



AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA

Ente Pubblico Economico ex L.R. 24/2001

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

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

Aderente Federcasa

BILANCIO PREVENTIVO 2018

**Approvato dalla Conferenza degli Enti con delibera n. 6
in data 15/12/2017**





AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA

Ente Pubblico Economico ex L.R. 24/2001

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

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

Aderente Federcasa

Consiglio di Amministrazione

- Presidente Daniele Palombo
- Componente Roberta Ziosi

Collegio dei Revisori dei Conti

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

Direttore Generale Dott. Diego Carrara

Dirigente Servizio Finanziario Dott. Michele Brandolini





Aderente Federcasa

AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA

Ente Pubblico Economico ex L.R. 24/2001

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

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

BILANCIO PREVENTIVO 2018

Elenco documenti:

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





AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA

Ente Pubblico Economico ex L.R. 24/2001

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

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

Aderente Federcasa

RELAZIONE DEL PRESIDENTE

ISO 9001
BUREAU VERITAS
Certification



Il quadro generale del Bilancio di Previsione 2018

Il bilancio di previsione 2018 viene presentato a **pareggio**, come previsto dallo Statuto e dal Regolamento di Amministrazione e Contabilità.

I **ricavi delle vendite e delle prestazioni**, ossia dei ricavi derivanti dalle attività statutariamente poste in capo ad ACER, sono previsti in **€ 10.989.100**, di cui:

- **€ 9.106.000** canoni di locazione derivanti dagli immobili di edilizia residenziale pubblica (e.r.p.) di proprietà comunale (83%);
- **€ 1.883.100** ricavi da attività diverse da quelle di e.r.p. (17%).

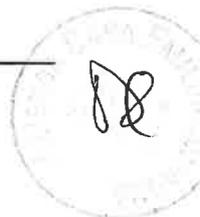
I maggiori ricavi rispetto al Bilancio di Previsione 2017, recentemente assestato, sono pari a **€ 101.000 (+ 0,93%)**.

Le previsioni riportate indicano che a livello di ricavi di competenza derivanti dagli alloggi di e.r.p. abbiamo recuperato interamente il divario negativo rispetto al 2015. Nel bilancio dello scorso anno avevamo, infatti, dichiarato minori ricavi per circa € 545.000.

Quanto al Bilancio di Previsione assestato 2017, si stimano circa € 100.000 di maggiori canoni (+ 1%). Va tenuto presente, ai fini della corretta valutazione dei dati, che nel 2017 i mancati ricavi da canoni e.r.p. sono stati sostituiti dall'attività di accertamento dei redditi 2013 che, riferendosi al dato fiscale preso a base del calcolo di due annualità di canoni (2015 e 2016), hanno consentito di stimare circa 500.000 € di maggiori introiti, interamente destinati all'attività di manutenzione del patrimonio.

Si consolidano ulteriormente i **ricavi che derivano da attività diverse dalla gestione degli immobili di e.r.p. comunale**, che passano da € 1.647.000 del 2017 ad **€ 1.883.000 del 2018 (+ 236.000 €; + 14%)**.

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



Gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà comunale

I **canoni di locazione degli immobili di e.r.p.** sono previsti in **€ 8.975.000**.

Il 2018 sarà il primo anno intero di applicazione della **nuova normativa di calcolo dei canoni di locazione**, ossia della DGR n. 894/2016, modificata ed integrata dalla DGR n. 739/2017, entrata in vigore lo scorso 1° ottobre 2017.

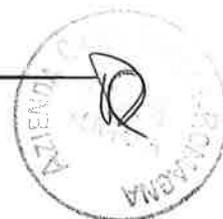
Come noto, si tratta di un meccanismo di calcolo che, al di fuori della fascia di protezione, prende a riferimento il **canone oggettivo** degli alloggi, associato ad uno sconto o ad una maggiorazione, in relazione all'indicatore ISEE del nucleo familiare assegnatario.

Il nuovo **canone minimo** sarà pari a € 44/mese alloggio per tutti i Comuni. Rammentiamo che il canone minimo applicato fino al mese di settembre di quest'anno oscillava tra i 13 ed i 20 € mensili.

Ad oggi 21 Comuni su 23 hanno deliberato i nuovi Regolamenti del canone di locazione; mancano 2 Comuni che adotteranno tali Regolamenti entro il corrente mese di novembre 2017, ma comunque con applicazione retroattiva dal mese di ottobre c.a.

Considerato che si tratta di una prima applicazione della suddetta nuova normativa, le stime sono state adottate con criteri di estrema prudenza, applicando:

- ⇒ la % di "erosione" del canone registrata nel periodo gennaio 2017 – settembre 2017, pari a circa il 3,6%, ai canoni attesi per lo stesso periodo (per turnover negli alloggi, variazioni del nucleo familiare, cali reddito, applicazione di canone minimo ai nuclei assistiti);
- ⇒ nessuna rivalutazione al canone previsto per il periodo ottobre 2018 – dicembre 2018 per cambio base – redditi (sostituzione attestazioni ISEE con redditi 2015 a quelle con redditi 2016).
- ⇒ la perdita dei canoni di locazione derivanti dall'uscita dagli alloggi di e.r.p. dei n. 20 nuclei familiari che superano i parametri per la permanenza (€ 24.016 di ISEE; € 49.000 ricchezza mobiliare riparametrata in base alla scala di equivalenza ISEE), per i quali i Comuni hanno già adottato i provvedimenti per la decadenza e disposto il rilascio dell'alloggio entro il 31/12/2018, pari a circa € 50.000.



Pertanto, in base agli assunti precedentemente indicati, la stima dei ricavi da canoni di locazione per l'anno 2018 pari ad € 8.975.000, deriva da:

- Canoni attesi a gennaio 2018 per il periodo 01/18 – 09/18: € 7.000.000;
- Meno erosione 3,6 % periodo 01/18 – 09/18 : € 250.000;
- Più canoni previsti 10/18 – 12/18 senza rivalutazioni : € 2.275.000;
- Meno canoni nuclei in uscita supero parametri perman. : € 50.000;
- **TOTALE CANONI PREVISTI ESERCIZIO 2018 : € 8.975.000.**

La previsione dei canoni di locazione derivanti dagli alloggi di e.r.p. per l'esercizio 2018, suddivisa per Comune, confrontata con la corrispondente previsione 2017, recentemente assestata, risulta la seguente:

Comune	N. Alloggi	Previsione canoni 2018	Previsione canoni 2017	Previsione canoni assestamento 2017
Argenta	470	630.000,00	606.000,00	636.000,00
Berra	138	206.000,00	175.000,00	210.000,00
Bondeno	182	222.000,00	231.000,00	228.000,00
Cento	295	456.000,00	370.000,00	424.000,00
Codigoro	129	189.000,00	165.000,00	186.000,00
Comacchio	529	665.000,00	682.000,00	722.000,00
Copparo	226	292.000,00	254.000,00	282.000,00
Ferrara	3.394	4.406.000,00	4.010.000,00	4.300.000,00
Fiscaglia	161	194.000,00	194.900,00	190.000,00
Formignana	43	59.000,00	75.000,00	71.000,00
Goro	53	87.000,00	79.000,00	82.000,00
Jolanda di Savoia	79	119.000,00	103.000,00	118.000,00
Lagosanto	48	74.000,00	71.000,00	74.000,00
Masi Torello	8	15.000,00	12.000,00	16.000,00
Mesola	155	211.000,00	188.000,00	202.000,00
Ostellato	94	142.000,00	124.000,00	139.000,00
Poggio Renatico	98	133.000,00	114.000,00	132.000,00
Portomaggiore	271	373.000,00	333.000,00	368.000,00
Ro	110	146.000,00	138.000,00	146.000,00
Terre del Reno	50	103.000,00	99.100,00	100.000,00



Vigarano Mainarda	32	59.000,00	65.000,00	57.000,00
Voghiera	33	62.000,00	55.000,00	62.000,00
Tresigallo	96	132.000,00	106.000,00	130.000,00
TOTALI	6.694	8.975.000,00	8.250.000,00	8.875.000,00

Si evidenzia che sarà necessario monitorare l'andamento dell'erosione in corso d'anno, dato che, trattandosi di primo anno di applicazione dei nuovi meccanismi di calcolo, non sono da escludersi andamenti del fenomeno superiori alla media dei periodi precedenti.

Analogo monitoraggio sarà necessario effettuare sull'andamento della morosità, della quale non si esclude qualche rialzo, ma che, tuttavia, si auspica in misura contenuta.

Le proiezioni dei canoni, su base provinciale, di ottobre 2017 (nuovo canone) su settembre 2017 (vecchio canone), al lordo dell'erosione, evidenziavano un **incremento atteso dei canoni su base annuale di circa il 9,8%**.

Poiché ad oggi vi sono **80 nuclei familiari che superano i parametri per la permanenza nell'alloggio di e.r.p.**, si stima che al completamento della fase della loro uscita dagli alloggi e della loro sostituzione con nuclei familiari che verosimilmente corrisponderanno il canone minimo di 44 € mensili, si registrerà, a parità di condizioni socio-reddituali, **una perdita di circa il 3,8% del gettito, ossia 290.000 €/anno.**

Se i processi di erosione confermeranno il trend dell'anno in corso, il 6% residuo di aumento potrebbe azzerarsi in circa un paio di anni.

Tale processo può essere rallentato solo da rivalutazioni derivanti da ISEE con redditi mediamente più elevati negli anni successivi rispetto a quelli attuali, ovvero dalla rivalutazione ISTAT del canone oggettivo applicato ai nuclei collocati al di fuori della fascia di protezione.

Agli € 8.975.000 stimati dei canoni, prevediamo di aggiungere altri 100.000 € dall'attività di accertamento dei redditi dell'anno 2014 (conguaglio canoni e sanzioni amministrative, canoni anno 2017 - periodo gennaio/settembre).



Il totale delle risorse e.r.p. a disposizione, compresi i conguagli relativi agli anni precedenti, è pari ad Euro 9.174.000.

Detraendo da questo importo la **svalutazione dei crediti** degli assegnatari non assistiti, pari a circa il **7,26%**, si determinano le **risorse nette da impiegare per la gestione** degli alloggi di proprietà comunale che ammontano ad **Euro 8.508.000**, superiori di circa 351.000 Euro al preventivo dell'anno precedente (+ 4,3%).

Pur avendo circa 750.000 di canoni in più rispetto al preventivo 2017, la differenza positiva di risorse da impiegare è ridotta, come abbiamo anticipato, per effetto di un differenziale negativo di conguagli canoni e sanzioni amministrative derivanti dal controllo delle ISEE per circa 400.000 €.

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

- **€ 2.663.000** per la copertura dei costi di gestione ACER che comprendono anche le imposte dirette relative al patrimonio e.r.p. di proprietà comunale (31,30% contro 34,35% del 2017);
- **€ 1.910.000** per la copertura dei costi dei proprietari degli alloggi, quali oneri assicurativi, rate dei mutui, pro-rata IVA, costi del servizio di recupero alloggi vuoti, del controllo delle ISEE e dell'agente accertatore (22,46% contro 22,26% del 2017);
- **Euro 3.935.000** per la realizzazione di interventi di manutenzione e copertura della morosità degli utenti assistiti (**46,24% contro 43,39%** del 2017).

Grazie all'apporto di circa 81.000 € dell'utile a preventivo del non e.r.p. e dei minori costi di gestione complessivi per 45.000 €, le **maggiori risorse** a disposizione rispetto al 2017 da destinare al patrimonio comunale di e.r.p. in gestione sono pari ad **Euro 467.000 (+ 13%)**. **Le risorse complessivamente disponibili**, che ammontano ad **€ 4.016.000**, sono previste in utilizzo nel modo seguente:

- **Manutenzione riparativa ordinaria** alloggi e parti comuni fabbricati e **interventi di somma urgenza € 1.490.000** (37% contro 39% del 2017), al netto dei rimborsi delle manutenzioni a carico degli assegnatari e dei rimborsi assicurativi;



- **Ripristino alloggi vuoti per cessata locazione e manutenzione straordinaria e programmata del patrimonio € 2.171.000** (54%, analogamente al 2017);
- Copertura della **morosità di utenti assistiti ed altri utilizzi € 355.000** (9% contro il 7% del 2017).

I costi di gestione complessivi, ossia quelli di ACER più quelli dei Comuni proprietari del patrimonio, **diminuiscono di circa 45.000 Euro**, pari **all'1% in meno** rispetto al 2017.

Il **decremento dei costi di gestione ACER (- € 139.000; - 5%)** è dovuto al contenimento dei principali costi componenti, *costi per il personale e spese generali*, al livello dell'anno precedente, i quali, grazie ai maggiori ricavi previsti dalle attività non e.r.p., si distribuiscono su una base di ripartizione più ampia e si presentano meno incidenti.

Le **spese per il personale**, stimate per il 2018 in **€ 2.948.000**, che comprendono un accantonamento per rinnovo contrattuale per circa 15.000 € e costi del personale esodato ex art. 4 della Legge n. 92/2012 per circa 215.000 €, subiranno un significativo calo a partire dal 2019, in coincidenza con l'avvio del termine del periodo di esodo del personale dipendente, con conseguenti effetti positivi sui costi di gestione.

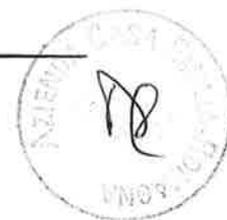
La quota di costi del personale attribuita alla gestione e.r.p. ACER, corrispondente alla copertura di parte dei costi di gestione dei servizi previsti dagli allegati B e C alle vigenti concessioni del patrimonio comunale, è pari ad € 1.776.000 (60% del costo complessivo del personale).

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

- il 67% sul totale dei costi di gestione ACER;
- il 19% sul totale delle risorse e.r.p.

