,49	100,00	8.581.743,52	100,00	-183.318,03	-2,14

La lettura congiunta dei dati presenti nelle due tabelle conferma le tendenze già delineate:

- diminuisce la morosità consolidata, ossia quella relativa ad anni precedenti, determinata in misura preponderante dai nuclei familiari usciti dall'e.r.p. (volontariamente o, più spesso, per decadenza o sfratto), più che altro per effetto della dichiarazione di inesigibilità di crediti;
- si registra, nonostante le previsioni pessimistiche, un lieve miglioramento sulla morosità corrente di circa €uro 11.000 rispetto all'anno precedente (-0,6%), anche se va tenuto presente che tale tendenza potrebbe invertirsi a partire già dall'anno corrente, per le ragioni evidenziate in precedenza circa i notevoli rincari dei costi delle utenze domestiche e condominiali, nonché del generalizzato rincaro dei prezzi al consumo dovuto all'alto tasso di inflazione;
- la morosità da canoni rappresenta la principale voce di morosità, sia sul consolidato che sul corrente;
- la morosità da servizi, sempre tenuto conto delle pessimistiche previsioni al riguardo, presenta un rialzo tutto sommato contenuto, anche se va tenuto presente, come anticipato poco fa, che il fatturato 2022 per servizi (quote condominiali gestioni dirette e subentri condomini a proprietà mista) contiene pochi casi di conguaglio dell'anno termico 2021/2022 che, invece, sono in corso di fatturazione nel 2023, mentre i conguagli relativi all'anno termico 2022/2023 (l'ultimo) saranno fatturati nel 2024 (anche se in sede di preventivi, per le gestioni dirette, si è provveduto ad adeguare le rate di acconto delle quote condominiali ai prevedibili rincari);
- la morosità "altro" evidenzia un aumento rispetto all'anno precedente, dovuto alla fatturazione nel 2022 di anticipazioni del nostro Ufficio legale interno per sfratti e decadenze.

La **quota di competenza dell'esercizio da accantonare al Fondo svalutazione dei crediti**, necessaria al fine di permettere la rappresentazione di questi ultimi al presumibile valore di realizzo in ossequio al dettato civilistico, ammonta a **€uro 757.000** circa (quota attribuita all'e.r.p.; + 138.000 €uro; + 22,4% rispetto all'esercizio 2021).

Il **fondo svalutazione crediti** al 31/12/2022, a seguito degli utilizzi e dell'accantonamento dell'esercizio, chiude con un saldo pari ad **€uro 3.921.000** (contro € 3.853.000 al 31/12/2021; + €uro 68.000; + 1,8%).

3. Manutenzione a guasto (pronto intervento)

Le risorse da canoni di locazione dell'esercizio 2022 complessivamente destinate alla manutenzione a guasto, sia negli alloggi che nelle parti comuni dei fabbricati in gestione, sono state pari a **€uro 1.550.000** (contro **€uro 1.236.000** dell'esercizio 2021; + **€uro 314.000**; + 25,4%).

Se si sottraggono gli importi che sono stati poi recuperati dagli utenti (in quanto a loro carico in base al regolamento o per danni) o sono stati recuperati dalle compagnie assicuratrici, nonché gli incentivi per l'installazione di nuove caldaie a risparmio energetico, pari complessivamente a **€uro 252.000**, risulta che le **risorse nette** destinate nell'esercizio alla manutenzione a guasto sono state di **€uro 1.298.000** (contro **€uro 844.000** dell'esercizio 2021; + **€uro 454.000**, + 53,8%).

L'incremento di risorse necessario a fronteggiare le esigenze della manutenzione riparativa, pari ad **€uro 314.000**, è stato determinato:

- dall'assegnazione, a seguito di gara europea, a decorrere dallo scorso 1° marzo, del nuovo appalto di "Global service manutentivo" con valore di canone annuale superiore all'appalto precedente (+ **€uro 176.000**);
- da un maggior fabbisogno di manutenzione riparativa nelle parti comuni dei fabbricati misti e di manutenzione straordinaria nei fabbricati misti di minoranza (+ **€uro 44.000**);
- dalla radiazione contabile di fatture da emettere per penali alle ditte esecutrici dei lavori, risultate non dovute (**€uro 94.000**).

Va da sé che l'incremento del fabbisogno di manutenzione riparativa entra in conflitto economico con le esigenze del recupero di alloggi vuoti e di manutenzione straordinaria.

Si rammenta come sempre che, da oltre un decennio la parte preponderante di questa tipologia di manutenzione viene gestita (ad eccezione di alcuni interventi di massima urgenza o di quella quota di manutenzione delle parti comuni dei fabbricati che viene gestita direttamente dagli amministratori condominiali) con la modalità di "global-service" dietro un corrispettivo "a canone", che viene rivalutato di anno in anno in base all'indice ISTAT. Considerati i termini economici del contratto di "global-service", va da sé che, salvo eventi di gestione straordinaria, la differenza di importo da un anno all'altro la determinano principalmente gli interventi urgenti ovvero la particolare e straordinaria necessità di interventi che non sono compresi nel vigente contratto. Parimenti, il costo medio di ogni intervento per la parte a canone dipende solo dal numero di interventi ammissibili in base al regolamento di ripartizione degli oneri.

L'efficacia del servizio dipende dal numero di interventi che si riescono ad eseguire entro l'anno in rapporto al numero di interventi ammissibili nel medesimo periodo.

Quest'ultima situazione si può desumere dalla tabella seguente:

DESCRIZIONE	2022	2021
Richieste ammissibili anno	3.464	3.201
Richieste eseguite al 31/12	3.176	2.757
% richieste eseguite su ammissibili	92%	86%
Media mensile richieste ammissibili	289	267
Media mensile richieste eseguite	265	230

Come si può notare dalla tabella, nel corso del 2022 sono ulteriormente incrementate le richieste di intervento per la riparazione di guasti all'interno degli alloggi e nelle parti comuni dei fabbricati in locazione (+ n. 263; + 8,2%). Va apprezzato l'aumento della percentuale di esecuzione delle richieste ammissibili, pur in presenza di sostituzione, come ricordato, del fornitore del servizio (e, quindi, di un fisiologico periodo di problematicità nell'avvio dell'operatività).

Si rammenta che la manutenzione a guasto, per volontà dei Comuni, è gestita in maniera mutualistica; essa è, pertanto, finanziata con una contribuzione proporzionale ai canoni di locazione da parte di ogni Ente proprietario.

4. Recupero di alloggi vuoti per cessata locazione

Il numero di alloggi ripristinati per cessata locazione a valere sulle risorse stanziare per l'anno 2022, sia di bilancio ACER che pubbliche (Regione e Comuni), opportunamente raffrontati con quelli dell'anno precedente, sono contenuti nella seguente tabella:

Codice	Comune	N. alloggi recuperati 2022	Spese 2022 (€)	Costo medio per intervento 2021	N. alloggi recuperati 2021	Spese 2021 (€)	Costo medio per intervento 2021
001	Argenta	7	21.437,71	3.062,53	28	341.197,15	12.185,61
003	Bondeno	8	37.181,93	4.647,74	9	69.834,28	7.759,36
004	Cento	8	69.119,77	8.639,97	16	104.705,01	6.544,06
005	Codigoro	8	33.900,77	4.237,60	10	80.382,94	8.038,29
006	Comacchio	8	39.590,67	4.948,83	11	112.244,86	10.204,08
007	Copparo	8	39.780,18	4.972,52	17	152.840,33	8.990,61
008	Ferrara	63	567.610,97	9.009,70	89	953.758,51	10.716,39
010	Jolanda di Savoia	0	0,00	0,00	6	58.750,61	9.791,77
011	Lagosanto	0	0,00	0,00	4	43.417,50	10.854,38

012	Masi Torello	1	6.812,87	6.812,87	0	0,00	0,00
014	Mesola	3	27.014,87	9.004,96	7	67.988,47	9.712,64
017	Ostellato	3	28.891,39	9.630,46	0	0,00	0,00
018	Poggio Renatico	5	49.787,66	9.957,53	5	53.247,34	10.649,47
019	Portomaggiore	2	42.653,37	21.326,69	15	156.477,24	10.431,82
022	Vigarano Mainarda	3	19.503,45	6.501,15	0	0,00	0,00
023	Voghiera	2	20.309,97	10.154,99	0	0,00	0,00
025	Goro	3	14.260,87	4.753,62	1	14.714,18	14.714,18
027	Fiscaglia	2	13.152,86	6.576,43	6	89.218,50	14.869,75
028	Terre del Reno	3	34.377,95	11.459,32	1	11.506,09	11.506,09
029	Riva del Po	4	38.736,21	9.684,05	3	37.708,00	12.569,33
030	Tresignana	5	26.900,07	5.380,01	12	115.972,87	9.664,41
	TOTALE	146	1.131.023,54	7.746,74	240	2.463.963,88	10.266,52

Sono stati recuperati n. 94 alloggi in meno rispetto al 2021 (- 39,2%), con una spesa complessiva pari ad €uro 1.131.000 (- €uro 1.333.000; - 54,1%).

Inferiore rispetto all'anno precedente anche il costo medio per intervento (- €uro 2.520; - 24,5%). Ovviamente, nel tentativo di massimizzare il numero di alloggi vuoti da recuperare, si sono selezionati, compatibilmente con le esigenze di assegnazione dei Comuni, alloggi con un costo inferiore.

Va tenuto presente che i dati in tabella si riferiscono agli alloggi recuperati con le risorse dell'esercizio e non al totale degli alloggi recuperati, dato che vi sono alloggi il cui recupero è stato ultimato nel 2022 ma con risorse stanziato nell'esercizio precedente.

Le risorse da canoni stanziato a carico del **bilancio ACER** per il recupero degli alloggi vuoti sono state pari ad **€uro 381.000** (*comprehensive delle integrazioni versate dai Comuni finalizzate al recupero degli alloggi vuoti pari ad €uro 165.000*), corrispondenti a circa il 34% del budget totale (contro il 36% dell'esercizio precedente). Il restante 66%, ossia **€uro 750.000**, è stato finanziato con **risorse statali** (economie 9° biennio Legge n. 457/78; D.l. 16/03/2015 Linea B) e **regionali** (tra cui parte di quelle della *DGR 1276/2021 "Programma straordinario 2020 – 2022 recupero alloggi e.r.p. – Annualità 2021*, pari complessivamente a €uro 1,8 milioni).

5. Manutenzione programmata

Le risorse da canoni di competenza destinate alla manutenzione programmata/straordinaria degli alloggi e dei fabbricati di e.r.p. nel 2022 sono state di **€uro 900.000** rispetto a €uro 1.390.000 del 2021 (- **490.000 €uro**; - **35,3%**).

L'attività di manutenzione programmata e straordinaria effettuata nel corso del 2022 è stata finanziata anche con risorse pubbliche destinate all'e.r.p., sia dello Stato che della Regione, per €uro 271.000.

Il totale complessivo delle **risorse utilizzate** nel 2022 è dunque di **€uro 1.171.000**.

Come risulta evidente da questi dati, il calo delle risorse per la manutenzione programmata sta accrescendo un problema (alimentato ulteriormente dai fenomeni climatici estremi che stanno colpendo la nostra regione e il nostro patrimonio) relativo alla fruibilità, in sicurezza e in salubrità, di diversi immobili ERP situati nei vari comuni della nostra provincia.

Questo fatto potrebbe indurre Acer, nel prossimo futuro, in assenza delle risorse necessarie, a dichiararli inagibili e pertanto non utilizzabili, con la necessità di spostare nuclei famigliari con tutto ciò che ne consegue: maggiori costi per traslochi, diminuzione degli alloggi disponibili per l'assegnazione e retrocessione dei fabbricati in questione ai Comuni stessi.

Andando ad esaurimento delle risorse pubbliche (residui di vecchie leggi di finanziamento quali la 457/78, la 560/93 e la 513/77) recuperate da Acer stessa in collaborazione con la regione e impegnate dal 2019 fino ad oggi, si rende, dunque, immediatamente necessario un nuovo stanziamento straordinario per far fronte alle esigenze sopra ricordate.

Di seguito il quadro di tutti gli interventi e relative fonti di finanziamento.

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

INTERVENTI STRAORDINARI IN CORSO

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

RECUPERO ALLOGGI AD ALTO COSTO LINEA B NAZIONALE IN CORSO

COMUNE	IMPORTO
Copparo - Via Alta 126/A	€ 97.500,00
Argenta - Via Spinata 4	€ 36.135,70
Ferrara - Via Baluardi 127	€ 44.537,27
Ferrara - Via Ghiara 28	€ 33.906,46
Ferrara - C.so Piave 17	€ 48.750,00

Ferrara - Via Volte 13/A	€ 41.984,50
Ferrara - Via I Maggio 76	€ 26.922,25
Ferrara - Via I Maggio 90	€ 28.267,90
Ferrara - Via Risorgimento 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
FERRARA - P.LE GOITO 1	€ 33.955,70
FERRARA - P.LE BENVENUTI 10	€ 34.764,19
FERRARA - VIA SAVONUZZI 49	€ 28.731,55
FERRARA - VIA BENTIVOGLIO 26	€ 20.038,30
FERRARA - VIA MARTIRI L. 19/6	€ 29.021,34
FERRARA - VIA MARTIRI L. 19/5	€ 37.688,08
FERRARA - VIA MARTIRI L. 19/9	€ 32.115,63
FERRARA - VIA FIUME 10	€ 21.283,70
FERRARA - VIA T. MOSTI 97	€ 21.090,86
FERRARA - VIA MARAGNO 37	€ 26.158,65
FERRARA - VIA GORETTI 35	€ 34.794,78
FERRARA - VIA GORETTI 39,	€ 64.665,28
FERRARA - VIA FABBRI 88	€ 71.899,00
FERRARA - VIA VIGNATAGLIATA 34	€ 27.289,06
FERRARA - VIA NANETTI 11/2	€ 28.838,18
TOTALE	€1.002.546,66

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

COMUNI DIVERSI	IMPORTO
Interventi di manutenzione straordinaria e recupero alloggi 2020-2021 - 2022	€3.104.028,07

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

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

Gli interventi finanziati sono i seguenti:

ID	Comune	Indirizzo
1	Ferrara	Via Bologna 790, loc. Uccellino
5	Argenta	Via Tisi 4, Via Ghini 7
7	Cento	Via Quercia 20, 22, 24
8	Codigoro	Via Sacco e Vanzetti 4, 6, 8, 10, 12, 14
9	Comacchio	Via Tine 1, 2, 3
10	Comacchio	Via Risorgimento 7, 9

11	Copparo	Via Fani 8, 10, 12, loc. Ambrogio
12	Jolanda di Savoia	Via Belvedere 1
13	Lagosanto	Via Morandi 1
16	Ostellato	Via Lorenzini 1
17	Poggio Renatico	Via Nenni 41
18	Portomaggiore	Via Roma 39, ex scuole
19	Vigarano Mainarda	Via Cento, ex scuole
20	Voghiera	Via San Leo 10, loc. Voghenza
21	Goro	Via Barchessa 1
22	Fiscaglia	Via V.Emanuele 20/A, 20/B
24	Terre del Reno	Via Verga 2, loc.S.Agostino

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

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

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

Intervento 1.2 "Percorsi di autonomia per persone con disabilità":

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

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

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

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

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

CONCLUSIONI

Il Bilancio 2022 si è chiuso con un utile inferiore a quello dell'anno precedente, per circa la metà del suo valore, evidenziando una capacità di mantenere l'Azienda ancora in discrete condizioni di tenuta, rispetto ad un contesto complessivo che va via via peggiorando.

