



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

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

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

*Aderente Federcasa*

---

## **BILANCIO PREVENTIVO 2020**

**Approvato dalla Conferenza degli Enti con delibera n. 3  
in data 17/12/2019**

---

ISO 9001  
BUREAU VERITAS  
Certification





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](http://www.acerferrara.it)

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

# **BILANCIO PREVENTIVO 2020**

### **Elenco documenti:**

- **Relazione del Presidente**
- **Conto Economico di Previsione (schema art. 2425 C.C.)**
- **Costi di gestione degli alloggi di erp (delibera C.R. n.391/2002)**
- **Utilizzo canoni di locazione e.r.p. art. 36 L.R. n. 24/2001)**
- **Elenco annuale 2020 e programma triennale dei lavori pubblici 2020-2022**
- **Programma biennale degli acquisti di beni e servizi 2020-2021**
- **Relazione del Collegio dei Revisori dei Conti**





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

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

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

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

Aderente Federcasa

---

# **RELAZIONE DEL PRESIDENTE**



## Il quadro generale del Bilancio di Previsione 2020

Il bilancio di previsione 2020 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 **€ 10.820.150**, di cui:

- **€ 8.786.000** canoni di locazione derivanti dagli immobili di edilizia residenziale pubblica (e.r.p.) di proprietà comunale (81%);
- **€ 2.034.150** ricavi da attività diverse da quelle di e.r.p. (19%).

I maggiori ricavi rispetto al Bilancio di Previsione 2019, recentemente assestato, sono pari circa a **€ 185.000 (+ 1,7%)**.

L'incremento dei ricavi rispetto al Bilancio assestato 2019 deriva da:

- - **€ 4.000** canoni di locazione e.r.p. (- **0,05%**), riferito ai conguagli relativi agli anni precedenti;
- + **€ 189.000** ricavi attività diverse dalla gestione e.r.p. (+ **10,3%**).

Per quanto concerne i canoni di locazione degli alloggi di e.r.p., le previsioni risultano perfettamente in linea con quelle del preconsuntivo 2019.

L'**ISE medio** (circa € 12.500) si mantiene inalterato nei due anni.

Medesima tendenza si registra per il **canone medio mensile** (€ 130; esclusi canoni maggiorati).

Tuttavia, risulta piuttosto rilevante l'**erosione**, specialmente quella da turnover negli alloggi. Come noto, da un lato chi lascia l'alloggio corrisponde un canone mediamente molto più elevato di chi entra; dall'altro, le risorse disponibili non consentono di ripristinare l'intero stock di alloggi che si liberano per cessata locazione.

Rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, abbiamo circa 160 alloggi in meno a reddito.

Come avevamo indicato anche nella presentazione del Bilancio di Previsione 2019, si rilevano sistematicamente esigenze di effettuare manutenzioni straordinarie per situazioni di pericolo o indifferibili che non consentono di concentrare risorse sul recupero degli alloggi vuoti.

Ciò significa che, anche a parità di condizioni reddituali degli assegnatari, il fatturato da canoni tende comunque a calare, mentre tende ad aumentare il costo per quote condominiali per alloggi vuoti.

*Queste sono le ragioni che faranno registrare circa 250.000 euro in meno di canoni derivanti dagli alloggi di e.r.p. rispetto al dato di chiusura dell'esercizio 2018.*

Una previsione 2020 in linea con quella del 2019, per quanto detto sopra, significa che prevediamo di poter conseguire un **recupero dell'erosione per turnover negli alloggi**, ossia che riusciremo a recuperare un po' di alloggi che nel corso degli ultimi anni si sono accumulati.

Come?

Con le economie del 9° biennio della L. 457/78, sommate a quelle della L. 513/77, che con la presentazione di progetti di reimpiego siamo riusciti ad avere dalla Regione, avremo a disposizione circa 1,3 mln di euro da destinare al recupero degli alloggi vuoti. Questi si andranno a sommare agli 1,3 mln di euro stanziati a bilancio 2020 con le risorse da canoni e.r.p., per un totale previsto di circa 2,6 mln di euro. In tale somma sono compresi anche i circa 200mila euro annui, per il programma triennale definito con i Comuni quale contributo per la manutenzione 2020/2022.