Il costo complessivo del personale, come detto pari ad € 2.948.000, incide sul totale del valore della produzione, pari ad € 12.301.000, nella misura del 24%.

Le **spese generali** risultano in linea con l'esercizio precedente e sono stimate in **€ 782.000**.



Nel **2018**, per le ragioni precedentemente esposte, **i costi di gestione ACER** sono prudenzialmente stimati in:

- ✓ **€ 33,16 mese/alloggio** per i servizi di cui all'Allegato B alle convenzioni con i Comuni, conformemente alla deliberazione A.L. regionale n. 391/2002 (contro 34,93 € del 2017);
- ✓ **€ 35,50 mese/alloggio** per i servizi precedenti + costi servizio recupero alloggi vuoti (contro 37,22 € del 2017);
- ✓ **€ 36,20 mese/alloggio** per i servizi precedenti + costi servizio del controllo delle ISE/ISEE (contro 38,15 € del 2017);
- ✓ **€ 37,24 mese/alloggio** per i servizi precedenti + costi servizio agente accertatore (contro 39,10 € del 2017).

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

Alla diminuzione dei costi di gestione ACER, si contrappone **l'incremento dei costi di gestione dei Comuni proprietari** degli alloggi per circa € 94.000 (+ 5%). Si rammenta che tali costi sono costituiti da oneri assicurativi, rate dei mutui, pro-rata IVA, costi del servizio di recupero alloggi vuoti, controllo ISE/ISEE, agente accertatore, ecc.

Le voci di **maggior incremento** sono costituite dai **contributi consortili** (+ € 25.000) e dal **pro-rata di indetraibilità dell'IVA** sugli acquisti (+ € 64.000).

Si evidenzia che all'interno di questa tipologia di costo di gestione, permangono a livello piuttosto significativo i costi per **quote condominiali per alloggi vuoti (€ 200.000)**, seppure previsti in calo rispetto al dato assestato del 2017 (- € 45.000).

Risulta evidente che è necessario intensificare ulteriormente lo sforzo per le assegnazioni degli alloggi vuoti.

I costi complessivi di gestione (costi ACER sommati a quelli afferenti la proprietà degli immobili) previsti per il 2018 ammontano ad € 4.573.000 (contro € 4.618.000 del 2017; - € 45.000); ne consegue che il costo complessivo di gestione mese/alloggio ammonta ad € 56,94 (contro € 57,57 del 2017).



La percentuale di risorse nette da canoni che vengono destinate ad utilizzi sul patrimonio di e.r.p. in gestione, grazie alla diminuzione dei costi di gestione e della proprietà, aumenta; infatti:

- **si passa dal 43,38% del 2017**
- **al 46,24 % del 2018.**

Abbiamo visto che l'incremento medio dei canoni di locazione, la diminuzione dei costi di gestione e la destinazione all'e.r.p. dell'utile previsto dalle attività non e.r.p., ci consente di avere maggiori risorse a disposizione.

*Nel 2018, a differenza del trascorso biennio 2016 – 2017, riusciremo quindi a finanziare in misura pressoché totale la **manutenzione corrente del patrimonio**, ossia la manutenzione riparativa negli alloggi e nelle parti comuni dei fabbricati ed il recupero degli alloggi vuoti per cessata locazione.*

Riusciremo anche a fare gli **interventi più urgenti di manutenzione straordinaria**, costituiti dalla manutenzione delle parti comuni dei condomini a proprietà mista, la sostituzione delle caldaie non più riparabili, gli interventi di emergenza in caso di pericolo o di cause di forza maggiore, la manutenzione straordinaria derivante dall'estensione degli interventi di guasto, **per un totale complessivo di circa 1.000.000 di euro.**

Dobbiamo sottolineare che tutti gli interventi sopra indicati sarà possibile realizzarli solo se le risorse economiche del bilancio produrranno anche la relativa manifestazione finanziaria, ossia si tradurranno in incassi.

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

Deve essere comunque chiaro il fatto che, nonostante la certezza di maggiori risorse a disposizione, queste non saranno sufficienti a finanziare le effettive necessità di manutenzione del patrimonio.



La manutenzione programmata, volta a prevenire gli interventi a guasto e le situazioni di emergenza e, più in generale, l'elevazione dello stato manutentivo di un patrimonio molto grande e molto vetusto dal punto di vista edile ed impiantistico, risulterà ancora, sia per il 2018 che per gli anni successivi, un obiettivo non realizzabile.

In modo particolare, non si riuscirà a soddisfare le esigenze di efficientamento energetico del patrimonio (se non marginalmente), fatto che invece consentirebbe agli assegnatari un contenimento delle spese per servizi, sovente più incidenti sul reddito familiare dei canoni di locazione.

Negli anni a venire, senza un adeguato livello di finanziamento pubblico della manutenzione straordinaria del patrimonio comunale di e.r.p., non sarà possibile garantire nel tempo la conservazione di tale patrimonio e quindi la sua destinazione alla funzione sociale per la quale è stato costruito.

Su questo tema riteniamo cruciale continuare la discussione con i Comuni, le parti sociali e la Regione, al fine di trovare soluzioni adeguate e stabili.

Nonostante talune difficoltà evidenziate, anche nel 2018 ci proponiamo di confermare i buoni risultati dell'indagine di Soddisfazione del Cliente (utente) del 2017, attraverso il consolidamento dei nuovi compiti conferiti dalle convenzioni, in particolare l'ampliamento del numero degli sportelli Acer nei Comuni della Provincia.

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

Abbiamo riferito poco fa che per il complesso delle **attività di gestione diverse da quelle dell'e.r.p.**, si prevedono **maggiori ricavi per € 236.000** rispetto al Bilancio di Previsione 2017 assestato (**+ 14%**).

Aumentano le **competenze derivanti dall'attività edilizia (+ 102.000 €; + 29%)**, grazie soprattutto all'avvio di cantieri che non riguardano interventi su patrimonio di e.r.p.



(edificio polizia municipale e biblioteca zona Palaspecchi Ferrara, Bondeno – Casa Bottazzi, Cento – ex stazione, ecc.).

Nel 2018 cercheremo di estendere ulteriormente le attività di prestazioni tecniche esterne a soggetti pubblici (non solo Comuni della Provincia), oltre al consolidamento dei progetti di efficientamento energetico. Non meno importanti le attività di gestione e valorizzazione del loro patrimonio urbanistico ed immobiliare.

Le altre attività amministrative non e.r.p. (Servizio Casa, riscatto aree PEEP, amministrazione dei fabbricati, gestione di patrimoni di terzi), presentano anch'esse un segno positivo rispetto al preventivo precedente (**+ 22.500 €; + 3%**), che deriva dalla previsione di apertura di nuovi sportelli per l'utenza a Codigoro e Mesola, e dalla nuova convenzione per il riscatto delle aree PEEP in corso di perfezionamento con il Comune di Ferrara.