Infatti, come avevamo evidenziato nel Bilancio preventivo 2023, le condizioni di contorno, dall'inflazione fino alle condizioni socio-economiche della nostra utenza, non consentiranno

miglioramenti di sorta senza interventi esterni che diano maggiori risorse per una programmazione efficace dell'attività nei prossimi anni.

Il piano proposto da Acer ai Comuni, per alimentare un maggiore recupero alloggi (anche attraverso un piano di vendite) potrà consentire una risposta alle esigenze di casa, per qualche tempo ma, da solo, non potrà invertire una rotta pericolosa in maniera decisa e risolutiva; tutt'altro.

I dati illustrati in precedenza, confermano come vi sia stata una diminuzione di €uro 523.000 (- 16,7%) di risorse e.r.p. da destinare a manutenzione del patrimonio rispetto all'esercizio 2021.

L'aumento dei costi, da una parte, e la diminuzione progressiva degli incassi (confermata anche nel 2022) dei canoni ERP e l'aumento della morosità complessiva, non possono essere compensati (come avviene già da tempo) dalle attività di NON ERP che pure si confermano ancora in leggera crescita.

In particolare, i 523.000 euro in meno di risorse da spendere in recupero alloggi e manutenzione programmata sono davvero molto rilevanti e non consentono facili ottimismo. Dentro a questo numero è ancora troppo alta la quota destinata a coprire i costi degli alloggi vuoti e non assegnati che è a pari 172.000 euro in più rispetto all'anno precedente (compresi gli alloggi pronti e non assegnati).

Le minori risorse a disposizione sono derivate anche dal mancato stanziamento della Regione per il piano di recupero alloggi vuoti 2022; infatti, rispetto al 2021, mancano all'appello 150 alloggi circa, che avrebbero portato il totale dei recuperi (per il 2022) intorno ai 280 alloggi, con un dato superiore a quello del 2021. La cifra che è venuta a mancare, per questo recupero, e che è stata stanziata per il 2023, è di circa 1,6 milioni di euro.

Oltre alla necessità di recupero degli alloggi vuoti accantonati, evidenziata nel bilancio preventivo 2023, si sta facendo strada sempre di più un'altra impellente necessità, che è quella favorita dal succedersi dei fenomeni climatici estremi, cioè quella della manutenzione straordinaria/programmata dei tetti, degli infissi, e più in generale delle strutture esterne dei fabbricati. Prevediamo una spesa aggiuntiva al bilancio Acer per i prossimi 3 anni di almeno un milione all'anno, tenendo presente che stiamo aggiornando le stime del fabbisogno anche in funzione dei più recenti eventi meteorologici straordinari.

Su un patrimonio ERP datato, come quello della nostra provincia, non è più possibile rinviare "sine die" interventi così importanti e fondamentali per la vita e la sicurezza delle persone che abitano questi fabbricati (come si può evincere anche da precedenti bilanci consuntivi, ad esempio del 2019 e del 2021, solo per citarne 2 fra i più recenti).

Per questo Acer sta predisponendo elenchi aggiornati di interventi per ogni Comune su cui ci vorremmo confrontare per valutare, insieme alle amministrazioni comunali, quali modalità utilizzare per far fronte a questa necessità. Viste le dimensioni del patrimonio e delle cifre in ballo ed in assenza di contributi esterni, dello Stato e della Regione, potrebbe essere necessario il ricorso ad un piano finanziario ad hoc in collaborazione con Acer stessa.

Come abbiamo già osservato in altre occasioni, la necessità di fondi per l'edilizia residenziale pubblica avrebbe dovuto far maggiormente riflettere coloro che hanno stanziato (senza confronto con le amministrazioni locali) le risorse (ingenti) per il PNRR-PNC, che oggi valgono 33 milioni per 18 fabbricati da riqualificare della nostra provincia; Infatti pensiamo che una diversa e più mirata

distribuzione di somme, così importanti, avrebbe potuto contribuire a migliorare in maniera significativa lo stato manutentivo di tutto il patrimonio ferrarese di ERP (fatto di circa 1000 fabbricati).

Comunque sia, ad oggi i nostri cantieri del PNNR-PNC stanno per essere aperti, in perfetta sincronia con quanto prevede il cronoprogramma ministeriale per la realizzazione delle opere e contiamo di dare aggiornamento sullo stato del loro avanzamento ai Comuni in maniera puntuale. In questo modo avremo 18 fabbricati efficienti e antisismici e circa una ventina di nuovi alloggi.

Come si evince dai dati presentati e come già affermato negli anni scorsi, è necessario stringere l'alleanza tra Comuni, Regione ed Acer, in tutta l'Emilia-Romagna, per far fronte a situazioni sempre più difficili da gestire. L'occasione potrebbe essere il rinnovo della legge 24 del 2001, ma ancor prima, soprattutto evidenziare con la Regione le necessità sempre più pressanti di una vera politica della casa (quella pubblica in particolare), promossa con risorse all'altezza dei fabbisogni in campo.

Ferrara, 28 aprile 2023

IL PRESIDENTE ACER

(Daniele Palombo)

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'D. Palombo', written over a horizontal line.

Azienda Casa Emilia-Romagna (Acer Ferrara)

Bilancio di esercizio al 31-12-2022

Stato patrimoniale

ATTIVO (importi in Euro)	31/12/22	31/12/21
A) Crediti verso Enti di riferimento		
B) Immobilizzazioni		
<i>I) Immobilizzazioni immateriali:</i>	<i>76.299</i>	<i>62.835</i>
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili;	27.735	20.067
7) altre.	48.564	42.768
<i>II) Immobilizzazioni materiali:</i>	<i>920.273</i>	<i>1.052.740</i>
1) terreni e fabbricati;	793.663	912.378
4) altri beni;	119.610	140.362
5) Immobilizzazioni in corso	7.000	0
<i>III) Immobilizzazioni finanziarie:</i>	<i>3.470.839</i>	<i>3.792.157</i>
1) partecipazioni in:	2.069	2.069
d-bis) altre imprese.	2.069	2.069
2) crediti:	12.738	340.489
d-bis) verso altri (di cui € esigibili entro l'esercizio successivo)	6.432	340.489
3) altri titoli;	3.449.599	3.449.599
Totale delle immobilizzazioni (B)	4.467.410	4.907.732
C) Attivo circolante:		
II) Crediti:	21.093.388	17.940.440
1) verso clienti (di cui € 0 esigibili oltre l'esercizio successivo)	11.900.309	10.265.878
5-bis) crediti tributari (di cui € 104.556 esigibili oltre l'esercizio succ.);	204.618	294.393
5-ter) imposte anticipate;	20.566	18.886
5-quater) verso altri (di cui € 0 esigibili oltre l'esercizio successivo).	8.967.895	7.361.283

III) Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni:		
5)	49.607	49.607
6) altri titoli;	49.607	49.607
7) altre.		
IV) Disponibilità liquide:	4.967.913	3.304.323
1a) depositi bancari e postali;	1.890.722	230.051
1b) depositi vincolati presso la Banca d'Italia	3.068.579	3.068.579
3) danaro e valori in cassa.	8.612	5.693
Totale attivo circolante (C)	26.110.909	21.294.370
D) Ratei e risconti.		
1) Ratei attivi	525	525
2) Risconti attivi	180.302	174.147
Totale ratei e risconti (D)	180.827	174.672
TOTALE ATTIVITA'	30.759.145	26.376.774

PASSIVO (importi in Euro)	31/12/22	31/12/21
A) Patrimonio netto:	2.055.067	2.025.571
I) Capitale di dotazione.	329.352	329.352
V) Riserve statutarie o regolamentari:	1.696.219	1.654.896
a) Fondo di riserva ordinario;	38.309	38.309
b) Fondo di riserva straordinario;	1.657.910	1.616.587
IX) Utile (perdita) dell'esercizio	29.496	41.323
B) Fondi per rischi ed oneri:	340.711	346.011
1) per trattamento di quiescenza e obblighi simili;	55.117	59.417
2) per imposte, anche differite;	273.594	273.594
3) altri.	12.000	13.000

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro		
subordinato	400.805	376.667
D) Debiti:		
4) debiti verso banche (di cui € 0 esigibili entro l'esercizio successivo)	0	826.939
5) debiti verso altri finanziatori (di cui € 337.991 esigibili oltre l'esercizio successivo)	351.948	365.335
7) debiti verso fornitori (di cui € 0 esigibili oltre l'esercizio successivo)	2.393.105	2.416.595
12) debiti tributari (di cui € 0 esigibili oltre l'esercizio successivo)	216.477	179.149
13) debiti verso Istituti di previdenza e sicurezza sociale (di cui € 0 esigibili oltre l'esercizio successivo)	185.355	166.220
14) altri debiti (di cui € 843.329 esigibili oltre l'esercizio successivo)	24.500.007	19.632.012
E) Ratei e risconti.		
2) Risconti passivi	315.672	42.275
TOTALE PASSIVITA'	30.759.145	26.376.774

Conto Economico

(importi in Euro)		31/12/22	31/12/21
A	VALORE DELLA PRODUZIONE		
1)	Ricavi delle vendite e delle prestazioni	11.204.479	10.542.319
5)	Altri ricavi e proventi	2.708.294	2.770.837
	TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	+ 13.912.773	13.313.156
B	COSTI DELLA PRODUZIONE:		
6)	per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	29.882	21.926
7)	per servizi	6.940.387	6.767.840
8)	per godimento di beni di terzi	294.684	323.523

9)	<u>per il personale</u>		3.354.110	3.080.857
	a) <u>Stipendi</u>		2.496.687	2.307.716
	b) <u>Oneri sociali</u>		642.733	590.920
	c) <u>Trattamento di fine rapporto</u>		199.183	168.158
	d) <u>Trattamento di quiescenza</u>		9.666	8.222
	e) <u>Altri costi</u>		5.840	5.840
10)	<u>ammortamenti e svalutazioni</u>		1.001.510	797.015
	a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali		50.516	44.461
	b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali		113.051	117.688
	d) Sval.dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide		837.943	634.866
14)	<u>oneri diversi di gestione</u>		2.063.924	2.139.865
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE		+	13.684.497	13.131.025
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)		+	228.276	182.130
C	PROVENTI ED ONERI FINANZIARI			
16)	<u>Altri proventi finanziari</u>		42.785	1.990
17)	<u>interessi ed altri oneri finanziari verso:</u>		31.679	25.619
TOTALE (15+16-17+/-17 bis)		-	11.105	23.630
D	RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE			
18)	<u>rivalutazioni</u>	+	5.532	4.832
TOTALE DELLE RETTIFICHE (18-19)		+		4.832
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A - B +/- C +/- D)			244.913	163.333
20)	<u>imposte sul reddito dell'esercizio</u>		215.417	122.010
21)	<u>UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO</u>		29.496	41.323

Rendiconto finanziario

RENDICONTO FINANZIARIO (metodo indiretto)	31/12/2022	31/12/2021
A. Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale		
Utile (perdita) dell'esercizio	29.496	41.323
Imposte sul reddito	215.417	122.010
Interessi passivi/ (interessi attivi)	(9.531)	23.629
Utile/(Perdita dell'esercizio) prima delle imposte su reddito, interessi, dividendi, plus/minusvalenze da cessione	235.382	186.962
<i>Rettifiche per elementi non monetari</i>		
Ammortamenti delle immobilizzazioni	163.567	162.149
Accantonamenti ai fondi netti	(5.300)	9.605
Accantonamenti TFR netti	24.138	10.985
Svalutazioni per perdite durevoli di valore		0
<i>Totale rettifiche elementi non monetari</i>	<i>182.405</i>	<i>182.739</i>
1. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn	417.787	369.701
<i>Variazioni del capitale circolante netto</i>		
Decremento/(incremento) dei crediti verso clienti	(1.634.431)	1.424.524
Decremento/(incremento) degli altri crediti e dei ratei e risconti attivi	(1.524.672)	(970.785)
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	(23.490)	251.273
Incremento/(decremento) degli altri debiti e dei ratei e risconti passivi	5.197.855	(1.297.367)
<i>Totale variazioni capitale circolante netto</i>	<i>2.015.260</i>	<i>(592.355)</i>
Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn	2.433.048	(222.654)
<i>Altre rettifiche</i>		
Interessi incassati/(pagati)	9.531	(23.629)

(Imposte sul reddito pagate)	(215.417)	(122.010)
Altri incassi/pagamenti		
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	2.227.162	(368.293)
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività di investimento		
(Investimenti) netti in immobilizzazioni materiali	19.416	(69.076)
(Investimenti) netti in immobilizzazioni immateriali	(63.980)	(42.683)
(Investimenti) netti in immobilizzazioni finanziarie	321.319	(4.275)
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	276.755	(116.034)
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
<i>Mezzi di terzi</i>		
Incremento/(decremento) debiti a breve verso le banche	(826.939)	25.315
Incremento/(decremento) mutui bancari		0
Incremento/(decremento) altri debiti finanziari a lungo	(13.957)	(13.384)
Incremento/(decremento) altri debiti finanziari a breve	570	545
<i>Mezzi propri</i>		
Variazione capitale di dotazione	0	0
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(840.327)	12.476
Incremento delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	1.663.590	(471.851)
Effetto cambi sulle disponibilità liquide, perdite/(utili) su cambi		
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti iniziali	3.304.323	3.776.174
<i>di cui depositi bancari:</i>	3.298.630	3.768.632
<i>di cui denaro in cassa:</i>	5.693	7.541
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti finali	4.967.913	3.304.323
<i>di cui depositi bancari:</i>	4.959.301	3.298.630
<i>di cui denaro in cassa:</i>	8.612	5.693
Altre informazioni: variazione della PFN a breve termine		
Posizione finanziaria netta a breve iniziale	2.513.604	3.011.315
Posizione finanziaria netta a breve finale	5.003.563	2.513.604
Variazione della Posizione Finanziaria Netta	2.489.959	(497.711)

AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA

NOTA INTEGRATIVA

BILANCIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2022

Criteri di formazione del bilancio

Il presente bilancio, conforme al dettato degli articoli 2423 e seguenti del Codice Civile, è costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal rendiconto finanziario e dalla nota integrativa ed è corredato dalla relazione del Presidente sulle risultanze della gestione, come previsto dall'art. 20 dello Statuto.