Una somma molto importante, che consentirà di recuperare complessivamente circa 400 alloggi vuoti, uno stock pari al turnover che annualmente registriamo.

E' però evidente che sono necessarie maggiori risorse.

Per questo al Presidente della Regione, come coordinamento delle ACER regionali, abbiamo chiesto di stanziare annualmente nel bilancio delle somme che possano consentire di incrementare in maniera considerevole il numero di alloggi che possono essere riassegnati a seguito di turnover degli assegnatari.

*Ci aspettiamo che analoga richiesta venga avanzata anche dai Comuni, magari attraverso l'ANCI, nonché dalle parti sociali.*

Come abbiamo anticipato, i ricavi per **attività diverse da quelle di e.r.p. incrementano** di circa **189.000** euro rispetto al bilancio assestato dell'esercizio in corso (+ 10,3%).

Tale positiva previsione deriva soprattutto dai **corrispettivi tecnici per attività edilizia (+ € 117.000; + 28,3%)**, dai **compensi per la gestione dei patrimoni di terzi (+ € 31.300; 57,8%)**, grazie a "Le Corti di Medoro" di Ferrara, stabile destinato alla residenza privata ed agli studenti in social housing, ed ai **compensi per attività amministrative per conto terzi (+ € 30.600; + 13,4%)**, grazie alle attività che verranno delegate ad ACER per la gestione dei contributi per l'affitto e per l'estensione degli sportelli dell'utenza.

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**

***Il totale delle risorse e.r.p. a disposizione, compresi i conguagli relativi agli anni precedenti, le sanzioni amministrative per mancato rilascio degli alloggi a seguito di decadenza o quelle (limitate) comminate dall'agente accertatore, è pari ad € 8.846.000.***

Detraendo da questo importo la svalutazione dei crediti degli assegnatari non assistiti, pari a circa il 6,79%, si determinano le **risorse nette da impiegare per la gestione** degli alloggi di proprietà comunale che ammontano ad **€uro 8.245.000**, superiori di circa 69.000 € al preventivo dell'anno precedente (+ 0,8%).

Si rammenta che si tratta di una differenza "pulita", in quanto già a partire dall'esercizio 2018 è terminata l'attività di controllo dei redditi degli assegnatari che negli



anni precedenti aveva garantito un gettito aggiuntivo medio di circa 200/300 mila €/anno tra conguagli e sanzioni amministrative.

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

- **€ 2.771.000** (contro € 2.694.000 preventivo 2019) **per la copertura dei costi di gestione ACER** che comprendono anche le imposte dirette relative al patrimonio e.r.p. di proprietà comunale (**33,61%** contro 32,95% del 2019);
- **€ 1.976.000** (contro € 1.936.000 preventivo 2019) **per la copertura dei costi dei proprietari degli alloggi**, quali oneri assicurativi, rate dei mutui, pro-rata IVA, costi del servizio di recupero alloggi vuoti, del controllo delle ISEE e dell'agente accertatore (**23,97%** contro 23,68% del 2019);
- **€ 3.498.000** (contro € 3.546.000 preventivo 2019) per la realizzazione di **interventi di manutenzione e copertura della morosità degli utenti assistiti** (**42,42%** contro 43,37% del 2019).

Grazie all'apporto di circa **42.000 € dell'utile a preventivo del non e.r.p.** (contro € 53.000 del preventivo 2019; - € 11.000) che compensa parzialmente i maggiori costi di gestione complessivi per circa € 117.000, **le risorse disponibili da destinare al patrimonio comunale di e.r.p. in gestione per l'anno 2020 sono stimate, appunto, in € 3.498.000** (contro € 3.546.000 del preventivo 2019; - 1,4%) e sono previste in utilizzo nel modo seguente:

- ✓ **Manutenzione riparativa ordinaria alloggi e parti comuni fabbricati e interventi di somma urgenza € 1.730.000** (49% contro 41% del 2019), al netto dei rimborsi a carico degli utenti e delle compagnie assicuratrici;
- ✓ **Ripristino alloggi vuoti per cessata locazione e manutenzione straordinaria e programmata del patrimonio € 1.459.000** (42%, contro 52% del 2019);
- ✓ **Copertura della morosità di utenti assistiti ed altri utilizzi canoni € 309.000** (9% contro il 7% del 2019).