Per quanto riguarda **l'attività di gestione del patrimonio di proprietà dell'Azienda**, si evidenzia che le previsioni di ricavo per il 2018 indicano una piena occupazione di tutto il patrimonio abitativo, composto da n. 126 alloggi (di cui 1 recentemente posto un vendita).

Rammentiamo che, per ragioni diverse, ad inizio del 2016 gli alloggi sfitti erano n. 27; a fine 2016 n. 12.

Nonostante alcune revisioni al ribasso dei canoni di locazione resesi necessarie per allinearli in maniera più adeguata a quelli di mercato, il ricavo da canoni di locazione derivanti dal patrimonio non e.r.p. aziendale raggiunge quota **726.000 €**, contro € 642.000 del 2017 (**+ 84.000 €; + 13%**).

Il prossimo anno dovrebbe vedere l'avvio della gestione della parte dedicata agli studenti del comparto immobiliare delle Corti di Medoro (prevista per fine del 2018). In continuità con la proposta Bilancio previsione 2017 "Progetto Ferrara città Universitaria" in collaborazione con Comune di FE e Unife, che vuole offrire alloggi e posti letto per Studenti fuori sede del nostro ateneo a condizioni vantaggiose e nel pieno rispetto della normativa sulla locazione".



L'utile stimato a preventivo per queste attività, pari a circa 81.000 €, è interamente devoluto al finanziamento della manutenzione del patrimonio comunale di e.r.p. in concessione ad ACER.

Attività edilizia e manutentiva

Interventi manutentivi in modalità Global service 2018

Descrizione intervento	Importo (€)
Pronto intervento di riparazione guasti alloggi e parti comuni fabbricati - call center h. 24	930.000,00
Recupero alloggi vuoti per cessata locazione	1.920.000,00
Fondo per interventi di somma urgenza - emergenza	200.000,00
Estensione degli interventi di guasto	200.000,00
Sostituzione caldaie guaste con caldaie ad alta efficienza	300.000,00
Prestazione di servizi vari	100.000,00
TOTALE INTERVENTI	3.650.000,00

Manutenzione straordinaria fabbricati a proprietà mista

Per interventi di manutenzione straordinaria in fabbricati di edilizia residenziale pubblica a proprietà mista, sono stati stanziati nel bilancio di previsione 2018 € 350.000. Gli interventi saranno autorizzati agli Amministratori dei fabbricati nel corso del prossimo esercizio, secondo le priorità valutate da ACER.



Interventi di manutenzione programmata/straordinaria fabbricati in locazione o di proprietà

Interventi conclusi nel 2017 o in corso

Le opere principali realizzate od in corso di ultimazione per “estensione degli interventi da guasto” all’interno del Global Service Manutentivo nel corso del 2017 sono state:

n.	Indirizzo	Descrizione lavoro	Importo
1	VIA BONONE 17-Ferrara	Rifacimento bagno	€ 4.910,09
2	VIA BENTIVOGLIO 235- Ferrara	Rifacimento imp. Termico	€ 3.371,72
3	VIA GRAMSCI 1/A/3- Migliaro-Fiscaglia	Rifacimento bagno	€ 5.125,23
4	VIA PADOVA 257-Ferrara	Rifacimento bagno	€ 4.910,09
5	VIA GHINI 5-Argenta	Sostituzione finestre	€ 3.928,94
6	VIA BOLOGNA 790/A- Ferrara	Impermeabilizzazione garage	€ 6.523,29
7	VIA FRATTI 2- Ferrara	Installazione nuovi infissi e coibentazione soffitti	€ 9.249,92
8	VIA VALCESURA 9/1-MIGLIARINO	Sostituzione porta accesso cantine	€ 311,91
9	VIA CELOTTI 13- Berra	Rifacimento bagno	€ 5.125,27
10	VIA SOLERA 25- Ferrara	Sostituzione contatori	€ 1.290,69
11	VIA SPINA 12- Comacchio	Consolidamento strutturale	€ 4.657,79
12	VIA MARCONI 95- Comacchio	Rifacimento bagno	€ 5.207,16
13	VIA PENTIMENTO 5- Ferrara	Rifacimento bagno e modifica disposizione interna	€ 5.348,46
14	VIA SPINA 6- Comacchio	Rifacimento bagno	€ 5.451,22
15	P.LE S.GIOVANNI 37-Ferrara	Sanificazione muffe	€ 4.097,79
16	VIA ROMA 2-Poggio Renatico	Risanamento murature interne	€ 4.533,38
17	VIA BRAGGIOLINO 1-Comacchio	Rifacimento bagno per disabili	€ 5.989,57
18	VIA VIOLETTA 1- Portomaggiore	Ripristino recinzione	€ 1.832,32
19	VIA VERDI 10-Goro	Rifacimento bagno	€ 5.237,08
20	P.ZZA XX SETTEMBRE 12-Copparo	Ripristino tinte	€ 511,77
21	VIA RINASCITA 18-Comacchio	Rifacimento intonaci	€ 873,11
22	VIA VENETO 1/3-Portomaggiore	Opere di demolizione e rifacimento copertura	€ 60.703,17
23	VIA SPINA 45-Comacchio	Rifacimento bagno	€ 4.961,08
24	VIA PUTINATI 149-Ferrara	Ripresa infiltrazioni sul coperto	€ 6.700,00
25	VIA I MAGGIO 86-Ferrara	Areatore e tinteggio	€ 2.531,83
26	V.LE CAVOUR 57-Ferrara	Tinteggiatura e risanamento (NON ERP)	€ 6.603,55
27	VIA GROSOLI 1-Ferrara	Impermeabilizzazione coperto piano	€ 12.846,78
28	VIA VERGA 23-Ferrara	Impermeabilizzazione coperto piano	€ 16.410,91
29	VIA PIRONI 12-Bondeno	Demolizione e rifacimento copertura	€ 52.047,74
30	VIA MAYR 130-Ferrara	Rimaneggiamento coperto	€ 54.952,00
31	VIA MANZONI 71-Goro	Rifacimento intonaco di facciata	€ 9.937,53
32	VIA COSTA 9-Portomaggiore	Rifacimento parapetti balconi	€ 2.982,18
33	VIA FERMI 27/2-Codigoro	Sostituzione corpi scaldanti	€ 4.492,49
34	VIA CARITA'-Argenta	Demolizione e rifacimento marciapiede	€ 8.230,25
		TOTALE COMPLESSIVO	€ 326.925,23



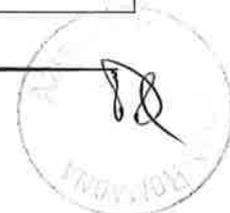
Mentre per quanto riguarda le “emergenze” all’interno del Global Manutentivo nel corso del 2017, gli interventi eseguiti sono stati:

n.	Indirizzo	Descrizione lavoro	Importo
1	VIA VENETO 8- Portomaggiore	Rifacimento coperto e opere interne alloggi	€ 75.000,00
2	VIA CELLETTA 8-Argenta	Rifacimento coperto e opere interne alloggi	€ 21.072,23
3	VALLE SECCA 11- Ferrara	Rimozione masserizie sulla corte	€ 4.404,17
4	VIA PAOLECCHIO 136- Bondeno	Messa in sicurezza	€ 414,15
5	VIA SACCO E VANZETTI 16- Codigoro	Sostituzione caldaie	€ 14.117,78
6	VIA RICOSTRUZIONE 3-Ferrara	Cerchiatura camino	€ 2.688,40
7	VIA GARIBALDI 17- Argenta	Rifacimento controsoffitto	€ 3.946,03
8	VIA FERRARESI 151-Ostellato	Rifacimento controsoffitto	€ 2.135,37
9	VIA SPINATA 16- Argenta	Consolidamento strutturale	€ 12.781,99
			€ 136.560,12

L’importo complessivo dei lavori realizzati nell’esercizio 2017 per estensione degli interventi da guasto e per le emergenze ammonta ad euro 463.500 circa.