Gli importi esposti in bilancio, ai sensi dell'art. 2423 C.C., sono espressi in unità di Euro. Secondo quanto stabilito dall'art. 2423 ter C.C., ogni voce dello stato patrimoniale e del conto economico è raffrontata all'importo della corrispondente voce dell'esercizio precedente.

In attuazione della determinazione del Direttore n. 371 in data 20 dicembre 2019, assunta in ossequio a quanto previsto dall'art. 41, ultimo comma, della L.R. n. 24/2001 e s.m.i., la presente proposta di bilancio d'esercizio sarà assoggettata a revisione contabile da "LaBase Revisioni S.r.l." con sede in Forlì - Via Gramsci c.n. 83 prima dell'approvazione da parte della Conferenza degli Enti.

Criteri di valutazione

I criteri utilizzati nella redazione del bilancio al 31 dicembre 2022 sono conformi a quelli stabiliti dall'art. 2426 c.c., e, per quanto applicabili all'Azienda, ai Principi Contabili emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC).

I principi contabili ed i criteri di valutazione utilizzati per il bilancio d'esercizio 2022 e di seguito riportati, sono ispirati ai criteri generali della prudenza, della competenza, della valutazione separata degli elementi eterogenei, ancorché ricompresi in un'unica voce, della prospettiva di continuazione dell'attività e non si discostano da quelli utilizzati per il bilancio dell'esercizio precedente, presentato ai fini comparativi.

Si precisa che nell'allegato bilancio non si è proceduto a deroghe ai sensi del 4° comma dell'art. 2423 c.c.

A) Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono costituite dalle licenze d'uso dei programmi informatici, dalle spese per le procedure automatizzate e da lavori di manutenzione straordinaria realizzati su beni di terzi. Esse sono iscritte al costo di produzione o di acquisto da terzi, comprensivo degli oneri accessori. Tali costi sono stati assoggettati ad ammortamento in misura costante, a partire dall'anno in cui il costo stesso è stato sostenuto, in funzione del periodo di prevista utilità futura.

B) Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisizione o di produzione interna, comprensivo degli oneri accessori.

I costi di manutenzione aventi carattere incrementativo delle immobilizzazioni, in quanto hanno contribuito ad allungare la vita utile delle stesse o che comunque hanno portato ad una maggiore redditività, sono stati capitalizzati.

Le immobilizzazioni sono iscritte al netto dei relativi ammortamenti accumulati; gli ammortamenti sono stati effettuati in modo sistematico e costante secondo la residua possibilità di utilizzazione dei beni. Le aliquote di ammortamento applicate sono successivamente dettagliate in sede di commento delle voci dello stato patrimoniale.

Per i beni il cui utilizzo ha avuto inizio nel corso dell'anno, le aliquote di ammortamento sono state ridotte del 50%, poiché si ritiene che la quota d'ammortamento così ottenuta non si discosti significativamente da quella calcolata a partire dal momento in cui il cespite è disponibile e pronto all'uso.

C) Immobilizzazioni finanziarie

Le immobilizzazioni finanziarie sono costituite dalle partecipazioni e da "altri titoli", principalmente quote del fondo immobiliare chiuso "Ferrara Social Housing", e sono valutate al costo di acquisizione, eventualmente rettificato per perdite durevoli di valore.

D) Crediti e debiti

I crediti e debiti sono generalmente rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale.

Tale criterio non viene applicato nei casi in cui:

- gli effetti sono irrilevanti: cioè quando i costi di transazione, le commissioni pagate tra le parti, la differenza fra tasso nominale e tasso effettivo e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza sono di scarso rilievo;
- la scadenza dei crediti o dei debiti sia a breve termine (ossia inferiore ai 12 mesi);
- l'iscrizione in Bilancio è avvenuta in data anteriore al 01 gennaio 2016.

In questi casi, i debiti sono valutati al valore nominale e i crediti al presumibile valore di realizzo, rettificati dall'apposizione di un fondo svalutazione crediti, ove necessario.

E) Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono valutate al valore nominale.

F) Ratei e risconti

I ratei ed i risconti attivi e passivi sono calcolati secondo il criterio della competenza economica e temporale in applicazione del principio di correlazione dei costi e dei ricavi di esercizio.

G) Trattamento di fine rapporto (T.F.R.)

È determinato in base all'anzianità maturata dai singoli dipendenti a fine periodo, in conformità alle leggi ed ai contratti collettivi di lavoro vigenti, ed è esposto al netto delle

anticipazioni erogate e dell'imposta sostitutiva già versata. La quota maturata nell'esercizio è imputata al conto economico.

Nell'esercizio 2022 si è data esecuzione, analogamente agli esercizi precedenti, a quanto disposto con D. lgs. n. 52 del 5/12/2005, con versamento al Fondo pensionistico complementare Previambiente o Previndai, delle quote Tfr maturate nell'anno 2022 per i dipendenti che hanno operato la scelta di adesione. Per coloro che hanno optato per il mantenimento del Tfr in Azienda, si è provveduto al versamento della quota 2022 al Fondo di gestione istituito presso l'INPS.

H) Fondi rischi ed oneri

I fondi per rischi ed oneri accolgono gli accantonamenti non compresi tra quelli che hanno rettificato direttamente il valore dell'attivo, destinati a coprire perdite o debiti di natura determinata, di esistenza certa o probabile, il cui ammontare o la cui data di sopravvenienza sono indeterminati alla chiusura dell'esercizio.

Essi sono costituiti dal fondo per il premio di fine mandato da corrispondere agli Amministratori ai sensi dello Statuto, dal fondo imposte del quale si darà conto nel paragrafo relativo alle imposte.

I) Imposte

Le imposte sul reddito di competenza del periodo sono determinate in applicazione della vigente normativa fiscale e sulla base di una realistica previsione degli oneri di imposta ancora da assolvere e sono esposte al netto degli acconti versati e delle ritenute subite.

Le imposte differite ed anticipate vengono contabilizzate in presenza di significativi importi che determinano, rispettivamente, dei differimenti o degli anticipi di imposizione rispetto a quanto dovuto in termini di imposte correnti sul risultato dell'esercizio.

L) Costi e ricavi

I costi ed i ricavi sono esposti in bilancio secondo i principi della prudenza e della competenza, con rilevazione dei relativi ratei e risconti. I ricavi ed i proventi, nonché i costi e gli oneri, sono iscritti al netto dei resi, degli sconti, degli abbuoni, dei premi e delle imposte direttamente connesse con la prestazione dei servizi o la fornitura dei beni.

Esame delle voci dello Stato Patrimoniale

ATTIVO

B) IMMOBILIZZAZIONI

B.I) Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali al 31 dicembre 2022, iscritte per un valore netto di Euro 76.299, hanno registrato un incremento rispetto al saldo al 31 dicembre 2021 pari ad Euro 13.465. Le aliquote ordinarie di ammortamento utilizzate sono le seguenti:

<i>Categoria</i>	<i>Aliquota</i>
Licenze d'uso programmi informatici	33,33%
Spese procedure automatizzate (software di proprietà)	33,33%
Migliorie su beni di terzi	In base a durata della convenzione

Di seguito sono riportati, per ciascuna voce, i dati alla conclusione dell'esercizio precedente ed i movimenti verificatisi nel 2022.

VOCE	COSTO STORICO 2021	INCREM.	DECREM.	COSTO STORICO 2022	AMMORT.	VALORE AL 31/12/22
Concessioni, licenze, marchi	20.067	27.070	0	47.136	19.401	27.735
Altre	42.768	36.911	0	79.679	31.115	48.564
Totale	62.834	63.981	0	126.815	50.516	76.299

B.II) Immobilizzazioni materiali

Di seguito sono riportati, per ciascuna voce delle immobilizzazioni materiali, i dati alla conclusione dell'esercizio precedente ed i movimenti verificatisi nell'esercizio 2022:

VOCE	COSTO STORICO 2021	INCREM.	DECRE M.	COSTO STORICO 2022	FONDO AMM. 2021	AMM.TI	DISM.	FONDO AMM. 2022	VALORE AL 31/12/22
Terreni e fabbricat	3.150.855	12.253	88.229	3.074.879	2.238.477	73.178	30.439	2.281.216	793.663
App.elettroniche ed elettromeccaniche	280.730	2.808	808	282.731	225.189	16.577	778	240.987	41.743
Mobili ed arredi	319.154	12.310	3.445	328.020	268.146	13.593	3.195	278.545	49.475
Autovetture	93.352	0	0	93.352	77.090	4.646	0	81.736	11.615
Impianto fotovoltaico	30.763	0	0	30.763	17.996	2.769	0	20.765	9.998
Altri beni mobili	13.117	4.282	0	17.399	8.332	2.289		10.621	6.778
Immobilizz. In corso	0	7.000	0	7.000					7.000
Totali	3.887.971	38.653	92.482	3.834.142	2.835.231	113.051	34.412	2.913.870	920.273

Le variazioni delle immobilizzazioni materiali sono riconducibili ad acquisti, alienazioni e dismissioni di beni.

Gli ammortamenti sono calcolati a quote costanti, ridotti al 50% per i beni acquisiti nell'esercizio. Le quote applicate sono state quelle ritenute congrue in relazione alla residua possibilità di utilizzazione.

Le aliquote ordinarie di ammortamento utilizzate sono state le seguenti:

<i>Categoria</i>	<i>Aliquota</i>
Fabbricati	3%
Mobili, arredi e macchine ordinarie per ufficio	12%
Apparecchiature elettroniche ed elettromeccaniche	20%
Autovetture	25%
Impianto fotovoltaico	9%
Altri beni mobili	15%

Le spese di manutenzione e riparazione ricorrenti ed ordinarie sono imputate direttamente al conto economico dell'esercizio di sostenimento.

B. III) Immobilizzazioni finanziarie

A fine esercizio risultano iscritte *partecipazioni* per un valore complessivo di Euro 2.069.

Le partecipazioni sono iscritte al costo di acquisto, eventualmente rettificato in caso di perdite durevoli di valore.

Tali partecipazioni sono relative alle quote possedute in:

- ART-ER – s.c.p.a. che è stata costituita a seguito di fusione tra Ervet s.p.a. e Aster s.c.p.a. L'assemblea straordinaria dei soci di Ervet s.p.a. in data 21 dicembre 2018 , con verbale di repertorio n. 61749/30705, ha deliberato di addivenire alla fusione per concentrazione con la Società Aster s.c.p.a., per facilitare azioni di cooperazione con altre regioni europee o italiane nonché di promozione di investimenti, anche esteri, nel territorio regionale, con riferimento in particolare alla ricerca di finanziamenti, all'assistenza agli investitori, al supporto tecnico per la conclusione di accordi regionali atti a migliorare la gestione del patrimonio immobiliare in gestione ad Acer. La fusione tra le indicate società è avvenuta mediante la costituzione di una nuova società consortile per azioni con la denominazione ART – ER - s.c.p.a. con iscrizione presso il registro delle imprese in data 1° maggio 2019 e durata 31 dicembre 2050. Acer possiede una quota di partecipazione di Euro 69 pari a 0,004%, corrispondente a n. 69 azioni del valore nominale di Euro 1.
- Lepida s.c.p.a., che è stata costituita a seguito di fusione tra Lepida s.p.a. e Cup 2000 s.c.p.a.. L'assemblea straordinaria dei soci di Lepida s.p.a., in data 12 ottobre 2018 con verbale di repertorio n. 61445/30507, ha deliberato di addivenire alla fusione mediante incorporazione della società Cup 2000 s.c.p.a. per consentire di partecipare compiutamente agli obiettivi della rete delle pubbliche amministrazioni della Regione Emilia-Romagna così come previsti nella Legge Regionale n. 11/2004, nonché di usufruire dei vantaggi relativi all'erogazione di servizi ICT, previsti per i soli soci della società. Acer possiede una quota di partecipazione pari a 0,0014% corrispondente a n. 1 azione del valore nominale di Euro 1.000.
- Fondazione Istituto Tecnico Superiore, Territorio, Energia, Costruire (ITS TEC). Nel corso del 2018 con Provvedimento d'urgenza n.15 del 11 dicembre 2018, il Presidente ha disposto di formalizzare la richiesta di Acer, in qualità di Fondatore nella fondazione Istituto Tecnico Superiore, Territorio, Energia Costruire (ITS TEC), fondazione di diritto privato che ha tra le proprie finalità quella di promuovere la diffusione della cultura tecnica e scientifica, di sostenere le misure per lo sviluppo dell'economia e le politiche del lavoro. Le domande di ingresso di nuovi fondatori prevedono, in ottemperanza alla deliberazione del Consiglio di indirizzo

della Fondazione, il versamento di Euro 1.000 e sono soggette all'accettazione da parte del Consiglio stesso. In data 21 febbraio 2019 è stata comunicata l'accettazione della richiesta di attribuzione della qualifica di socio fondatore.