I **costi di gestione complessivi**, ossia quelli di ACER più quelli dei Comuni proprietari del patrimonio, come anticipato, aumentano di circa 117.000 €, pari al 2,5% in più rispetto al 2019.

L'incremento dei **costi di gestione ACER** (+ € 77.000; + 2,9%) è dovuto al leggero incremento delle spese per il personale attribuite all'e.r.p. rispetto al preventivo dell'anno precedente (+ € 23.000; + 1,5%), per via dei maggiori costi connessi a dipendenti assenti con diritto alla conservazione del posto, oltre a piccole variazioni al rialzo di costi di gestione diversi e delle imposte.

Le **spese per il personale** stimate per il 2020 ammontano ad € 2.997.000 (contro € 3.019.000 del preventivo assestato 2019; - 0,7%). Esse comprendono un accantonamento per rinnovo contrattuale per circa 10.000 €, costi residui del personale esodato nel 2016 per circa 37.000 €, e, come anticipato, costi straordinari per sostituzioni di personale assente con diritto alla conservazione del posto per circa 80.000 €.

La quota attribuita alla gestione e.r.p. ACER, corrispondente alla copertura dei costi di gestione dei servizi previsti dagli allegati B e C alle vigenti concessioni del patrimonio, è pari ad € 1.581.000 (53% del costo complessivo del personale).

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

- il 57% sul totale dei costi di gestione ACER;
- il 18% sul totale delle risorse e.r.p.

Il costo complessivo del personale, come detto pari ad € 2.997.000, incide sul totale del valore della produzione, pari ad € 12.069.000, nella misura del 25%.

Le **spese generali** risultano in leggero aumento rispetto all'esercizio precedente e sono stimate in € 837.000 (+ € 59.000; + 7%). Tale differenza è dovuta al previsto completamento della composizione del Consiglio di Amministrazione ed alla campagna straordinaria di comunicazione connesse alla celebrazione del centenario dell'Azienda.

Nel 2020, per le ragioni precedentemente esposte, i costi di gestione ACER sono prudenzialmente stimati in:

- **€ 34,41 mese/alloggio** per i servizi di cui all'Allegato B alle convenzioni con i Comuni, conformemente alla deliberazione A.L. regionale n. 391/2002 (contro 33,53 € del 2019);
- **€ 36,77 mese/alloggio** per i servizi precedenti + i costi del servizio di recupero degli alloggi vuoti per cessata locazione (contro 35,84 € del 2019);
- **€ 37,04 mese/alloggio** per i servizi precedenti + i costi del servizio di controllo delle attestazioni ISE/ISEE dell'utenza e.r.p. (contro 36,50 € del 2019);
- **€ 37,99 mese/alloggio** per i servizi precedenti + i costi del servizio di agente accertatore ex art. 34 bis della L.R. n. 24/2001 delegato dai Comuni ad ACER (contro 37,44 € del 2019).

*Si rammenta che il massimale di costo di gestione ACER per i servizi resi ai Comuni ex deliberazione regionale n. 391/2002 è fissato in € 44/mese alloggio.*

L'incremento dei **costi di gestione dei Comuni proprietari** degli alloggi è stimato in circa € 40.000 (+ 2%). 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.

La voce di maggior incremento è costituita dal pro-rata di indetraibilità dell'IVA, già assestato al rialzo nel corso del 2019 (+ € 72.000), compensata parzialmente dalla diminuzione di voci di costo diverse, in modo particolare i costi per l'attività di controllo delle ISE/ISEE (- € 30.000), attività ormai limitata al controllo dei procedimenti in corso, all'applicazione delle sanzioni ed al rispetto dei piani di rateizzazioni di pagamento concordati.

I costi complessivi di gestione (costi ACER sommati a quelli afferenti la proprietà degli immobili) previsti per il 2020, come anticipato, ammontano ad € 4.747.000 (contro € 4.630.000 del 2019; + € 117.000; + 2,5%); ne consegue che il **costo complessivo di gestione mese/alloggio ammonta ad € 58,95** (contro € 57,62 del 2019).