Gli altri interventi di manutenzione straordinaria effettuati nel 2017 al di fuori Global Service sono:

Descrizione intervento	Importo
Agenzia per la Casa – Interventi sul territorio provinciale	€ 39.000,00
Asfalti Via Argante - Ferrara	€ 50.000,00
Riqualificazione energetica C.T.Via Verga, 62/72 - Ferrara	€ 31.086,46
Impianti riscaldamento Va N. Sauro - Cento	€ 7.094,36
Riqualificazione energetica C.T. Via Verga, 114 - Ferrara	€ 43.681,74
Demolizione superfetazione Via Motte, 85 - Mesola	€ 1.488,40
Impianti di riscaldamento Via Fermi, 27 - Codigoro	€ 29.000,00
Bagni sede ACER - Ferrara	€ 35.380,00
Tetto V.le Cavour, 59-61 - Ferrara	€ 54.967,48
Servizio di manutenzione impianto fumi autorimessa ACER - Ferrara	€ 7.800,00
Lavori di ristrutturazione bagno per disabili Via Fermi, 27 - Codigoro	€ 9.905,77



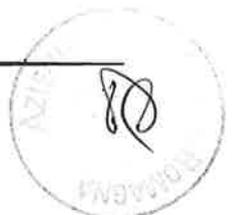
Riparazione contabilizzatori di energia C.T. Piazza Roma - Comacchio	€	1.072,00
Messa in sicurezza alloggio per studenti Corso Isonzo, 24	€	1.667,28
Riparazione centrale termica Via O. Putinati - Ferrara	€	6.270,00
Sostituzione eternit garages Piazza Repubblica, 40 – Massafiscaglia - Fiscaglia	€	2.500,00
Sostituzione coperti garages in eternit con lastre in lamiera precoibentata Via Bonnet, 64-96 - Comacchio	€	20.000,00
Rifacimento manto di copertura Via Martelli, 14 – Ravalle - Ferrara	€	25.000,00
Rimaneggiamento coperto Via Runco, 94/A - Portomaggiore	€	35.000,00
TOTALE	€	400.913,49

Interventi in fase di avvio:

- Portomaggiore – Loc. Portorotta, via Anime, 17
Rifacimento infissi parti comuni, sistemazione davanzali con ferri esposti, nuovo controsoffitto androne di ingresso, impianto elettrico parti comuni.
Il costo a carico di ACER sarà di euro 25.000 per lavori.
- Ferrara – P.le San Giovanni, 16
Consolidamento strutturale dei garages al servizio degli alloggi con fessurazioni per azione del sisma.
Il costo a carico di ACER sarà di euro 20.000 per lavori.
- Comacchio – via Spina, 55
Rimaneggiamento del coperto con sostituzione di grondaie e pluviali.
Il costo a carico di ACER sarà di euro 25.000 per lavori.

Interventi di ristrutturazione:

- ✓ Ferrara – Delibera R.E.R. 1571/2014
Lavori di recupero di n. 29 alloggi e.r.p. sfitti nel Comune di Ferrara colpito dagli eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012.
Finanziamento a carico della Regione Emilia-Romagna per un importo complessivo di euro 2.114,000 circa.



✓ Ferrara e Provincia

Recupero di n. 6 alloggi con programma di recupero di e.r.p. di cui al D.I. 16.03.2015 allegato b) per gli anni 2017, costo di euro 177.000 circa a carico della Regione Emilia-Romagna.

Finanziamento con Delibera Giunta Regionale R.E.R. n. 873/2015.

✓ Ferrara – Accordo di programma

Ristrutturazione fabbricato comunale nell'ambito della variante urbanistica ex direzionale via Beethoven per ricavare una nuova sede per la polizia municipale ed una sede di biblioteca di quartiere. Finanziamento del Comune di Ferrara per euro 3.990.100,00.

✓ Ferrara

Manutenzione straordinaria a n. 14 coperti con autorizzazione al diverso utilizzo di finanziamento della Cassa depositi e prestiti. Importo finanziato 440.000 euro.

Nuove costruzioni:

▪ Bondeno – via Torricelli

Intervento di nuova costruzione di n. 3 fabbricati per complessivi n. 27 alloggi di e.r.p. di cui uno ultimato nel 2016 e gli altri due in corso di esecuzione.

Il costo totale dell'intervento finanziato dallo Stato, dalla Regione Emilia Romagna e dal Comune di Bondeno ammonta ad euro 3.000,000 circa.

Interventi di ristrutturazione post sisma 2012:

Tutti gli interventi, per tutti i tipi di danno sia "B", "C" ed "E" sono ultimati o in corso di ultimazione.

L'ultimo intervento nel condominio misto da ristrutturare con lavorazioni complesse di Ferrara via Fiume, 15-17-19 è stato recentemente ammesso a finanziamento per euro 1.761.561,12 da parte della Regione Emilia Romagna con ordinanza n.24 del 24.10.2017 dal Commissario delegato, e si procederà conseguentemente all'espletamento della gara di appalto e successivi lavori.



Verifiche statiche degli edifici

Nel corso degli anni ACER Ferrara ha provveduto ad un costante monitoraggio della situazione di sicurezza strutturale degli immobili in proprietà ed in gestione. Già con deliberazione n. 83 del 2006 il Consiglio di Amministrazione di ACER Ferrara aveva stanziato € 95.000,00+ IVA per consentire di sottoporre a perizia statica tutti gli immobili. Le risultanze di queste perizie hanno classificato gli immobili in 3 macro categorie:

Sicuri, Sicuri da monitorare, Pericolosi.

Oggi i fabbricati allora considerati pericolosi non sono più tali, grazie ad un percorso di interventi, conclusisi nell'anno 2016, e che, attraverso la redazione dei progetti e l'indizione delle gare d'appalto, hanno reso possibile l'effettuazione di lavori per un valore di circa € 700.000, finalizzati all'eliminazione delle pericolosità nei fabbricati ed alla loro riclassificazione di condizione statica – idonea.