I crediti classificati tra le immobilizzazioni finanziarie, pari a complessivi Euro 19.170 sono invece così costituiti:

- Depositi cauzionali presso fornitori ed enti per complessivi Euro 1.889, tutti esigibili oltre l'esercizio successivo;
- Crediti per Euro 662 per somme trattenute ai sensi art. 4 D.P.R. 207/2010 a garanzia, da Università degli Studi di Ferrara - sulle somme pagate per il servizio di prestazione posti letto per gli studenti specializzandi, aggiudicato ad ACER a seguito di procedura ad evidenza pubblica.
- Crediti vs pers. per transazioni legali per Euro 16.619 per accordo intervenuto con ex dipendente per revoca della costituzione di parte civile nel giudizio di appello NGR APP: 2016/5980, approvato con delibera del Consiglio di Amministrazione n. 39 del 26 luglio 2022, esigibili per Euro 6.432 entro l'esercizio successivo.

In data 15 novembre 2022 si è provveduto ad alienare le polizze vita General Life per sostenere la liquidità aziendale, conformemente a quanto deliberato dal Consiglio di Amministrazione, per un valore di Euro 343.683.

La voce *altri titoli* evidenzia un importo di Euro 3.449.599. In particolare:

- Euro 74.599 relativi a Buoni del Tesoro Pluriennali, acquistati nel corso del 2019, scadenti in data 1/9/2036, in sostituzione dei precedenti giunti a scadenza l'1 agosto 2019. I titoli non sono nella disponibilità di ACER, in quanto costituiscono pegno per Intesa San Paolo che ha rilasciato fidejussione bancaria in data 28/05/2014 a favore della Cassa Depositi e Prestiti a garanzia del prestito chirografario di Euro 440.000 contratto in data 29/05/2014 per la "Realizzazione di n. 43 alloggi di edilizia residenziale sociale destinati alla locazione permanente in Via Gustavo Bianchi a Ferrara", come previsto dal Consiglio di Amministrazione con delibera n. 6 del 21 marzo 2012. A seguito della decisione del Comune di Ferrara con delibera C.C. prot. gen. n. 115286/15 di assumere a proprio carico tutti i costi relativi alla realizzazione dell'intervento di Via G. Bianchi, alla conseguente richiesta fatta alla Cassa DD.PP. di estinzione anticipata del prestito per la quale è stato richiesto un indennizzo di entità rilevante, il Consiglio di Amministrazione di Acer con delibera n. 74/2016 ha proposto alla Conferenza degli Enti il diverso utilizzo del prestito, per realizzazione di opere di manutenzione straordinaria su alloggi e.r.p. in Comune di Ferrara. La Conferenza degli Enti ha approvato la proposta con delibera n. 4 in data 19/12/2016.
- Euro 3.375.000 relativi a quote acquistate nel corso del 2017 del Fondo immobiliare chiuso "Ferrara Social Housing", istituito ai sensi del sistema integrato di fondi di cui all'art. 11 del D.P.C.M. 16 luglio 2009, ai fini della realizzazione e gestione di immobili a prevalente destinazione di edilizia residenziale sociale in Ferrara, zona ex Direzionale pubblico di via Beethoven come approvato dalla Conferenza degli Enti in data 16 dicembre 2015 con deliberazione n. 5.

Si evidenzia che, come previsto dall'art. 18 del Regolamento del Fondo e dalla legge, gli esperti indipendenti hanno provveduto a redigere la relazione semestrale sul valore del Fondo, dalla quale si rileva che al 31/12/2022 tale valore è pari ad Euro 40.239.706, contro Euro 39.781.527 al 31/12/2021. Considerato che l'attuale congiuntura economica può determinare rilevanti

oscillazioni del valore degli immobili tra un periodo ed un altro, che le quote del fondo possedute da ACER hanno una possibilità di circolazione limitata e che al momento non ne è prevista l'alienazione e che, infine, il business plan ad intera vita del Fondo al 31/12/2040, approvato il 16/06/2022 dall'Advisory Committee e non modificato alla data di redazione del presente bilancio, conferma il rendimento previsto per ACER, non si rilevano perdite di valore di carattere durevole.

C) ATTIVO CIRCOLANTE

C.II) Crediti

1) verso clienti

L'importo evidenziato nello stato patrimoniale al 31/12/2022, pari ad € 11.900.309, corrispondente al presumibile valore di realizzo dei crediti in essere a tale data nei confronti dei clienti, risulta composto, per effetto delle variazioni intervenute nel corso del corrente esercizio, nel modo seguente:

VOCE	VALORE AL 31/12/21	VARIAZIONI (+/-)	VALORE AL 31/12/2022
Crediti v/utenti al 30/06/1997 MR	3.783	0	3.783
Crediti v/utenti dal 1/7/97 BF	10.702.325	-116.637	10.585.689
Crediti verso clienti	4.058.641	1.679.891	5.738.532
- Incassi da attribuire al 31/12	-645.898	139.178	-506.719
- Fondo svalutazione crediti	-3.852.974	-68.001	-3.920.975
TOTALE	10.265.878	1.634.431	11.900.309

Come si evince dalla tabella sopra riportata, l'importo dei crediti verso clienti al 31/12/2022, al netto della svalutazione, è incrementato, rispetto alla chiusura precedente, di Euro 1.634.431. Tale incremento è la risultante della variazione dei crediti nominali al netto degli incassi da attribuire, pari ad Euro 1.702.432 e dell'incremento del fondo svalutazione crediti, pari ad Euro 68.001.

L'incremento dei crediti verso clienti è dovuto prevalentemente agli addebiti effettuati ai comuni per lavori e competenze tecniche relativi al Programma Straordinario di recupero alloggi erp di cui alla D.G.R. 1276/21 e al Programma "Sicuro, verde e sociale: riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica" Fondo complementare al PNRR.

La svalutazione dei crediti verso l'utenza in essere al 31/12/2022 è stata calcolata nel modo seguente:

- Svalutazione al 93% di tutti i crediti verso gli assegnatari di alloggi e.r.p. per il periodo 1997-2010;
- Svalutazione generica del 5,19% di tutti i crediti verso gli assegnatari di alloggi e.r.p. per il periodo 2011-2022, al netto dei crediti verso assegnatari assistiti dai Servizi Sociali per i quali, ai sensi delle vigenti concessioni del patrimonio comunale, è stato istituito apposito accantonamento di canoni per la copertura della morosità; la percentuale è determinata sulla base dell'andamento statistico dei crediti dichiarati inesigibili negli ultimi 12 anni;
- Svalutazione analitica di tutti i restanti crediti.

Nel corso del 2022 il Consiglio di Amministrazione ed il Direttore Generale hanno deliberato/determinato l'inesigibilità di crediti verso l'utenza per Euro 754.264, che sono stati conseguentemente stralciati con utilizzo del Fondo per Euro 769.941: la differenza pari ad Euro 15.678 si riferisce a morosità maturata successivamente alla dichiarazione di inesigibilità ed è stata, pertanto, anch'essa considerata inesigibile.

Il costo di competenza dell'esercizio 2022 per accantonamento della quota annuale al fondo svalutazione crediti è pari ad Euro 837.943.

Dopo l'accantonamento di tale quota, il Fondo raggiunge un valore complessivo di Euro 3.920.975.

Il fondo svalutazione crediti costituisce circa il 25% dei crediti netti verso l'utenza ed i clienti iscritti in bilancio.

I crediti netti verso clienti esposti nello stato patrimoniale si presumono tutti esigibili entro l'esercizio successivo.

5 bis) Crediti tributari

In dettaglio la situazione risulta la seguente:

Erario c/iva a credito	499	218	717
Erario c/iva a credito dichiar.annuale	101.621	-49.676	51.945
Erario c/crediti per imposte dirette	10.018	-10.018	0
Crediti vs/Erario per sismabonus	182.255	-45.321	136.934
Crediti vs/Erario bonus 65%	0	9.257	9.257
Crediti vs/Erario bonus 110%	0	5.766	5.766
Totale	294.393	-89.774	204.618

Il credito per iva pari ad Euro 717 si riferisce al credito di fine esercizio per operazioni iva acquistati per cassa.

Il credito per iva derivante dalla dichiarazione annuale ammonta ad Euro 51.945.

Il credito vs Erario per sismabonus di Euro 136.934 riguarda le opere di adeguamento antisismico e di messa in sicurezza degli edifici, in corso di realizzazione in n. 4 palazzine in Comune di Ferrara, via Grosoli. La Legge n. 205 del 27/12/2017 ha incluso gli Istituti Autonomi Case Popolari comunque denominati, fra i soggetti che possono beneficiare delle agevolazioni concesse per interventi antisismici.

I crediti vs/Erario per bonus 65% e 110% si riferiscono a detrazioni fiscali per lavori realizzati in condomini a proprietà mista.

4 ter) Imposte anticipate

Le imposte anticipate al 31/12/2022 risultano pari ad Euro 20.566, variate in aumento rispetto al 31/12/21 per Euro 1.680.

5) Crediti verso altri (attivo circolante)

La movimentazione dell'esercizio 2022 rispetto a questa categoria di crediti risulta la seguente:

VOCE	VALORE AL 31/12/2021	VARIAZIONI (+/-)	VALORE AL 31/12/2022
Corrispettivi rientri G.S. L.560	7.756	0	7.756
Crediti v/assicurazioni	19.990	25.860	45.850
Antic. a Comuni per lavori	773.251	902	774.153
Anticipazioni a Comuni per agenzia	19.816	277	20.094
Altre anticipazioni a Comuni	1.912.049	756.514	2.668.564
Anticipazioni a Comuni per welfare	148.863	55.010	203.872
Anticipazioni progetti 110%	62.080	-60.000	2.080
Anticipazioni progetti PNRR	3.120	176.678	179.798
Anticipazioni Asp	20.000	-20.000	0
Cr.vs.proprietari Grattacielo	2.540	0	2.540
Cr.F.do Gestione Comune Cento	0	79.340	79.340
Cr.vs.proprietari Agenzia Cento	0	29	29
Cr.vs.proprietari all.sisma	1.013	0	1.013
Anticipazioni Corti di Medoro	1.098	-20	1.078
Anticipazioni a diversi	122.583	-10.360	112.223
Anticipazioni ad imprese	126.103	37.295	163.398
Arrotondamenti att.su stipendi	36	5	41
Crediti vs dipendenti	1.950	-921	1.029
Crediti per accertamento provvisionale	14.299	0	14.299
Crediti vs dipendenti polizze ass.	350	117	467
Crediti vs/GS L.513/77	20.760	0	20.760
Crediti vs/CER L. 457/78	49.823	0	49.823
Crediti per lavori L.457 e L. 560	756.006	319.904	1.075.910
Crediti v/Regione contr.Edilizia	1.699.706	320.739	2.020.445
Crediti vs.Regione contr.sisma lav.	490.666	-401.219	89.448
Crediti vs.cond. in amm.ne diretta	1.107.424	320.601	1.428.026
Credito fotovoltaico Ferrara via Bianch	0	3.602	3.602
Credito fotovoltaico Bondeno via Torricelli	0	2.258	2.258
Totale	7.361.283	1.600.752	8.967.895

L'importo determinato al 31/12/2022 di Euro 8.967.895 rispetto al risultato al 31/12/2021 presenta un incremento di Euro 1.600.752. In particolare, la variazione è dovuta ai crediti nei confronti della Regione Emilia-Romagna di somme anticipate per opere di recupero alloggi finanziati con fondi di cui al Decreto Interministeriale 16/03/2015 lettera B e per opere relative all'intervento in Bondeno via Torricelli finanziato con fondi "Contratti di Quartiere 2", alle somme relative ai contributi per Fondi per l'accesso all'abitazione in locazione DD.GG.RR. n. 2119/2021 e n. 1150/2022 e Fondi morosità incolpevole di cui alla D.G.R. n. 1903/2021.

I crediti sopra evidenziati si presumono tutti esigibili entro l'esercizio successivo.

C.III) Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

6) Altri titoli

La voce *altri titoli* evidenzia un importo di Euro 49.607 relativo all'investimento di eccedenze temporanee di liquidità impiegate in acquisti di quote di Fondi comuni di investimento monetari.

C.IV) Disponibilità liquide

Tale voce presenta un saldo al 31/12/2022 di Euro 4.967.913. Si rileva un incremento rispetto alla chiusura del precedente esercizio di Euro 1.663.590.

Nel corso del 2022 si è reso necessario l'utilizzo di anticipazione di cassa con Bper Banca s.p.a. (concessa fino ad un massimo di Euro 2 milioni) fino al mese di ottobre, con un utilizzo medio mensile della stessa di Euro 1.266.560. Nell'ultimo bimestre dell'anno, a seguito dell'accredito da parte della Regione Emilia-Romagna di somme anticipate per attività manutentiva, il saldo del conto corrente di tesoreria di BPER Banca S.p.A. è ritornato positivo.

A seguito della scadenza al 31/12/2022 della convenzione per il servizio di cassa affidata a Bper Banca spa., si è proceduto con indagine di mercato come da determinazione del Direttore Generale n. 246 del 10/10/2022. Con determinazione n. 288 del 14/11/2022 è stato affidato il servizio di cassa per il periodo dal 01.01.2023 al 31.12.2025 a Banco BPM s.p.a.

Per una più ampia visione della dinamica della liquidità aziendale, si veda altresì il rendiconto finanziario.