§§§§§§



*Abbiamo visto che le stime economiche per il 2020 indicano che con i canoni avremo circa lo stesso livello di risorse dell'anno in corso da destinare ad interventi sul patrimonio di e.r.p. e per il sostegno degli assegnatari assistiti, ossia circa 3,5 mln. di euro.*

Con tale cifra normalmente riusciamo a finanziare la manutenzione corrente del patrimonio, ossia la manutenzione riparativa negli alloggi e nelle parti comuni dei fabbricati, la sostituzione delle caldaie guaste e solo una parte del recupero degli alloggi vuoti per cessata locazione .

Abbiamo già riferito che grazie a delle vecchie economie di finanziamenti pubblici riusciremo nel 2020 ad implementare di circa 1 mln. di euro le risorse stanziata a bilancio per il recupero degli alloggi vuoti, per un totale di circa 2,1 milioni di euro.

Con le stesse economie, finanzieremo anche un piano provinciale di manutenzione straordinaria sulle parti comuni degli edifici per circa 2 mln. di euro, recentemente approvato dal Tavolo territoriale di concertazione delle politiche abitative.

Questi finanziamenti, oltre a consentirci di realizzare gli interventi, generano l'ulteriore effetto benefico di non intaccare al ribasso le risorse che possiamo destinare al recupero degli alloggi vuoti.

*Purtroppo, come evidente, questa è una misura una tantum che non sarà possibile replicare in futuro.*

Va posto in evidenza che abbiamo una lista di interventi di manutenzione straordinaria che ancora non riusciamo a finanziare per circa 4 mln. di euro.

Nel malaugurato caso in cui alcuni di questi interventi dovessero diventare urgenti, ossia costituire fonte di pericolo immediato e grave a persone o cose, saremo costretti a porli in essere, o sostituendoli, se possibile, a quelli già finanziati ovvero a discapito del recupero degli alloggi vuoti per cessata locazione.

*Al momento la completa realizzazione della lunga lista di interventi di manutenzione straordinaria dovrà essere rimandata a data da destinarsi.*

Pertanto, se lo Stato, la Regione e, per quanto possibile, i Comuni non inizieranno a stanziare annualmente nei loro bilanci uno stock di risorse da destinare all'e.r.p., la conservazione del patrimonio continuerà a rimanere nel tempo un elemento gestionale estremamente difficile.

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

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

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

La **morosità corrente** si attesta attorno al 16%; dopo anni di contrasto dal punto di vista amministrativo e legale, scende verso il 5%.

Il 16% di morosità sul fatturato corrisponde a circa 2 mln di euro; in corso d'anno poi incassiamo circa 1,2 mln di euro da fatturazioni degli anni precedenti. Rimane comunque un deficit finanziario annuale, rispetto alle risorse stanziata a bilancio, di circa 800.000 euro.

All'interno del contesto economico-finanziario appena delineato, è facile comprendere come anche l'obiettivo di soddisfare, seppure molto parzialmente, le esigenze di efficientamento energetico del patrimonio, diviene sempre più difficile. Se fosse stato un obiettivo raggiungibile (con maggiori risorse), avrebbe consentito agli assegnatari un contenimento delle spese per servizi, sovente più incidenti sul reddito familiare dei canoni di locazione.

Rammentiamo che la morosità da servizi è molto più rilevante di quella da canoni (dato consolidato: 12% contro 2%).

Ciò nonostante, in collaborazione con Hera, nel biennio 2020 – 2021, abbiamo scelto di stanziare circa 500.000 euro per finanziare l'allaccio alla rete del teleriscaldamento di circa 450 alloggi nella zona di Barco e di Via Bologna a Ferrara. Ciò consentirà al contempo di contenere i costi per la sostituzione e la manutenzione straordinaria delle caldaie (per circa 950.000 euro, distribuiti in qualche anno) ed un ragguardevole risparmio per le famiglie interessate.

Con un contributo di un certo rilievo all'ambiente, nel migliorare la qualità dell'aria a Ferrara!

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

Abbiamo dichiarato poco fa che per il **complesso delle attività di gestione diverse da quelle dell'e.r.p.**, si prevedono **maggiori ricavi per € 189.000** rispetto al Bilancio di Previsione assestato 2019 (+ 10,3%).