Nel corso dell'anno 2017 è stata effettuata una nuova campagna di verifica statica sui 225 fabbricati considerati "sicuri - da monitorare" la quale ha consegnato dei buoni risultati, non riscontrando infatti delle problematiche statiche particolari, se non in un caso che già si sta affrontando per risolverlo quanto prima. Tale indagine ha comportato un impegno finanziario da parte di ACER Ferrara di € 30.000,00+IVA.

Nel corso dell'anno 2018 sono già stati programmati ulteriori stanziamenti per € 30.000 + IVA per proseguire le indagini statiche, da rivolgersi in primis sui fabbricati con più di 50 anni e così a seguire fino ad interessare tutte le strutture in proprietà ed in gestione.

Considerazioni Finali

Come abbiamo visto, nel 2018 dovremo avere un po' di risorse in più per la manutenzione.

Risulta doveroso usare il condizionale, in quanto si tratta di risorse che derivano dall'applicazione della recente riforma dei canoni e dei requisiti di accesso e permanenza negli alloggi di e.r.p. ed i cui effetti in termini di gettito reale dovranno essere verificati almeno tra un anno.



Oltre all'incremento dei ricavi da canoni di locazione, il livello delle risorse da destinare alla manutenzione viene assicurato anche grazie al fatto che da sempre l'azione di governo dell'Azienda è stata improntata al mantenimento di costi di funzionamento sotto controllo.

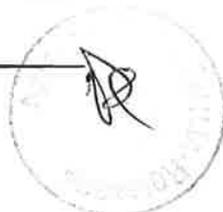
Come abbiamo già riferito in altre parti della Relazione, continueremo altresì a cercare nuove occasioni di ricavo sia sul fronte dei servizi amministrativi che tecnici. Abbiamo creato nel tempo una struttura organizzativa flessibile e pronta a rispondere a richieste di servizi molto diversificati tra loro, proprio per tali finalità.

L'indagine di soddisfazione del Cliente, effettuata su Utenza di Acer Ferrara nel settembre 2017 da un soggetto terzo (Ervet) mostra come: "Vengono confermati e in qualche caso migliorati, i giudizi positivi sulla qualità dei servizi erogati dall'Azienda Casa, in linea con quanto già registrato nelle precedenti rilevazioni....questi risultati appaiono particolarmente significativi in un momento così delicato per il sistema di ERP, contrassegnato da un lato dalla riforma dei canoni di locazione e dall'altro da una crescente necessità di interventi manutentivi sul patrimonio immobiliare dei Comuni".

La grande attenzione su questi temi è confermata dal recente documento sottoscritto da Federcasa e le organizzazioni nazionali dei Sindacati inquilini dove si sottolinea la necessità di : "Garantire un flusso di finanziamenti costanti, da destinare all'edilizia residenziale pubblica e procedere all'immediato recupero degli appartamenti al momento inagibili."

Permane ancora irrisolto, si legge nel documento, "se il compito degli ex Iacp debba essere quello di governare un patrimonio rilevante con criteri di efficienza ed economicità ovvero se agli istituti spetti anche il compito di assistenza per le fasce più deboli e bisognose, anche a scapito di assicurare bilanci in ordine. Si tratta di superare una condizione non priva di ambiguità che, oltre ad evidenti problemi gestionali, si riflette sulla credibilità ed immagine degli istituti...".

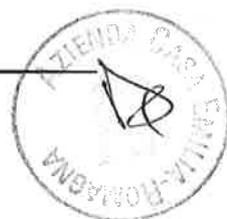
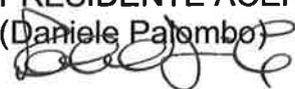
Da qui la necessità di una serie di proposte, che potrebbero essere condivise dai Comuni, a Governo e Regioni per riformare e adeguare le politiche abitative ai nuovi



fabbisogni di casa, in particolare afferenti all'Edilizia Residenziale Pubblica, nel nostro Paese.

Ferrara, 22 novembre 2017

IL PRESIDENTE ACER
(Daniele Palombo)





AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA

Ente Pubblico Economico ex L.R. 24/2001

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

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

Aderente Federcasa

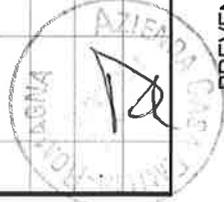
CONTO ECONOMICO PREVENTIVO 2018 (schema art. 2425 Codice Civile)

ISO 9001
BUREAU VERITAS
Certification



	ESERCIZIO 2017		ESERCIZIO 2018		DIFFERENZA 2018/2017 Euro (€)
	Parziale Euro (€)	Totale Euro	Parziale Euro (€)	Totale Euro	
A					
	VALORE DELLA PRODUZIONE				
1)	<u>Ricavi delle vendite e delle prestazioni</u>	10.888.100,00		10.989.100,00	101.000,00
2)	<u>Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti</u>	0,00		0,00	0,00
3)	<u>Variazione dei lavori in corso su ordinazione</u>	0,00		0,00	0,00
4)	<u>Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni</u>	0,00		0,00	0,00
5)	<u>Altri ricavi e proventi</u> (di cui contributi in c/esercizio)	0,00	1.752.700,00	1.311.800,00	-440.900,00
	TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE		12.640.800,00	12.300.900,00	-339.900,00
B					
	COSTI DELLA PRODUZIONE:				
6)	<u>per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci</u>		23.000,00	24.500,00	1.500,00
7)	<u>per servizi</u>		5.813.300,00	5.787.200,00	-26.100,00
8)	<u>per godimento di beni di terzi</u>		466.100,00	384.500,00	-81.600,00

	ESERCIZIO 2017		ESERCIZIO 2018		DIFFERENZA 2018/2017 Euro (€)
	Parziale Euro (€)	Totale Euro	Parziale Euro (€)	Totale Euro	
9)					
	+ <u>per il personale</u>	2.215.000,00	2.215.000,00	2.215.000,00	28.000,00
	a) Salari e stipendi				0,00
	b) Oneri Sociali	548.000,00	548.000,00	578.000,00	30.000,00
	c) Trattamento di fine rapporto	145.000,00	145.000,00	143.000,00	-2.000,00
	d) Trattamento di quiescenza e simili	7.000,00	7.000,00	7.000,00	0,00
	e) Altri costi per il personale	5.000,00	5.000,00	5.000,00	0,00
10)					
	+ <u>ammortamenti e svalutazioni</u>	927.700,00	927.700,00	968.500,00	40.800,00
	a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	82.000,00	82.000,00	94.000,00	12.000,00
	b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	145.700,00	145.700,00	154.500,00	8.800,00
	c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0,00	0,00	0,00	0,00
	d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	700.000,00	700.000,00	720.000,00	20.000,00
11)					
	+ <u>variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci</u>	0,00	0,00	0,00	0,00
12)					
	+ <u>accantonamenti per rischi</u>	0,00	0,00	0,00	0,00
13)					
	+ <u>altri accantonamenti</u>	0,00	0,00	0,00	0,00
14)					
	+ <u>oneri diversi di gestione</u>	2.404.600,00	2.404.600,00	2.098.900,00	-305.700,00
	TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	12.554.700,00	12.554.700,00	12.211.600,00	-343.100,00
	DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	86.100,00	86.100,00	89.300,00	3.200,00