La movimentazione dell'esercizio delle disponibilità liquide risulta dalla seguente tabella:

VOCE	VALORE AL 31/12/2021	VARIAZIONI (+/-)	VALORE AL 31/12/2022
1) depositi bancari e postali	3.298.630	1.660.671	4.959.301
<i>1a) depositi bancari e postali</i>	230.051	1.660.671	1.890.722
c.c.p n. 25859653	150.945	349.261	500.206
c.c.p n. 321149 Affitti studenti	1.560	22.576	24.135
Cassa presso Bper Banca	0	1.048.659	1.048.659
c.c. 33531 Bper Banca Carta Amm.ri	1.805	-116	1.688
c.c. 64253092 Fideuram invest.	6.431	-107	6.324
c.c 35794 Bper Banca Rid utenze cond.	35.903	221.058	256.961
c.c 35795 Bper Banca Affitti studentato	887	19.647	20.535
c.c. 8843 Carisbo	32.520	-306	32.214
<i>1b) depositi vincolati c/o Banca Italia</i>	<i>3.068.579</i>	0	<i>3.068.579</i>
C.S. 1830 Fondi Cer L. 457/78	344.403	0	344.403
C.S. 1830 Fondi L. 560/93	2.724.176	0	2.724.176
3) danaro e valori in cassa	5.693	2.919	8.612
Contanti	5.693	2.919	8.612
Totale	3.304.323	1.663.590	4.967.914

D) RATEI E RISCOINTI ATTIVI

I *ratei attivi* ammontano ad Euro 525 e si riferiscono a cedole di interessi su Buoni del Tesoro pluriennali indicati alla voce *altri titoli*.

I *risconti attivi* ammontano complessivamente ad Euro 180.302 e risultano aumentati di Euro 6.154 rispetto al 31 dicembre 2021. I risconti attivi, per la quota parte di Euro 99.831, sono relativi all'imposta di registro sui contratti di locazione a carico dell'Azienda (per conto dei Comuni proprietari) pagata nello stesso periodo, ma parzialmente di competenza economica degli esercizi successivi. A quest'ultimo dato si somma quanto pagato nei precedenti esercizi allo stesso

titolo, sempre in parte a carico dei periodi successivi. Per Euro 45.593, si riferiscono principalmente a contratti di assistenza tecnica hardware e programmi informatici, a buoni pasto personale dipendente, a canoni passivi alloggi di proprietari privati; per Euro 4.766 riguardano spese di pubblicità e promozione relative ai 43 alloggi del fabbricato ers sito in via Bianchi concesso dal Comune di Ferrara con deliberazione G.C. n. 2016-339, in gestione fino al 31/12/2024; per Euro 5.082 si riferiscono a manutenzione relativa a n. 10 alloggi siti in Corso Porta Mare 98/104, per Euro 10.329 a manutenzione di n. 1 alloggio in Via Matteo Maria Boiardo 12 e per manutenzione di negozio in Via Putinati 165° per Euro 14.699. Per questi alloggi il Comune di Ferrara ha disposto la concessione gestionale con deliberazione di G.C. n. 2017-177 con decorrenza 01/01/2015 e fino al 31/12/2024.

I risconti attivi al 31 dicembre 2022 risultano così composti:

VOCE	VALORE AL 31/12/21	VARIAZIONI (+/-)	VALORE AL 31/12/22
Risconti attivi diversi	46.761	-1.168	45.593
Tasse di registro contratti locaz.	75.070	24.761	99.831
Risconto attivo concess. via Bianchi	7.150	-2.383	4.766
Risconto attivo concess. P.ta Mare	7.624	-2.541	5.082
Risconto attivo concess. V.M.M. Boiardo	15.494	-5.165	10.329
Risconto attivo concess. V.Putinati 165a	22.048	-7.349	14.699
Totale	174.147	6.154	180.302

PASSIVO

A) PATRIMONIO NETTO

In relazione a quanto previsto dal n. 4 e dal n. 7 bis dell'art. 2427 C.C. si precisa che i fondi di riserva ordinario e straordinario derivano dalla destinazione di utili degli esercizi precedenti che, ai sensi dell'art. 21, 1° comma, dello Statuto, non possono essere distribuiti, ma utilizzati unicamente per la copertura di perdite. Conseguentemente, nel 2022 è stato destinato a fondo di riserva straordinario l'utile dell'esercizio 2021 di Euro 41.323.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 il patrimonio netto dell'Azienda, ha subito, pertanto, le seguenti variazioni:

VOCE	VALORE AL 31/12/21	INCREM.	DECREM.	VALORE AL 31/12/22
Capitale di dotazione	329.352	0	0	329.352
Fondo di riserva ordinario	38.309	0	0	38.309
Fondo di riserva straordinario	1.616.587	41.323	0	1.657.910
Utile di esercizio corrente	41.323	29.496	-41.323	29.496
Totale	2.025.571	70.819	-41.323	2.055.067

Il risultato di esercizio al netto delle imposte è pari ad Euro 29.496 e registra un decremento rispetto all'esercizio 2021 di Euro 11.827.

B) FONDI PER RISCHI ED ONERI

I fondi per rischi ed oneri, esposti in bilancio per un importo complessivo di Euro 340.711, sono così costituiti:

VOCE	VALORE AL 31/12/21	INCREM.	DECREM.	VALORE AL 31/12/22
<i>Trattamento di quiescenza</i>	59.417	0	-4.300	55.117
<i>Fondo per imposte, anche differite</i>	273.594	0	0	273.594
<i>Altri fondi, di cui:</i>	13.000		-1.000	12.000
Fondo spese per il personale	13.000	0	-1.000	12.000
Totale	346.011	0	-5.300	340.711

Rispetto al saldo al 31 dicembre 2021 i fondi per rischi ed oneri sono diminuiti di Euro 5.300.

Il *fondo per trattamento di quiescenza* è dato dal debito dell'Azienda nei confronti degli Amministratori per premio di fine mandato, determinato secondo le modalità previste dall'art. 9, comma 3, dello Statuto. Nel corso dell'esercizio 2022 sono stati corrisposti importi accantonati per Euro 17.010,63 ai componenti del Consiglio di Amministrazione cessati il 28/04/2022 a seguito della nomina da parte della Conferenza degli Enti con delibera n. 2 del 29/04/2022 dei nuovi componenti. L'importo in aumento deriva dall'accantonamento delle competenze maturate nell'esercizio dagli Amministratori in carica al 31/12/2022.

Il *fondo per imposte* pari ad Euro 273.594, si riferisce alle somme accantonate per eventuali accertamenti fiscali a seguito della contestazione della detrazione fiscale relativa agli anni 2007, 2008 e 2009 per i lavori di risparmio energetico (55%).

Il *fondo spese per il personale* di Euro 12.000 è costituito dall'accantonamento di incentivi al personale tecnico previsti dal Dlgs n 50/2016.

C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato ammonta al 31 dicembre 2022 ad Euro 400.805, registrando un incremento rispetto al precedente esercizio di Euro 24.139.

Nel corso dell'anno sono state accantonate in tale voce, a titolo di quota maturata nel 2022 ed a titolo di rivalutazione del saldo dell'anno precedente, Euro 199.183 (al lordo dell'imposta sostitutiva sulla rivalutazione), in conformità alle previsioni di legge ed a quanto contenuto al riguardo nei contratti collettivi di lavoro del personale dipendente. A fronte di detto accantonamento occorre evidenziare l'utilizzo di parte del TFR per Euro 41.302 a seguito di cessazioni dal rapporto di lavoro dipendente, di anticipazioni agli aventi diritto, di contribuzione al fondo di previdenza integrativa di categoria e al versamento al fondo istituito presso Inps.

La movimentazione dell'esercizio risulta la seguente:

VOCE	VALORE AL 31/12/20	INCREM.	DECREM.	VALORE AL 31/12/21
Trattamento fine rapporto	376.667	214.925	-190.787	400.805
Totale	376.667	214.925	-190.787	400.805

D) DEBITI

I debiti a carico dell'Azienda, rappresentati nella tabella che segue, al 31 dicembre 2022 ammontano complessivamente ad Euro 27.646.890.

VOCE	VALORE AL 31/12/21	VALORE AL 31/12/22	var. +/-	di cui esigibili oltre l'esercizio 2022	di cui con durata residua superiore a 5 anni
Debiti verso banche	826.939	0	-826.939	0	0
Debiti verso altri finanziatori	365.335	351.948	-13.388	337.991	275.976
Debiti verso fornitori	2.416.595	2.393.105	-23.490	0	0
Debiti tributari	179.149	216.477	+37.328	0	0
Debiti v/Ist. di prev.e sicurezza soc.	166.220	185.355	+19.135	0	0
Altri debiti	19.632.012	24.500.007	+4.867.995	843.329	0
Totale	23.586.250	27.646.890	+4.160.643	1.181.320	275.976

I *debiti verso altri finanziatori* sono rappresentati dal contratto di prestito chirografario di Euro 440.000 assunto con la Cassa Depositi e Prestiti originariamente per la costruzione di n. 43 alloggi a Ferrara via Bianchi, per il quale la Conferenza degli Enti ha autorizzato il diverso utilizzo. La movimentazione dell'esercizio si riferisce al pagamento della quota capitale di Euro 13.388. Risultano esigibili da parte della Cassa Depositi e Prestiti entro l'esercizio successivo Euro 13.956.

I *debiti verso fornitori* ammontano ad Euro 2.393.105 e, rispetto al bilancio precedente, si rileva una variazione in diminuzione di Euro 23.490. Tutti i debiti verso fornitori si presumono esigibili entro l'esercizio successivo.

I *debiti tributari* sono iscritti per Euro 216.477 e sono così composti:

VOCE	VALORE AL 31/12/21	VARIAZIONI (+/-)	VALORE AL 31/12/22
Debiti per imposte dirette	24.266	49.256	73.522
Debiti per IVA	36.821	-26.568	10.253
Altri debiti tributari	46.409	-3.414	42.996
Ritenute fiscali dipendenti	61.872	15.157	77.029
Ritenute fiscali lavoratori autonomi	9.781	2.896	12.677
Totale	179.149	37.327	216.477

Tutti i debiti tributari sono da considerarsi interamente esigibili entro l'esercizio successivo.

I *debiti verso Istituti di previdenza e di sicurezza sociale* sono costituiti da debiti maturati nel corso dell'esercizio 2022 e sono esigibili per il loro intero importo nel successivo esercizio. Nel dettaglio tale voce è così composta.

VOCE	VALORE AL 31/12/21	VAR. +/-	VALORE AL 31/12/22
Debiti per contributi INPS	166.005	18.240	184.245
Debiti per contributi INAIL	215	895	1.110
Totale	166.220	19.135	185.355

Gli *altri debiti* sono pari ad Euro 24.500.007 e registrano un incremento di Euro 4.867.995 rispetto al 31 dicembre 2021.

Nell'esercizio 2022 sono state accantonate risorse per *Utilizzi canonici es. 2022 art. 36 L.R. 24/2001* per Euro 1.180.630 destinate in particolare: per Euro 892.162 a realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria e recupero di alloggi erp siti nella intera provincia, per Euro 288.468 a copertura morosità utenti assistiti welfare (Euro 189.809) per morosità pregressa ed Euro 98.660 morosità corrente).

Il dettaglio di questa voce è il seguente:

altri debiti 2021	2021	variazioni + / -	2022
Depositi cauzionali acquisto alloggi Comuni	6.099	-1.033	5.066
Depositi cauzionali contratti di locazione	688.441	-5.526	682.915
Depositi cauzionali acquisto immobili Acer	10.000	0	10.000
Debiti v/utenza per interessi sui depositi cauzionali	156.248	4.166	160.414
Debiti v/GS Vendite alloggi L. 560/93 ACER	876.026	76.007	952.033
Debiti v/GS Vendite alloggi L. 560/93 Stato	36.963	0	36.963
Debiti v/GS Vendite alloggi L. 560/93 Comuni	164	0	164
Acconto prezzo alloggi demaniali	495	0	495
Prezzi alloggi e pertinenze ante 560	3.574	-1.222	2.352
Penali occupazione alloggi	80.151	0	80.151
Debiti verso condomini	147.809	15.924	163.733
Debiti verso condomini in amministrazione diretta	1.709.100	147.928	1.857.028
Debiti v/assegnatari	500	0	500
Debiti verso Comuni	628.758	38,184	666.942
Debiti verso Assicurazioni	58.160	-197	57.963
Somme da attribuire GSE	289.068	-289,068	0
Altri debiti	64.568	-26.150	38.418
Debiti verso OO.SS. Utenza	61.091	-1.263	59.829
Premi assicurativi a carico dipendenti	0	0	0
Ritenute sindacali dipendenti	0	0	0
L. 513/77 Finanziamenti da utilizzare	575.807	3.521	579.328
L. 457/78 Finanziamenti da utilizzare	661.818	0	661.818
L. 560/93 Finanziamenti da utilizzare	2.817.599	0	2.817.599
L.R. 24/01 art. 37 Finanz. da utilizzare ACER	12.483	0	12.483
L.R. 24/01 art. 37 Finanz. da utilizzare Portomaggiore	34.752	0	34.752
L.R. 24/01 art. 37 Finanz. da utilizzare Jolanda	121.000	0	121.000
L.R. 24/01 art. 37 Finanz. da utilizzare Berra	15.328	0	15.328
L.R. 24/01 art. 37 Finanz. da utilizzare Ro	22.945	0	22.945
L.R. 24/01 art. 37 Finanz. da utilizzare Comacchio	37.700	0	37.700
L.R. 24/01 art. 37 Finanz. da utilizzare Goro	105.500	0	105.500
L.R. 24/01 art. 37 Finanz. da utilizzare Argenta	39.443	0	39.443
Fondi regionali per l'erp - da utilizzare	604	0	604
Fondi regionali "nessun alloggio sfitto" - da utilizzare	793.860	0	793.860
Fondi Regione sisma comune di Ferrara	76.593	196.302	272.895
Fondi Regione Rec. Alloggi Dgr 1571/2014	241.495	0	241.495
Fondi Regione intervento Pipers via Grosoli	29.620	-29.620	0
Decreto Interministeriale 16.03.15 Argenta	133.382	233.151	366.534