**Aumentano le competenze derivanti dall'attività edilizia (+ 117.000 €; + 28,3%)**, sia per l'avvio di cantieri che *non riguardano interventi su patrimonio di e.r.p.* (edificio polizia municipale zona Palaspecchi Ferrara, Cento – ex stazione, Argenta – scuole, Comacchio – riqualificazione Lido degli Estensi, ecc.), sia di cantieri finanziati con risorse regionali (Bondeno – Casa Bottazzi, Linea B nazionale recupero alloggi, Ferrara – Gatti Casazza Grosoli, Via Fiume, ecc.).

Le **altre attività non e.r.p.** (Servizio Casa, riscatto aree PEEP, amministrazione fabbricati, gestione di patrimoni di terzi, locazione patrimonio proprio), presentano anch'esse **un segno positivo** rispetto al preventivo precedente (+ **62.000 €; + 22%**). Aumentano i ricavi derivanti dalla gestione del patrimonio di terzi, con l'avvio della gestione de "Le Corti di Medoro" (locazione e vendita alloggi, oltre allo studentato), nonché le attività amministrative conto terzi (gestione contributo affitto e sportelli).

*Il complesso delle attività di ACER diverse dalla gestione del patrimonio di e.r.p., come anticipato all'inizio della presentazione, apporterà al Bilancio 2020 circa € 2.034.000 di ricavi, con un incremento del 10% rispetto al Bilancio assestato 2019.*

L'utile stimato a preventivo per queste attività, pari a circa 42.000 €, 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 2020

Descrizione intervento	Importo (€)
Pronto intervento di riparazione guasti alloggi e parti comuni fabbricati - call center h. 24	1.100.000,00
Recupero alloggi vuoti per cessata locazione	1.250.000,00
Fondo per interventi di somma urgenza – emergenza	200.000,00
Estensione degli interventi di guasto	190.000,00
Sostituzione caldaie guaste con caldaie ad alta efficienza	400.000,00
Prestazione di servizi vari	120.000,00
<b>TOTALE INTERVENTI MANUTENTIVI GLOBAL SERVICE</b>	<b>3.260.000,00</b>

### Manutenzione straordinaria fabbricati a proprietà mista

Per interventi di emergenza e di manutenzione straordinaria in fabbricati di edilizia residenziale pubblica a proprietà mista, sono stati stanziati nel bilancio di previsione 2019 € 120.000. Gli interventi di manutenzione straordinaria saranno autorizzati agli Amministratori dei fabbricati nel corso del prossimo esercizio, secondo le priorità valutate da ACER.

Interventi di manutenzione programmata/straordinaria fabbricati in gestione o di proprietà.  
Interventi edilizi su immobili diversi da quelli di e.r.p.

### INTERVENTI STRAORDINARI IN CORSO

COMUNE	IMPORTO	FINANZIAMENTO
Bondeno - Quartiere del sole Lotto B	€ 3.000.000,00	Contratti di Quartiere
Ferrara - Via Centoversuri 35	€ 33.314,16	Ord. Regionali ripristino danni sisma
Ferrara - Via Mayr 84	€ 143.080,00	Ord. Regionali ripristino danni sisma



Ferrara - Via Fiume 15, 17, 19	€ 1.892.488,40	Ord. Regionali ripristino danni sisma
Ferrara - Via Grosoli	€ 1.464.360,00	P.i.p.e.r.s.
Bondeno - Ex USL Bottazzi	€ 1.354.513,70	Contratti di Quartiere II
<b>TOTALE</b>	<b>€ 7.887.756,26</b>	