	ESERCIZIO 2017		ESERCIZIO 2018		DIFFERENZA 2018/2017 Euro (€)
	Parziale Euro (€)	Totale Euro	Parziale Euro (€)	Totale Euro	
C					
	PROVENTI ED ONERI FINANZIARI				
15)	<u>proventi da partecipazioni</u>	0,00	0,00	0,00	0,00
16)	<u>altri proventi finanziari</u>	57.500,00	57.500,00	52.500,00	-5.000,00
	a) Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	0,00		0,00	0,00
	b) Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni	7.000,00		7.000,00	0,00
	c) Da titoli iscritti nell'attivo circolante	0,00		0,00	0,00
	d) Proventi diversi dai precedenti	50.500,00		45.500,00	-5.000,00
17)	<u>interessi ed altri oneri finanziari</u>	19.100,00	19.100,00	18.800,00	-300,00
17bis)	<u>utili e perdite su cambi</u>	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTALE (15+16-17+/-17bis)	38.400,00	38.400,00	33.700,00	-4.700,00
D					
	RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE				
18)	<u>rivalutazioni</u>	7.000,00	7.000,00	7.000,00	0,00
19)	<u>svalutazioni</u>	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTALE DELLE RETTIFICHE (18-19)	7.000,00	7.000,00	7.000,00	0,00



AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA

Ente Pubblico Economico ex L.R. 24/2001

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

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

Aderente Federcasa

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

ISO 9001
BUREAU VERITAS
Certification



Calcolo costi gestione alloggi erp	Parziale	Totale
Costi complessivi servizio "Amministrazione e Manutenzione stabili"	6.757.185,51	
Costi complessivi servizio "Recupero alloggi vuoti"	2.358.797,19	
Costi complessivi servizio "Controllo ISE/ISEE"	56.141,91	
Costi complessivi servizio "Agente accertatore"	83.772,26	
TOTALE LORDO		9.255.896,88
A dedurre:		
Costi di amministrazione degli stabili inerenti la proprietà	519.220,24	
Lavori di manutenzione ordinaria alloggi e parti comuni fabbricati	1.490.000,00	
Lavori di recupero degli alloggi vuoti e manutenzione programmata	2.170.500,00	
Altri costi servizio recupero alloggi	188.297,19	
Costi servizio controllo ISE/ISEE	56.141,91	
Costi servizio Agente accertatore	83.772,26	
Quota annua al fondo svalutazione crediti	666.481,01	
Utilizzi canonici per copertura morosità assistiti ed altre retrocessioni	355.000,00	
Rate mutui alloggi di erp in gestione	31.000,00	
Destinazione all'erp vendite rateali alloggi	0,00	
Imposte indirette a carico della proprietà	270.568,27	
Imposte esercizi precedenti ed imprevisti	95.000,00	
Pro-rata di indetraibilità dell'IVA sugli acquisti	666.481,01	
TOTALE DEDUZIONI		6.592.461,89
Totale costi gestione alloggi erp		2.663.434,99
Alloggi erp previsti in gestione nell'esercizio 2018 (media)		6.694
Costo Euro mese/alloggio previsto esercizio 2018 ex DAR 391/02		33,16
Costo Euro mese/alloggio previsto esercizio 2018 con recupero alloggi		35,50
Costo Euro mese/alloggio previsto esercizio 2018 con recupero e contr. ISE		36,20
Costo Euro mese/alloggio previsto esercizio 2018 con recup. contr. ISE e ag. acc.		37,24





AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA

Ente Pubblico Economico ex L.R. 24/2001

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

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

Aderente Federcasa

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

ISO 9001
BUREAU VERITAS
Certification



RIEPILOGO PROVINCIA DI FERRARA			
Preventivo 2018			
Comuni della Provincia		23	
Comuni convenzionati n.		23	
Alloggi in gestione n.		6.694	
		Parziale	Totale
			%
Risorse derivanti dagli alloggi di e.r.p.			
Previsione ricavi da canoni di locazione esercizio 2018 al netto conguagli	+	9.174.500,00	
Svalutazione crediti prevista 2018 (in base morosità complessiva al 30/09/17)	-	666.481,01	7,26
Totale risorse nette derivanti dagli alloggi di e.r.p. previsione	+		8.508.018,99
Costi di gestione			
Costo/mese ACER gestione alloggi € 33,16 x 12 mesi	-		2.663.434,99
Totale costi di gestione (B)			2.663.434,99
			31,30
Costi inerenti la proprietà degli alloggi			
- Costi di amministrazione degli stabili (assicurazioni, quote cond.li, ecc.)	-	<u>519.220,24</u>	6,10
- Quota parte costi servizio recupero alloggi vuoti	-	<u>188.297,19</u>	2,21
- Quota parte costi servizio controlli ISE/ISEE	-	<u>56.141,91</u>	0,66
- Quota parte costi servizio Agente accertatore	-	<u>83.772,26</u>	0,98
- Rate mutui alloggi erp trasferiti ai Comuni	-	<u>31.000,00</u>	0,36
- Destinazione all'erp vendite rateali di alloggi	-	<u>0,00</u>	0,00
- Imposte indirette a carico della proprietà	-	<u>270.568,27</u>	3,18
- Quota parte pro-rata di indetraibilità dell'IVA sugli acquisti	-	<u>666.481,01</u>	7,83
- Imposte esercizi precedenti ed imprevisti	-	<u>95.000,00</u>	1,12
Totale costi inerenti la proprietà degli alloggi (C)	-		1.910.480,89
			22,46
TOTALE COSTI (B+C)	-		4.573.915,87
			53,76
RISORSE DA DESTINARE AD INTERVENTI NELL'ERP (A-B-C)	+		3.934.103,12
			46,24
- Altri utilizzi canoni e imprevisti			
- Finanziamento pronto intervento alloggi e parti comuni condomini	-	<u>1.490.000,00</u>	37,87
- Utilizzi canoni per copertura morosità assistiti ed imprevisti	-	<u>355.000,00</u>	9,02
- Finanziamento ripristino alloggi e manutenzione programmata	-	<u>2.089.103,12</u>	53,10
- Risorse non erp ACER ad integrazione manutenzione programmata	-	<u>81.396,88</u>	2,07
TOTALE RISORSE DESTINATE ALL'E.R.P.			4.015.500,00
DEFICIT RISORSE FINANZIATO CON FONDI NON ERP ACER	-		-81.396,88





AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA

Ente Pubblico Economico ex L.R. 24/2001

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

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

Aderente Federcasa

RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI

ISO 9001
BUREAU VERITAS
Certificazione



**RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI
DELL'AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA
AL BILANCIO DI PREVISIONE
DELL'ESERCIZIO 2018**

La presente Relazione viene redatta in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 47, comma 4°, lettera c), della Legge Regionale 8 agosto 2001, n. 24 e ss.mm.ii., nonché dall'art. 19 dello Statuto dell'ACER di Ferrara.