Decreto Interministeriale 16.03.15 Cento	17.179	0	17.179
Decreto Interministeriale 16.03.15 Comacchio	116.619	24.765	141.383
Decreto Interministeriale 16.03.15 Copparo	55.228	-20.771	34.458
Decreto Interministeriale 16.03.15 Ferrara	33.112	34.494	67.606
Fondi comunali cofin.dgr 1252/2018	6.432	0	6.432
Fondi dgr 1252/2018	6.459	-1.055	5.404
Fondi dgr 1019/2020	25.710	-25.710	0
Fondi dgr 1276/2021	79.923	1.359.890	1.439.813
Fondi Piano Nazionale Complementare	0	1.149.859	1.149.859
Deb. Utilizzi canonici ed acc. Es. 2004/2022 art. 36 L.R. 24/01 per lavori	3.712.713	542.576	4.255.290
Deb. Utilizzi canonici ed acc. Es. 2004/2022 art. 36 L.R. 24/01 per utenti assistiti	1.276.735	-53.38	1.223.347
Deb. Utilizzi canonici ed acc. Es. 2007 art. 36 L.R. 24/01 benefit 55%	474.587	0	474.587
Deb. Utilizzi canonici ed acc. ers Comune Fe	109.231	18.454	127.685
Debiti v/Regione Campagna pubblicitaria 1999	14.213	-14.213	0
Convenzione Cento- alloggi Fondazione Zanandrea	48.736	-22.923	25.813
Convenzione Formignana- canonici	0	527	527
Convenzione Formignana - Fondo gestione	5.986	-325	5.662
Convenzione Massafiscaglia - Fondo servizi	17.616	500	18.116
Convenzione Massafiscaglia - Fondo gestione	2.425	1.331	3.756
Convenzione Massafiscaglia - Debiti v/Provincia	7.429	-2.741	4.688
Convenzione Massafiscaglia - canonici serv.alloggi	5.967	6.943	12.911
Convenzione Migliarino	11.632	5.424	17.056
Convenzione Fondazione Navarra canonici	2.037	524	2.561
Convenzione Fondazione Navarra - Fondo gestione	7.066	-154	6.912
Convenzione Fondazione Gulinelli	12.718	-3.654	9.064
Convenzione grattacielo canonici alloggi	42.517	0	42.517
Convenzione grattacielo servizi alloggi	19.954	0	19.954
Convenzione Asp canonici	0	0	0
Convenzione Asp servizi	333	-333	0
Convenzione Asp fondo di Gestione	2.511	0	2.511
Convenzione Agenzia canonici Ferrara	4.950	0	4.950
Convenzione agenzia casa fondo di Gestione	32.573	29.306	61.879
Convenzione Agenzia canonici Cento	139.250	3.731	142.981
Convenzione Agenzia servizi Cento	35.243	2.034	37.277
Convenzione Agenzia Cento	117.487	-114.083	3.404
Convenzione Agenzia morosità incolpevole FE	354.610	-51.517	303.093
Convenzione Agenzia morosità incolpevole Argenta	41.864	-1.889	39.975
Convenzione Agenzia morosità incolpevole Bondeno	33.752	-7.320	26.432
Convenzione Agenzia morosità incolpevole Cento	74.184	-36.009	38.175
Convenzione Agenzia morosità incolpevole Codigoro	25.819	-3.600	22.219
Convenzione Agenzia morosità incolpevole Comacchio	48.307	-767	47.540
Convenzione Agenzia morosità incolpevole Comuni Unione	68.571	0	68.571

Convenzione Agenzia morosità incolpevole Portomaggiore	22.165	0	22.165
Convenzione Agenzia morosità incolpevole Terre del Reno	10.590	-4.949	5.640
Fondo Sociale Ferrara	1.350	0	1.350
Fondo Welfare Comune di Argenta	0	32.744	32.744
Fondo Welfare Comune di Cento	572	229	801
Fondo Welfare Comune di Codigoro	53.835	21.287	75.122
Fondo Welfare Comune di Ferrara	0	103.702	103.702
Fondo Welfare Comune di Fiscaglia	1.436	528	1.964
Fondo Welfare Comune di Goro	1.543	2.189	3.733
Fondo Sostegno nuclei Comune di Ferrara	94.000	0	94.000
Fondo Affitto 2020 Distretti diversi	1.450.071	-1.449.231	840
Fondo Affitto 2022 Distretti diversi	0	2.971.374	2.971.374
Debiti v/dipendenti	145.890	34.976	180.866
Deb. Contributi su ferie residue personale	45.719	-5.190	40.530
Ferie residue personale dipendente	176.015	-20.675	155.340
TOTALI	19.632.012	4.867.995	24.500.007

Tra le variazioni più rilevanti si evidenziano i fondi di cui alla D.g.r. n. 1276/2021 relativi al Programma straordinario regionale di recupero alloggi vuoti della provincia di Ferrara (annualità 2021), del quale si è incassato il 60% a saldo dopo la conclusione degli interventi (il debito è già stato chiuso contabilmente nel 2023 dopo la rifatturazione degli interventi ai Comuni) e quelli del P.N.C. (Programma nazionale "Sicuro, verde e sociale", fondo complementare al PNRR) del quale si è incassato il primo 30% dei finanziamenti per i Comuni di Ferrara e Fiscaglia: tali somme saranno utilizzate in parte per il rimborso dei costi di gestione di ACER – soggetto attuatore degli interventi – in relazione agli accordi convenzionali ed il residuo per il pagamento degli operatori economici a cui sono stati affidati lavori e servizi.

Tutti i debiti sopra evidenziati, ad eccezione dei debiti verso utenti per depositi cauzionali sui contratti di locazione e per gli interessi maturati sugli stessi per un totale complessivo di Euro 843.329 sono da considerare esigibili entro l'esercizio successivo.

E) RATEI E RISCONTI PASSIVI

I *ratei e risconti passivi* al 31 dicembre 2022 ammontano complessivamente ad Euro 315.672 e risultano incrementati di Euro 273.397 rispetto al 31 dicembre 2021. Gli stessi risultano così composti:

VOCE	VALORE AL 31/12/21	VAR. +/-	VALORE AL 31/12/22
<i>Ratei passivi</i>	0	0	0
<i>Risconti passivi</i>	42.275	273.397	315.672
Altri risconti passivi	42.275	273.397	315.672
Totale	42.275	273.397	315.672

I risconti passivi sono costituiti dalle quote di compensi di gestione e di recupero spese amministrative addebitate per gestione diretta di condomini da parte di Acer e a spese tecniche relative al Piano Nazionale Complementare.

Passività potenziali

Acer Ferrara non ha a proprio carico passività potenziali che non siano state rilevate in bilancio.

ALTRE INFORMAZIONI

Sistema di prevenzione dei rischi di reato e della corruzione.

A garanzia del sistema di prevenzione dei rischi di reato di cui al D.lgs 231/2001 e del sistema di prevenzione della corruzione di cui alla legge 190/2012, il Consiglio di Amministrazione dà atto che il rapporto annuale dell'Organismo di vigilanza è in corso di predisposizione, dell'avvenuta predisposizione e pubblicazione della relazione annuale del Responsabile della prevenzione della corruzione e della trasparenza al 31/12/2022 e del Piano triennale della prevenzione della corruzione e della trasparenza 2023-2025.

Impegni, garanzie prestate e passività potenziali non risultanti dallo Stato Patrimoniale

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2427, comma 9 del Codice Civile, si evidenziano i seguenti impegni, garanzie prestate e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale.

Fidejussioni e garanzie reali

- n. 1 fideiussione bancaria n. 68008-820000764765 a favore della Cassa Depositi e Prestiti spa rilasciata da Carisbo (ora Intesa San Paolo), in data 28/05/2014, a garanzia degli obblighi derivanti dalla contrazione del prestito chirografario di Euro 440.000 originariamente assunto per l'intervento costruttivo dei 43 alloggi in Ferrara via Bianchi. Il contratto di mutuo stipulato con Cassa Depositi e Prestiti prevede anche il pegno su titoli di Stato (BTP scadenza 01/09/2036) a copertura di due annualità di rate di ammortamento, acquistati da ACER al prezzo di Euro 74.599,14 nel 2019 ed evidenziati tra le immobilizzazioni finanziarie dello stato patrimoniale.

In data 17 novembre 2022 è stata estinta la garanzia per l'ipoteca immobiliare di primo grado iscritta su immobile di proprietà Acer adibito a scuola materna, sito in Ferrara via Isabella d'Este, cc.nn.18-22, locato a Scuola materna paritaria del C.I.F. Centro Italiano Femminile, con sede legale in Via Savonarola, 26 Ferrara, a garanzia mutuo CA.RI.FE di Euro 130.000 contratto dallo stesso conduttore, della durata di 15 anni, per lavori di ristrutturazione dell'immobile, come da conforme deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 112 del 25/10/2007.

Beni di terzi presso Acer

Acer Ferrara gestisce in convenzione per conto dei Comuni della Provincia, per il periodo dal 01 gennaio 2015 al 31 dicembre 2019, con rinnovo per altri 5 anni, scadenza 31/12/2024, il patrimonio di Edilizia residenziale pubblica di loro proprietà. Gli alloggi di erp in gestione al 31 dicembre 2021 erano n. 6723 per un valore, stimato secondo le indicazioni previste al comma 10 dell'articolo 1 della Legge 560 del 24 dicembre 1993, di Euro 313.976.393.

Impegni

La Società non ha assunto impegni che non siano stati rilevati in bilancio.

Informazioni sul Conto Economico

Ripartizione territoriale dei canoni di locazione derivanti dagli alloggi di e.r.p.

I *canoni di locazione degli alloggi di e.r.p. in gestione* costituiscono la voce di ricavo più significativa dell'Azienda, essendo pari a circa il 71% del valore della produzione (al netto dei contributi in conto esercizio per la manutenzione corrente degli alloggi stessi), ossia dei proventi derivanti dalla gestione ordinaria dell'ACER. La ripartizione dei canoni di locazione degli alloggi di e.r.p. per Comune, opportunamente raffrontata al n. di alloggi in gestione, risulta la seguente:

Codice	Comune	Alloggi in gestione al 31/12/2022	%	Canoni di locazione alloggi di e.r.p. esercizio 2022	%
001	Argenta	469	6,98%	564.380	6,68%
003	Bondeno	209	3,11%	230.464	2,73%
004	Cento	297	4,42%	402.926	4,77%
005	Codigoro	141	2,10%	241.012	2,85%
006	Comacchio	533	7,93%	761.736	9,02%
007	Copparo	223	3,32%	222.478	2,63%
008	Ferrara	3.382	50,30%	4.076.424	48,25%
010	Jolanda di Savoia	78	1,16%	120.727	1,43%
011	Lagosanto	48	0,71%	70.805	0,84%
012	Masi Torello	8	0,12%	17.452	0,21%
014	Mesola	154	2,29%	200.556	2,37%
017	Ostellato	96	1,43%	125.095	1,48%
018	Poggio Renatico	98	1,46%	144.888	1,71%
019	Portomaggiore	271	4,03%	346.610	4,10%
022	Vigarano Mainarda	32	0,48%	70.694	0,84%
023	Voghiera	33	0,49%	58.044	0,69%
025	Goro	51	0,76%	77.584	0,92%
027	Fiscaglia	158	2,35%	204.387	2,42%
028	Terre del Reno	55	0,82%	90.131	1,07%
029	Riva del Po	248	3,69%	262.323	3,10%
030	Tresignana	139	2,07%	160.076	1,89%
	TOTALI	6723	100,00%	8.448.792	100%

Interessi ed altri oneri finanziari

Il totale degli *oneri finanziari* di competenza dell'esercizio 2022 è pari ad Euro 31.679. La composizione di tali costi è la seguente:

- interessi sui depositi cauzionali degli utenti per contratti di locazione in essere maturati nell'esercizio 2022, Euro 5.454;
- altri interessi passivi, riferibili ad interessi per ritardati versamenti di T.F.R. Euro 34;
- interessi passivi su anticipazione cassiere Euro 10.964;

- interessi su prestito Cassa Depositi e Prestiti contratto per la costruzione di n. 43 alloggi di edilizia residenziale sociale in Ferrara via Bianchi, Euro 15.227.

Numero medio dei dipendenti ripartito per categoria

Il rapporto di lavoro del personale dipendente dall'Azienda, ai sensi della L.R. n. 24/2001, è regolamentato, sia dal punto di vista normativo che dal punto di vista economico, per il personale non dirigente, dal C.C.N.L. Federcasa, mentre per il personale dirigente esso è regolamentato dal C.C.N.L. Confservizi.

La ripartizione per categoria del personale dipendente può essere rappresentata nel modo seguente:

Personale	A tempo indeterminato	A tempo determinato	Totale
Dirigenti	4	0	4
Livello Q.1	0	0	0
Livello Q.2	1	0	1
Livello A.1	5	0	5
Livello A.2	9	0	9
Livello A.3	5	0	5
Livello B.1	7	0	7
Livello B.2	14	0	14
Livello B.3	20	4	24
Livello C.1	1	0	1
Totale	66	4	70

Il numero dei dipendenti a tempo indeterminato al 31/12/2022 risulta variato rispetto alla chiusura dell'esercizio precedente a seguito:

- delle dimissioni di n. 3 dipendente di livello B3, di cui n. 1 dipendente a tempo indeterminato e n. 2 dipendenti a tempo determinato;
- delle progressioni economiche di n. 2 dipendenti, n. 1 dipendente da livello B1 a livello A3 e n. 1 dipendente da livello B3 a livello B2;
- della trasformazione di n.5 dipendenti di livello B3 da tempo determinato a tempo indeterminato;
- dell'assunzione di n. 2 dipendenti a tempo determinato di cui, n. 1 dipendente di livello B3 con decorrenza 15/03/2022 e n. 1 dipendente di livello B3 con decorrenza 01/07/2022.

Al 31 dicembre 2022 erano in corso contratti di lavoro a tempo determinato con n. 4 dipendenti di livello B3 ai quali è applicato il C.C.N.L. Federcasa.