*RECUPERO ALLOGGI AD ALTO COSTO LINEA B NAZIONALE IN CORSO*

COMUNE	IMPORTO
Copparo - Via Alta 126/A	€ 97.500,00
Ferrara - Via Grosoli 38	€ 48.750,00
Portomaggiore - Via Veneto 18/3	€ 23.469,28
Argenta - Via Spinata 4	€ 36.135,70
Berra - Via 2 Giugno 118/3	€ 48.750,00
Bondeno - Via Provinciale 120/A	€ 23.193,20
Comacchio - Via Livraghi 10 €	34.350,85
Argenta - Via 25 Aprile 2	€ 79.517,16
Argenta - Via Fiorana 48	€ 25.086,86
Argenta - Via 25 Aprile 8	€ 119.275,74
Argenta - S.da Valletta 18	€ 25.086,86
Argenta - Via Risorgimento 9	€ 25.948,54
Argenta - Via Benvenuto Tisi 4	€ 27.731,40
Argenta - Via Risorgimento 7 €	55.656,56
Argenta - Via Guerra 7	€ 21.226,81
Argenta - Via Margotti 36	€ 45.659,55
Argenta - Via Risorgimento 18	€ 97.500,00
Comacchio - Via Marasetto 1	€ 33.924,03
Comacchio - Via Risorgimento 7	€ 24.765,58
Copparo - Via 8 Marzo 2/1	€ 21.122,05
Ferrara - Via Baluardi 127	€ 44.537,27
Ferrara - Via Ghiara 28	€ 33.906,46
Ferrara - Via Fabbri 234	€ 21.710,33
Ferrara - C.so Piave 17	€ 48.750,00
Ferrara - Via Volte 13/A	€ 41.984,50
Ferrara - Via Croce 5	€ 90.943,23
Ferrara - Via Medini 15	€ 22.690,45
Ferrara - Via I Maggio 76	€ 26.922,25
Ferrara - Via I Maggio 90	€ 28.267,90
Ferrara - Via Magenta 22	€ 33.970,74
Ferrara - Via Verga 144	€ 34.536,25
Ferrara - Via Verga 114/A	€ 23.249,35
Ferrara - Via Verga 114/B	€ 39.781,48
Ferrara - V.lo Valle Secca 11b	€ 46.740,01
Ferrara - Via Piacere 1	€ 30.822,54
Ferrara - Via Risorgimento 6	€ 23.887,70
Ferrara - Via Bentivoglio 225	€ 32.666,44
Ferrara - Via Varano 10/B	€ 30.739,91
Ferrara - Via Cicognara 53	€ 23.821,26



Ferrara - V.lo Del Noce 21	€ 45.160,19
Ferrara - Via Monti 39/A	€ 25.974,64
Ferrara - Via Risorgimento 22	€ 34.550,83
Ferrara - Via Martelli 14 €	€ 40.068,91
Ferrara - Via Sansoni 15	€ 31.282,96
Portomaggiore - Via XXV Aprile 6/A/1	€ 26.305,58
Portomaggiore - Via Prondolo 3/2	€ 46.752,69
Portomaggiore - Via Massarenti 1/1	€ 30.741,06
Portomaggiore - Via Putinati 1/4	€ 30.834,05
Portomaggiore - Via Runco 65	€ 91.377,60
Ro - P.zza Liberta' 8	€ 78.748,93
<b>TOTALE</b>	<b>€ 2.076.375,68</b>

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

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

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

COMUNE	IMPORTO
Ferrara - Via Fabbri 254	€ 30.906,31
Ferrara - Via Fardella 8	€ 30.906,31
Argenta - Via Zenzalino 1263800101520101	€ 30.906,31
Argenta - Via Tosi 18	€ 30.906,31
Argenta - Via Aleotti 12	€ 30.906,31
Argenta - Via Gnudi 9	€ 30.906,31
Argenta - Via Risorgimento 16	€ 30.906,31
<b>TOTALE</b>	<b>€ 216.344,17</b>



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

	<b>IMPORTO</b>
Interventi di manutenzione straordinaria e recupero alloggi 2020-2021	<b>€3.304.028,07</b>

Il programma di interventi è stato recentemente approvato dal Tavolo territoriale di concertazione delle politiche abitative ed è in corso di invio alla Regione per l'approvazione. Gli interventi riguardano tutto il territorio provinciale.