La proposta definitiva di Bilancio di Previsione 2018, predisposto dal Consiglio di Amministrazione secondo lo schema previsto dall'art. 2425 del Codice Civile nei termini statutariamente previsti, presenta, in sintesi, le seguenti principali risultanze:

DESCRIZIONE		Euro
VALORE DELLA PRODUZIONE	(+)	12.300.900,00
COSTI DELLA PRODUZIONE	(-)	12.211.600,00
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE	(+)	89.300,00
PROVENTI ED ONERI FINANZIARI (DIFFERENZA)	(+)	33.700,00
RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	(+)	7.000,00
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	(+)	130.000,00
IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO	(-)	130.000,00
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	(+)	0,00

Il Preventivo 2018 si presenta, pertanto, in pareggio contabile, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 19 dello Statuto.

Il Collegio dei Revisori dei Conti evidenzia che le stime dei costi e dei ricavi risultano coerenti con quanto previsto dalle concessioni per la gestione degli immobili di edilizia residenziale pubblica (e.r.p.) di proprietà dei Comuni.

Il Collegio, inoltre, dà atto che ACER Ferrara ha provveduto alla determinazione dei costi di gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, ex art. 4, comma 3, lett. c), della Legge Regionale 8 agosto 2001, n. 24 e ss.mm.ii.. Tali costi, pari ad €uro 33,16 mese/alloggio per la gestione e la predisposizione del servizio di manutenzione ordinaria del patrimonio di e.r.p., sono stati calcolati sui dati di preventivo, tenendo conto della



media degli alloggi previsti in gestione nel corso dell'esercizio 2018 e nel rispetto delle disposizioni di cui alla deliberazione del Consiglio Regionale 30 luglio 2002, n. 391, nonché delle sopra citate concessioni sottoscritte con i Comuni.

In particolare, nel merito delle previsioni effettuate, si rileva quanto segue:

- a) i canoni di locazione degli alloggi di e.r.p., pari ad €uro 8.975.000,00.= (+ €uro 100.000 rispetto al Bilancio preventivo assestato 2017; + 1%). In merito a tale stima, il Consiglio di Amministrazione riferisce che sono state applicate le nuove modalità di calcolo dei canoni di cui alla deliberazione della G.R. n. 894/2016, modificata ed integrata dalla deliberazione G.R. n. 739/2017, nel rispetto dei parametri contenuti nei Regolamenti adottati dai Consigli comunali di applicazione di detta norme. Il Collegio rileva che i canoni 2018, quantificati secondo le precisazioni di cui sopra, sono iscritti al lordo di eventuali insoluti e che a fronte di ciò viene previsto un accantonamento a fondo svalutazione crediti di €uro 666.000,00 sulla base di una stima prudenziale, nonché un utilizzo di canoni di locazione per la copertura di crediti, correnti e pregressi, di assegnatari assistiti dai servizi socio-sanitari territoriali per €uro 330.000. Il Collegio, infine, presa visione dei prospetti di imputazione dei costi e dei ricavi alle attività e.r.p. e non e.r.p., prende atto che l'utilizzo dei proventi derivanti dai canoni di locazione degli alloggi di e.r.p. è stato interamente programmato nel rispetto dell'art. 36 della Legge Regionale n. 24/2001 e ss.mm.ii;
- b) i corrispettivi tecnici per attività edilizia, previsti complessivamente in €uro 448.000,00.= (+ € 102.000 rispetto al Bilancio preventivo assestato 2017; + 29%), sono stati stimati in relazione all'andamento atteso dei lavori nei vari cantieri di nuova costruzione o di recupero del patrimonio edilizio esistente finanziati con fondi pubblici, sia statali che regionali. In detto importo sono compresi pure €uro 208.000,00 che deriveranno dallo sviluppo delle prestazioni tecniche dell'Azienda nei confronti di terzi (pubblici e privati) al di fuori dell'ambito istituzionale dell'edilizia residenziale pubblica, quantificati in base ai tempi ipotizzati di erogazione delle prestazioni stesse;
- c) le spese per manutenzione degli stabili e degli alloggi sia di e.r.p. che di non e.r.p., sono pari ad €uro 4.011.400,00.= (+ € 58.100 rispetto al Bilancio preventivo assestato 2017; + 1,5%). Si registra un incremento rispetto al Bilancio di Previsione 2017 di circa 285.000 (+8%), derivante in massima parte dalla stima di maggiori canoni di locazione e.r.p., compensati parzialmente in negativo dal differenziale derivante dal controllo delle attestazioni ISEE tra i due esercizi (- € 400.000). Trattandosi di prima



applicazione della nuova normativa dei canoni di locazione, il Collegio raccomanda di monitorare, oltre all'andamento economico, anche l'andamento finanziario degli stessi, prima dell'adozione di eventuali decisioni di investimento, non potendosi escludere fenomeni di incremento della morosità;

- d) le spese generali, pari a Euro 758.000,00.=, risultano in leggero aumento (+ € 17.000; + 2%) rispetto al preventivo assestato dell'esercizio 2017 e che gli Amministratori riferiscono dovuto a spese straordinarie di formazione del personale ed al contenzioso tributario e con il personale in essere;
- e) le spese per il personale, pari a Euro 2.948.000,00.=, si ritengono congrue per la copertura degli oneri derivanti dall'applicazione dei vigenti C.C.N.L. (e/o dei loro presunti rinnovi) e degli oneri riflessi, stimati in base al personale già in servizio nel 2017 e di eventuali esigenze di nuove assunzioni, nonché dei costi per l'esodo dei lavoratori più anziani ex L. 92/2012, deliberato dall'Azienda nel corso del 2015;
- f) le imposte e tasse, sia indirette che dirette, si ritengono stimate in maniera prudentiale;
- g) gli ammortamenti e gli accantonamenti al fondo T.F.R., sono calcolati nel rispetto delle disposizioni vigenti e sono operati in maniera corretta rispetto alle previsioni sottostanti.

Il Collegio ritiene, pertanto, che le previsioni di costi e di ricavi contenuti nella bozza del Bilancio di Previsione 2018 predisposto dal Consiglio di Amministrazione dell'ACER di Ferrara, siano improntati a criteri di continuità, ragionevolezza e prudenza, nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge, dello Statuto dell'Azienda e del Regolamento di Amministrazione e Contabilità.

Per quanto sopra esposto, il Collegio dei Revisori dei Conti, esperite le verifiche che la legge ed i regolamenti vigenti gli attribuisce e valutati gli esiti delle stesse, esprime parere favorevole all'approvazione del Bilancio di Previsione 2018 dell'Azienda Casa Emilia-Romagna (ACER) Ferrara.

Ferrara, 30 novembre 2017

IL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI

Dott. Franco PAZI - Presidente

Dott. Luciano PECORARI - Componente

Dott. Antonio SUSCA - Componente