Compensi spettanti agli Amministratori e Sindaci

I compensi annui lordi complessivamente liquidati ai membri del Consiglio di Amministrazione nel corso dell'esercizio 2022 sono pari ad Euro 152.527, ai sensi della delibera

della Conferenza degli Enti n. 4 del 14 ottobre 2004, assunta in attuazione dell'art. 9 dello Statuto aziendale, con decorrenza dal 1° novembre 2004, rideterminati con decorrenza 25/06/2014 ai sensi della delibera della Conferenza degli Enti n. 3 del 20/11/2014, ancora modificata con delibera della Conferenza degli Enti n. 2 del 19/11/2019 a seguito della variazione dell'ammontare delle indennità di carica del Sindaco del Comune di Ferrara dal 11/06/2019. Con verbale n. 76 del 17 giugno 2022 vengono riconfermati per il trattamento economico dei componenti il Consiglio di Amministrazione i criteri in vigore. Oltre tali compensi, sono stati erogati Euro 2.725 a titolo di rimborsi chilometrici, accantonati a titolo di trattamento di fine mandato Euro 12.711, liquidati i relativi oneri riflessi per un totale di Euro 24.077.

I compensi annui lordi complessivamente liquidati ai membri del Collegio dei Revisori dei Conti sono pari ad € 21.431 di cui Euro 147 a titolo di rimborso chilometrico, ai sensi della delibera della Giunta della Regione Emilia-Romagna n. 2283 del 29 ottobre 2001, assunta in attuazione dell'art. 47, 3° comma, della Legge Regionale n. 24/2001. I compensi dei membri del Collegio dei Revisori dei Conti sono stati aggiornati con deliberazione della Conferenza degli Enti n. 4 del 16 novembre 2005 con decorrenza dalla stessa data e da verbale n. 76 del 17/06/2022.

Nel corso del 2022 sono stati rinnovati gli organi dell'Azienda in scadenza. In particolare la Conferenza degli Enti, nella seduta del 29 aprile 2022, con delibera n. 1 ha incaricato il Presidente uscente, Daniele Palombo, quale Presidente del nuovo Consiglio di Amministrazione per la durata di 5 anni. Con delibera n. 2 sono stati nominati i Componenti il nuovo Consiglio di Amministrazione, dott.ssa Sabrina Cherubini e avv. Chiara Scaramagli. Nella medesima data con delibera n. 3 la Conferenza degli Enti ha provveduto alla nomina di n. 2 componenti del Collegio dei Revisori, dott. Roberto Curci e dott. Paolo Orsatti. Con D.R.G. n.1713 del 17 ottobre 2022 della Regione Emilia-Romagna è stato incaricato presidente del nuovo Collegio dei Revisori dei Conti, dott.ssa Donatella Vannini.

Importo e natura dei singoli elementi di ricavo/costo di entità o incidenza eccezionali

Nel corso dell'esercizio non si sono realizzati ricavi che per entità o per natura possano essere considerati eccezionali.

Imposte sul reddito di esercizio

L'importo complessivo stimato delle imposte correnti sul reddito dell'esercizio ammonta ad Euro 217.097.

In particolare:

IRES Euro 155.170

IRAP Euro 61.927

Operazioni con parti correlate

Ai fini dell'assolvimento degli obblighi imposti dal D.Lgs. n. 173/2008, di recepimento nell'ordinamento italiano della Direttiva 2006/46/CE, che, innovando l'art. 2427 Cod. Civ., ha imposto di indicare in Nota Integrativa le operazioni realizzate con parti correlate, qualora le stesse siano rilevanti e non concluse a normali prezzi e condizioni di mercato, si precisa che, per quanto concerne ACER, individuando le parti correlate nelle imprese nelle quali si detiene una partecipazione (nella fattispecie Art-ER, Lepida scpa, Fondazione ITS TEC), si evidenzia che non sussistono operazioni intercorse con le predette partecipate.

Erogazioni pubbliche ricevute nel corso dell'esercizio

In ottemperanza agli obblighi di trasparenza in materia di erogazioni pubbliche previste dall'articolo 1, commi 125-129 della legge n. 124/2017, successivamente integrata dal D.L. "sicurezza" (n. 113/2018) e dal D.L. "Semplificazione" (n. 135/2018) si riportano di seguito le informazioni relative alle erogazioni pubbliche ricevute dall'Azienda nel corso dell'esercizio 2022.

Si precisa che è stato utilizzato un criterio di rendicontazione per cassa, riportando le erogazioni incassate nel corso del periodo in oggetto.

Non sono state prese in considerazione erogazioni ricevute a fronte di corrispettivi per forniture e servizi resi.

Nel seguente prospetto stante la natura stessa dell'attività svolta da Acer non sono elencati i finanziamenti concessi ai Comuni per la realizzazione di interventi edilizi sul patrimonio dei Comuni, incassati e gestiti in base alle convenzioni con i Comuni da Acer.

Soggetto erogante	Descrizione	31/12/2022
Gestore Servizi Energetici	Contributo D.M. 16/2/16, incentivo per sostituzione impianti di climatizzazione esistenti con impianti di climatizzazione a generatori di condensazione	188.465
Totale		188.465

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Si segnalano contatti da parte di Investire SGR, Società di gestione del Fondo immobiliare riservato "Ferrara Social Housing", per l'effettuazione di una seduta dell'Advisory Committee del Fondo indicativamente per la fine del mese di maggio c.a, per l'aggiornamento del business plan a vita intera del Fondo stesso, che si rende necessario a seguito della rinuncia all'investimento della costruzione di n. 48 alloggi di e.r.s. in Ferrara Via Beethoven (c.d. "Corti di Angelica"), per via della decisione del Comune di Ferrara di procedere in ambito esclusivamente pubblico alla realizzazione dell'intervento (passaggio del finanziamento da PINQUA, che consentiva una gestione pubblico-privata, a PNRR, di gestione esclusivamente pubblica) e del consistente incremento del tasso d'inflazione che determina quote elevate di rendimento a favore del quotista CDP a detrazione del rendimento e del valore della quota dei restanti quotisti.

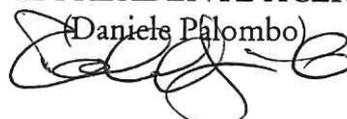
Qualora da tale aggiornamento del business plan emergessero perdite con il carattere della durevolezza, sarà necessario apportare le opportune svalutazioni delle quote detenute del Fondo.

Destinazione Utile di esercizio

In base all'art. 21 dello Statuto e considerando che non vi sono perdite di esercizi precedenti da ripianare, il Consiglio di Amministrazione propone di destinare l'utile di esercizio al 31/12/2022 a incremento della riserva straordinaria, avendo il fondo di riserva ordinario già raggiunto l'importo del 5% del capitale di dotazione.

Ferrara, 28 aprile 2023

Per IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE
IL PRESIDENTE ACER

(Daniela Palombo)




AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA

Ente Pubblico Economico ex L.R. 24/2001

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

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

Aderente Federcasa

RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI



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 d'esercizio 2022.

Ai sensi di quanto previsto dall'art. 20, comma 7, dello Statuto di ACER Ferrara, si provvede a trasmettere in allegato la Relazione del Collegio dei Revisori dei Conti al Bilancio d'esercizio 2022, 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 maggio 2023



Per IL COLLEGIO DEI
REVISORI DEI CONTI
La Presidente

(Dott.ssa Donatella VANNINI)



ACER - AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA - FERRARA

Sede Legale: C.SO VITTORIO VENETO, 7 - FERRARA (FE)
Iscritta al Registro Imprese della Provincia di Ferrara 00051510386
C.F. e numero iscrizione: 00051510386
Iscritta al R.E.A. n. FE- 150709
Partita IVA: 00051510386

Relazione unitaria del collegio dei Revisori dei Conti al Bilancio d'Esercizio 2022

Signor Presidente e Signori Membri della Conferenza degli Enti,

la presente Relazione viene redatta in ottemperanza a quanto previsto dall'art.20 dello Statuto di ACER Ferrara.

Premessa

Il Collegio Sindacale, nell'esercizio chiuso al 31/12/2022, ha svolto sia le funzioni previste dagli artt. 2403 e segg. del codice civile sia quelle previste dall'art. 2409 – bis del codice civile.

La presente relazione unitaria contiene la "Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 39/2010" e la "Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2 del codice civile".

Il presente Collegio risulta modificato nella sua composizione rispetto all'esercizio precedente per effetto della Delibera della Conferenza degli Enti n. 3 del 29/04/2022 che ha nominato i due membri effettivi, in carica per 5 anni, e per la Delibera della Giunta Regionale Emilia Romagna n.1713 del 17/10/2022, che ha nominato il presidente, anch'esso in carica per 5 anni.

La Certificazione obbligatoria del Bilancio 2022, ai sensi dell'art. 41 comma 5 L.R. n.24/01 e ss.mm.ii., è stata attribuita alla Società "La Base Revisioni SRL" con sede a Forlì (FC) con determinazione n.371 del 20 dicembre 2019 del Direttore Generale, nell'ambito dei poteri a lui conferiti dal Consiglio di Amministrazione, per i bilanci 2019 - 2022.

Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art.14 del D.Lgs. 39/2010

Relazione sul bilancio Ordinario

Abbiamo svolto la revisione legale dell'allegato bilancio di ACER - FERRARA, costituito dallo stato patrimoniale al 31/12/2022, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

Responsabilità degli amministratori

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Responsabilità del revisore

E' nostra la responsabilità di esprimere un giudizio sul bilancio sulla base della revisione legale.

La revisione legale comporta lo svolgimento di procedure volte ad acquisire elementi probativi a supporto degli importi e delle informazioni contenuti nel bilancio. Le procedure scelte dipendono dal giudizio professionale del revisore, inclusa la valutazione dei rischi di errori significativi del bilancio dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali. Nell'effettuare tali valutazioni del rischio, il revisore considera il controllo interno relativo alla redazione del bilancio dell'impresa che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta al fine di definire procedure di revisione appropriate alle circostanze, e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno dell'impresa. La revisione legale comprende altresì la valutazione dell'appropriatezza dei principi contabili adottati, della ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, nonché la valutazione della rappresentazione del bilancio nel suo complesso.

Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Giudizio

A nostro giudizio, il bilancio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria di ACER - FERRARA al 31/12/2022 e del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Per ciò che attiene il giudizio sul Bilancio al 31/12/2022, la Società di Revisione, nella relazione messa a disposizione del presente collegio, conclude con un giudizio senza modifica:

"A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria dell'Azienda al 31 dicembre 2022, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione."

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio

Abbiamo svolto le procedure al fine di esprimere, come richiesto dalle norme di legge, un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione, la cui responsabilità compete agli amministratori, con il bilancio al 31/12/2022.

A nostro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio di ACER - FERRARA al 31/12/2022.

Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c.

Attività di vigilanza amministrativa

Nel corso dell'esercizio chiuso il 31/12/2022 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del Collegio Sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, nel rispetto delle quali abbiamo effettuato l'autovalutazione, con esito positivo, per ogni componente il Collegio Sindacale.

Il progetto di Bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2022, che l'Organo Amministrativo ci ha fatto pervenire ai sensi dell'art. 2429 del codice civile per il dovuto esame, è stato redatto secondo le disposizioni del D.L. n. 127/91 e si compone di:

- stato patrimoniale
- conto economico
- rendiconto finanziario
- nota integrativa

Il risultato d'esercizio evidenzia un utile di € 29.496, il quale trova riscontro nei seguenti dati sintetici

Stato Patrimoniale

Descrizione	Esercizio 2022	Esercizio 2021	Scostamento
IMMOBILIZZAZIONI	4.467.410	4.907.732	440.322-
ATTIVO CIRCOLANTE	26.110.908	21.294.370	4.816.538
RATEI E RISCONTI	180.827	174.672	6.155
Totale attivo	30.759.145	26.376.774	4.382.371

Descrizione	Esercizio 2022	Esercizio 2021	Scostamento
PATRIMONIO NETTO	2.055.067	2.025.571	29.496
FONDI PER RISCHI E ONERI	340.711	346.011	5.300-
TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	400.805	376.667	24.138
DEBITI	27.646.892	23.586.250	4.060.642
RATEI E RISCONTI	315.672	42.275	273.397
Totale passivo	30.759.147	26.376.774	4.382.373

Conto Economico

Descrizione	Esercizio 2022	Esercizio 2021	Scostamento
VALORE DELLA PRODUZIONE	13.912.773	13.363.506	549.267
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	11.204.479	10.542.319	662.160
COSTI DELLA PRODUZIONE	13.684.496	13.131.025	553.471
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	228.277	232.481	4.204-
Risultato prima delle imposte (A-B+C+D)	244.915	213.684	31.231
Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	215.417	172.360	43.057
Utile (perdita) dell'esercizio	29.496	41.323	11.827-

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta il collegio propone alla Conferenza degli Enti di approvare il bilancio chiuso al 31/12/2022, così come redatto dagli amministratori.

Il collegio concorda con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio fatta dagli amministratori in nota integrativa:

L'utile dell'esercizio, pari ad € 29.496, secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni statutarie, dovrà essere portato ad incremento del fondo di riserva straordinario, avendo il fondo di riserva ordinario (pari ad € 38.309) già superato il 5% del capitale di dotazione dell'Azienda (pari ad Euro 329.352). A seguito di detto incremento il fondo di riserva straordinario raggiungerà l'importo di Euro 1.687.406, utilizzabile per il finanziamento di eventuali investimenti o per coprire eventuali future perdite di gestione..

Attività svolta

Nel corso dell'esercizio in esame si è vigilato sull'osservanza della legge e dello Statuto sociale e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.