*ALTRI INTERVENTI EDILIZI IN CONVENZIONE IN CORSO SU IMMOBILI DIVERSI DALL'ERP*

<b>COMUNE</b>	<b>IMPORTO</b>	<b>FINANZIAMENTO</b>
Cento - Ex Stazione	€ 3.044.549,91	Fondi privati
Ferrara - Via Tassoni Palazzina Vigili	€ 3.990.100,00	Fondi comunali
<b>TOTALE</b>	<b>€ 7.034.649,91</b>	

*INTERVENTI STRAORDINARI IN CORSO DI PROGETTAZIONE CHE SARANNO APPALTATI A BREVE*

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

*INTERVENTI EDILIZI IN CONVENZIONE DA AVVIARE SU IMMOBILI DIVERSI DALL'ERP*

<b>COMUNE</b>	<b>IMPORTO</b>
Restauro della chiesa dell'Ordine dei Teatini	€ 1.712.500,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 1.712.500,00</b>

## Obiettivi 2020

Con le risorse aggiuntive, recuperate dalle economie regionali, sommate a quelle del bilancio Acer e a quelle derivanti dai comuni, contiamo di raggiungere l'obiettivo di aumentare, sia la manutenzione straordinaria che il recupero alloggi vuoti (superando la quota dei 300 alloggi l'anno, che ci dovrebbe consentire di intaccare la quota degli alloggi vuoti ad alto costo). Inoltre puntiamo ad aumentare ulteriormente, se possibile, le attività di prestazioni tecniche a soggetti pubblici, che comprendono, non solo Comuni della Provincia, a cui si potrebbero aggiungere anche soggetti "privati".

La proroga delle convenzioni ci consentirà di mantenere un livello adeguato di risposte alle esigenze dei Comuni e dell'utenza, soprattutto nella gestione del patrimonio, cercando di minimizzare disagi e ritardi, attraverso maggiori investimenti su tutte le nostre attività; A questo proposito evidenziamo i risultati, positivi per Acer, dei questionari sulla soddisfazione dell'utenza che sono già stati pubblicati sul nostro sito, mentre quelli relativi alla soddisfazione dei Comuni, anch'essi positivi per Acer, verranno pubblicati nel mese di Gennaio 2020.

In continuità con il 2019, contiamo di consolidare ed implementare i risultati della gestione dedicata al comparto immobiliare di ERS "Le Corti di Medoro" a Ferrara. In particolare con il completamento della assegnazione degli alloggi disponibili per l'affitto (oggi già assegnati nell'ordine delle 50 unità) e con la vendita dei restanti alloggi che consenta di raggiungere l'obiettivo prefissato entro la fine del 2021. Gli spazi dedicati ai servizi, circa 3000 metri quadri, situati al piano terra degli edifici, sono stati quasi tutti assegnati e compongono un quadro quasi completo, tra commerciale e terziario, a disposizione degli inquilini del quartiere e della città.

## Considerazioni Finali

Il 2020, che si presenta anche come l'anno del centenario della fondazione dell'ex IACP ora Azienda Casa, dovrebbe confermare una quota significativa di maggiore risorse ad Acer per la manutenzione degli alloggi e dei fabbricati in gestione. Ciononostante rimangono comunque aperti molti fronti importanti nell'Edilizia Residenziale Pubblica di questo paese e di questo territorio, il più importante è quello dell'assegnazione continuativa di risorse pubbliche a questa importante infrastruttura sociale senza la quale sarebbe impossibile assegnare alloggi alla parte più debole della nostra società; il mercato immobiliare, da solo, tende a lasciare "per strada", nel nostro paese, secondo gli studi più recenti, circa 1,5 milioni di nuclei famigliari. Mentre nella nostra Regione le graduatorie, secondo gli ultimi dati regionali disponibili sono composte da oltre 20.000 nuclei, con un patrimonio già interamente utilizzato, pur in presenza del 10% di alloggi vuoti ad alto costo, in attesa di essere recuperati.

I canoni tendono comunque a diminuire, e per contro senza risorse che sostituiscano i canoni mancanti, il 2020 rischia di essere un anno a se stante, in termini di risorse disponibili. Per questo la richiesta di maggiore programmazione a Regione e Stato (ma anche ai Comuni proprietari del patrimonio) nello stanziamento di risorse per l'ERP, dovrebbe diventare un accantonamento normalmente previsto nei bilanci di questi enti.