Nello specifico dell'operato si riferisce quanto segue:

- i criteri utilizzati nella redazione del bilancio chiuso al 31/12/2022 non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio, con riferimento alle valutazioni relative alle seguenti voci di bilancio:
- si sono ottenute dall'Organo amministrativo, durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo economico, finanziario e patrimoniale, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate da ACER - FERRARA e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire. Si può ragionevolmente assicurare che le azioni deliberate e poste in essere sono conformi alla legge ed allo statuto sociale e non sono manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o in contrasto con le delibere assunte dalla Conferenza degli Enti o tali da compromettere l'integrità del patrimonio.
- abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.
- non si è rilevata l'esistenza di operazioni atipiche o inusuali, anche con riferimento a parti correlate.
- non sono pervenute denunce ex art. 2408 del codice civile né esposti da parte di terzi.
- Ai sensi dell'art.47 L.R. 24/01 e ss.mm.ii. e dell'art.15 dello Statuto, si è partecipato alle riunioni della Conferenza degli enti ed alle riunioni dell'Organo Amministrativo, tutte svoltesi nel rispetto dello Statuto, del Regolamento di Amministrazione e Contabilità, della L.R. 24/01 e ss.mm.ii. che ne disciplinano il funzionamento e per le quali si può ragionevolmente assicurare che le azioni deliberate sono conformi alla legge ed allo Statuto sociale, e non sono tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.
- nel corso dell'attività di vigilanza svolta, e sulla base delle informazioni ottenute, non sono state rilevate omissioni, fatti censurabili, irregolarità o comunque fatti significativi tali da richiedere la denuncia o la sola menzione nella presente relazione. Non sono pervenute segnalazioni di irregolarità da parte dell'Organismo di Vigilanza, istituito ai sensi del D.Lgs. n. 231/2001, da riferire alla Conferenza degli Enti.
- Il Collegio ha verificato l'avvenuta predisposizione e pubblicazione della relazione annuale del Responsabile della prevenzione della corruzione al 31/12/2022 e del Piano triennale della prevenzione della corruzione e della trasparenza 2023-2025
- Per quanto sopra evidenziato l'Organo di Controllo ritiene che l'esercizio sociale presenti nel complesso risultati in linea con le previsioni e con le valutazioni prospettiche esposte dall'Organo Amministrativo.
- Si dà atto che ai sensi del sopra richiamato art. 41, 5° comma, della L.R. n. 24/01 e ss.mm.ii., ACER - FERRARA ha tenuto una contabilizzazione separata degli oneri e dei proventi derivanti dalle diverse attività dalla stessa svolte, presentando uno schema riepilogativo dei risultati per settore di attività.
- I costi di gestione degli alloggi di e.r.p. ex art. 4, 3° comma, lett. c), della L.R. n. 24/01 e ss.mm.ii., calcolati nel rispetto dei criteri stabiliti dalla deliberazione del Consiglio Regionale 30 luglio 2002, n. 391, risultano inferiori ai massimali ivi previsti (massimale previsto per ACER Ferrara, Euro 44 mese/alloggio). In particolare, per l'esercizio 2022, essi sono risultati pari ad € 37,62 mese/alloggio.
- Si evidenzia che i canoni di locazione derivanti dagli alloggi di e.r.p. in gestione sono stati interamente utilizzati nel rispetto di quanto previsto dall'art. 36 della succitata L.R. n. 24/01 e ss.mm.ii.; le risorse residue da canoni di locazione e.r.p., al netto dei costi di gestione come definiti dalle vigenti concessioni sottoscritte con i Comuni, sono state appositamente ed integralmente accantonate in apposita voce di debito dello Stato Patrimoniale, in attesa di essere destinate dal Consiglio di Amministrazione di ACER Ferrara ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria del patrimonio di e.r.p. in gestione.

Informativa sul bilancio

Approfondendo l'esame del bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2022, si riferisce quanto segue:

- ai sensi dell'art. 2426 n. 5 del codice civile, l'Organo di Controllo dà atto che, con il consenso dello stesso, sono stati iscritti nell'attivo dello stato patrimoniale costi di impianto e ampliamento per i quali è stato verificato il requisito dell'utilità pluriennale.
- ai sensi dell'art. 2426 n. 5 del codice civile, l'Organo di Controllo attesta che non sono stati iscritti nell'attivo dello stato patrimoniale costi di sviluppo.
- ai sensi dell'art. 2426 n. 6 del codice civile, l'Organo di Controllo attesta che non sono stati iscritti nell'attivo dello stato patrimoniale costi di avviamento.
- si è vigilato sulla conformità dello stesso alla legge, sia per quanto riguarda la sua struttura sia in riferimento ai contenuti non esclusivamente formali.
- si è verificata altresì l'osservanza della legge in relazione alla predisposizione delle relazione sulla gestione.
- il bilancio è conforme ai fatti aziendali ed alle informazioni di cui si è venuti a conoscenza nello svolgimento delle nostre funzioni.
- Si attesta peraltro di aver adempiuto alla verifica dei criteri di valutazione previsti di cui all'art. 2426 del codice civile e di aver sempre indirizzato la propria opera di vigilanza nell'ottica della conservazione dell'integrità del patrimonio sociale.

Conclusioni

In considerazione di quanto evidenziato e tenendo conto delle informazioni ricevute da ACER Ferrara, nulla osta all'approvazione da parte dell'assemblea del Bilancio chiuso al 31/12/2022, così come formulato dall'Organo Amministrativo.

Non sussistono peraltro osservazioni in merito alla proposta dell'Organo Amministrativo circa la destinazione del risultato d'esercizio.

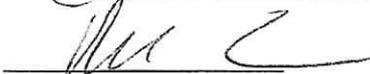
Ferrara, 30/05/2023

IL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI:

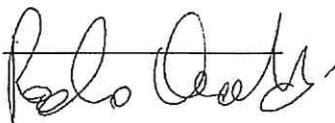
VANNINI dott.ssa DONATELLA Presidente



CURCI dott. ROBERTO Componente



ORSATTI dott. PAOLO Componente





AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA

Ente Pubblico Economico ex L.R. 24/2001

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

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

Aderente Federcasa

RELAZIONE DI REVISIONE CONTABILE

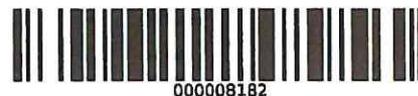
LaBase s.r.l.



RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE INDIPENDENTE

Al Consiglio di Amministrazione
della ACER – Azienda Casa Emilia-Romagna
della Provincia di Ferrara
Ferrara

31/05/2023



Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile dell'allegato bilancio d'esercizio della ACER – Azienda Casa Emilia-Romagna della Provincia di Ferrara (l'Azienda), costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2022, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria dell'Azienda al 31 dicembre 2022, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto all'Azienda in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Altri aspetti

La presente relazione è emessa a seguito di un mandato che non prevede l'attività di revisione legale ex art. 2409 – bis del Codice Civile.

Responsabilità degli amministratori e del collegio dei revisori dei conti per il bilancio d'esercizio

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte di controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità dell'Azienda di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione dell'Azienda o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il collegio dei revisori dei conti ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria dell'Azienda.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio.



Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- o abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- o abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno dell'Azienda;
- o abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- o siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità dell'Azienda di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che l'Azienda cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- o abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

LaBase Revisioni Srl


Pierpaolo Sedoli
(Socio)

Forlì, 29 maggio 2023



AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA

Ente Pubblico Economico ex L.R. 24/2001

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

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

Aderente Federcasa

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 degli alloggi erp	Manutenzione alloggi erp occupati	Recupero alloggi vuoti (senza competenze tecniche)	Servizio Controlli ISEE/Agente accertatore	Gestione alloggi non erp	Settore edilizio (recuperi, nuove costruzioni) con competenze tecniche	Gestioni patrimoniali c/terzi	Servizi amministrativi c/terzi	Prestazione di servizi agli assegnatari (gestione condomini)	Concessione patrimonio non e.r.p./e.r.s. comunale	Gestione extra caratteristica (finanziaria e straordinaria)		
RICAVI													
Valore della produzione	8.918.388,50	0,00	0,00	0,00	692.956,71	938.924,31	160.294,60	482.713,78	213.914,19	278.742,71	122.494,40	0,00	
Proventi finanziari	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	42.784,89	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	5.531,76	0,00	
TOTALE RICAVI	8.918.388,50	0,00	0,00	0,00	692.956,71	938.924,31	160.294,60	482.713,78	213.914,19	278.742,71	170.811,05	0,00	11.856.745,85
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	
Totale complessivo ricavi	8.918.388,50	0,00	0,00	0,00	692.956,71	938.924,31	160.294,60	482.713,78	213.914,19	278.742,71	170.811,05	0,00	11.856.745,85
COSTI													
Costi della produzione	3.998.591,16	1.681.581,69	1.499.528,18	112.752,35	522.031,05	885.790,74	119.483,79	336.902,71	163.837,42	231.117,06	100.320,58	1.943.238,60	
Oneri finanziari	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15.226,69	16.452,74	0,00	
Svalutazione attività finanziarie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Imposte sul reddito dell'esercizio	128.602,49	0,00	0,00	9.539,45	20.282,39	0,00	5.097,99	22.668,69	5.402,92	0,00	8.801,11	0,00	
TOTALE COSTI	4.127.193,65	1.681.581,69	1.499.528,18	122.291,80	542.313,44	885.790,74	124.581,79	359.571,40	169.240,34	246.343,75	125.574,43	1.943.238,60	11.827.249,82
ripartizione costi generali	1.467.668,04	0,00	0,00	20.125,13	107.408,30	145.533,28	24.845,67	74.820,64	33.156,70	43.205,12	26.475,71	-1.943.238,60	
Totale complessivo costi	5.594.861,69	1.681.581,69	1.499.528,18	142.416,94	649.721,74	1.031.324,02	149.427,45	434.392,05	202.397,04	289.548,87	152.050,15	0,00	11.827.249,82
RISULTATI PER CENTRI	3.323.526,81	-1.681.581,69	-1.499.528,18	-142.416,94	43.234,97	-92.399,71	10.867,15	48.321,73	11.517,15	-10.806,16	18.760,90		29.496,03
RISULTATI AGGREGATI		0,00						29.496,03					



AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA

Ente Pubblico Economico ex L.R. 24/2001

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

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

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

ISO 9001
BUREAU VERITAS
Certification



Calcolo costi gestione alloggi erp	Parziale	Totale
Costi complessivi servizio "Amministrazione stabili"	5.594.861,69	
Costi complessivi servizio "Manutenzione alloggi occupati"	1.681.581,69	
Costi complessivi servizio "Recupero alloggi vuoti"	1.499.528,18	
Costi complessivi servizio "Controllo ISE/ISEE" e Agente Accertatore	142.416,94	
TOTALE LORDO		8.918.388,50
A dedurre:		
Costi di amministrazione degli stabili inerenti la proprietà	1.032.336,51	
Lavori di manutenzione corrente alloggi occupati	1.298.287,07	
Lavori di recupero degli alloggi vuoti e manutenzione straordinaria	1.305.469,70	
Servizio recupero alloggi vuoti	194.058,48	
Servizio controllo ISE/ISEE e Agente accertatore	142.416,94	
Quota annua al fondo svalutazione crediti	756.594,91	
Utilizzo canoni di locazione per copertura morosità assistiti	288.468,25	
Altre retrocessioni canoni ai Comuni	28.614,20	
Imposte indirette a carico della proprietà	182.501,95	
Pro-rata di indetraibilità dell'IVA sugli acquisti	654.711,22	
TOTALE DEDUZIONI		5.883.459,23
Totale costi gestione alloggi erp da bilancio esercizio 2022		3.034.929,27
Alloggi erp in gestione nell'esercizio 2021		6.723,00
Costo Euro mese/alloggio 2022 ex Deliberazione C.R. 391/02		37,62
Costi gestione ex deliberazione C.R. 391/02 + costi servizio recupero		3.228.987,75
Costo Euro mese/alloggio 2022 con servizio recupero alloggi		40,02
Costi gestione ex D.C.R. 391/02 + costi servizio recupero + costi controllo ISE/ISEE + Agente acc.		3.371.404,69
Costo Euro mese/alloggio 2022 con recupero, contr. ISE/ISEE e Agente acc.		41,79



AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA

Ente Pubblico Economico ex L.R. 24/2001

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

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

Aderente Federcasa

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

RIEPILOGO PROVINCIA DI FERRARA			
Consuntivo 2022			
Alloggi in gestione		6.723	
		Parziale	Totale
			%
Risorse e.r.p.			
Ricavi da canoni di locazione di competenza esercizio 2022	+	8.507.183,59	
Conguagli positivi di canoni esercizi precedenti effettuati nell'esercizio	+	3.974,71	
Conguagli negativi di canoni esercizi precedenti effettuati nell'esercizio	+	-39.434,93	
Depositi cauzionali utenti usciti, eccedenze ed incassi inesigibili recuperati nell'esercizio	+	18.226,13	
Integrazione canoni per manutenzione da parte Comuni	+	164.953,89	
Sanzioni amministrative art. 30 L.R. n. 24/2001	+	98.700,00	
Eccedenze accantonamento canoni per morosità welfare	+	164.785,11	
Risorse e.r.p. lorde			8.918.388,50
Accantonamento svalutazione crediti (in proporzione morosità complessiva al 31/12/2022)	-	756.594,91	8,48
Risorse e.r.p. nette (A)	+		8.161.793,59
Costi di gestione ACER (funzionamento e servizi aggiuntivi)			
Costo ACER € 41,79 mese/all. (compr.recupero alloggi vuot, controllo ISEE e agente accertatore)	-		3.371.404,69
Totale costi di gestione (B)			3.371.404,69
			41,31
Costi inerenti la proprietà degli alloggi			
- Costi di amministrazione degli stabili (assicurazioni, quote cond.li, ecc.)	-	1.032.336,51	12,65
- Rate mutui alloggi di e.r.p. trasferiti ai Comuni	-	0,00	0,00
- Imposte indirette a carico della proprietà	-	837.213,17	10,26
Totale costi inerenti la proprietà degli alloggi (C)	-		1.869.549,68
			22,91
TOTALE COSTI (B+C)	-		5.240.954,37
			64,21
RISORSE DA DESTINARE AD INTERVENTI NELL'ERP (A-B-C)	+		2.920.839,22
			35,79
Destinazione risorse			
- Interventi di manutenzione a guasto	-	1.298.287,07	44,45
- Interventi di ripristino alloggi vuoti per cessata locazione	-	380.905,43	13,04
- Interventi di manutenzione programmata	-	899.278,55	30,79
- Utilizzi canoni per copertura morosità assistiti ed altre retrocessioni canoni ai Comuni	-	317.082,45	10,86
TOTALE RISORSE 2022 GIA' UTILIZZATE O IMPEGNATE			2.895.553,50
			99,13
RISORSE DA UTILIZZARE ESERCIZI SUCCESSIVI	-		25.285,72
			0,87