L'Azienda Casa, per contro deve garantire quell'efficienza che massimizzi l'uso delle risorse, come del resto ha sempre cercato di fare in questi anni, diversificando le fonti di entrata e dando ai Comuni maggiori servizi nella gestione del Patrimonio e dell'utenza. Ci pare che i numeri dei bilanci precedenti, sommati alla moltiplicazione delle attività dell'azienda, confermino la bontà di questo percorso.

Ferrara, 15 novembre 2019

IL PRESIDENTE ACER

(Daniele Palombo)





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

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

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

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

Aderente Federcasa

---

# **CONTO ECONOMICO DI PREVISIONE (schema art. 2425 Codice Civile)**



	ESERCIZIO 2019		ESERCIZIO 2020		DIFFERENZA 2020/2019 Euro (€)
	Parziale Euro (€)	Totale Euro	Parziale Euro (€)	Totale Euro	
<b>A</b>	<b>VALORE DELLA PRODUZIONE</b>				
1)	<u>Ricavi delle vendite e delle prestazioni</u>	10.634.750,00	10.820.150,00	185.400,00	
2)	<u>Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti</u>	0,00	0,00	0,00	0,00
3)	<u>Variazione dei lavori in corso su ordinazione</u>	0,00	0,00	0,00	0,00
4)	<u>Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni</u>	0,00	0,00	0,00	0,00
5)	<u>Altri ricavi e proventi</u> (di cui contributi in c/esercizio)	1.837.300,00	1.248.600,00	-588.700,00	
	<b>TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	12.472.050,00	12.068.750,00	-403.300,00	
<b>B</b>	<b>COSTI DELLA PRODUZIONE:</b>				
6)	<u>per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci</u>	23.000,00	22.000,00	-1.000,00	
7)	<u>per servizi</u>	6.091.800,00	5.724.200,00	-367.600,00	
8)	<u>per godimento di beni di terzi</u>	341.000,00	321.000,00	-20.000,00	



	ESERCIZIO 2019		ESERCIZIO 2020		DIFFERENZA 2020/2019 Euro (€)
	Parziale Euro (€)	Totale Euro	Parziale Euro (€)	Totale Euro	
9)		3.018.800,00		2.996.800,00	-22.000,00
	<u>per il personale</u>				
	a) Salari e stipendi	2.259.000,00		2.245.000,00	-14.000,00
	b) Oneri Sociali	592.000,00		584.000,00	-8.000,00
	c) Trattamento di fine rapporto	155.000,00		153.000,00	-2.000,00
	d) Trattamento di quiescenza e simili	7.000,00		9.000,00	2.000,00
	e) Altri costi per il personale	5.800,00		5.800,00	0,00
10)	<u>ammortamenti e svalutazioni</u>	823.300,00		827.000,00	3.700,00
	a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	45.800,00		48.800,00	3.000,00
	b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	127.500,00		128.200,00	700,00
	c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0,00		0,00	0,00
	d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	650.000,00		650.000,00	0,00
11)	<u>variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci</u>	0,00		0,00	0,00
12)	<u>accantonamenti per rischi</u>	0,00		0,00	0,00
13)	<u>altri accantonamenti</u>	0,00		0,00	0,00
14)	<u>oneri diversi di gestione</u>	1.996.750,00		1.994.950,00	-1.800,00
	<b>TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE</b>	12.294.650,00		11.885.950,00	-408.700,00
	<b>DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)</b>	177.400,00		182.800,00	5.400,00



	ESERCIZIO 2019		ESERCIZIO 2020		DIFFERENZA 2020/2019 Euro (€)
	Parziale Euro (€)	Totale Euro	Parziale Euro (€)	Totale Euro	
<b>C</b>					
	<b>PROVENTI ED ONERI FINANZIARI</b>				
15)	<u>proventi da partecipazioni</u>	0,00		0,00	0,00
16)	<u>altri proventi finanziari</u>	19.500,00		19.000,00	-500,00
	a) Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	0,00		0,00	0,00
	b) Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni	1.500,00		1.000,00	-500,00
	c) Da titoli iscritti nell'attivo circolante	0,00		0,00	0,00
	d) Proventi diversi dai precedenti	18.000,00		18.000,00	0,00
17)	<u>interessi ed altri oneri finanziari</u>	17.900,00		17.800,00	-100,00
17bis)	<u>utili e perdite su cambi</u>	0,00		0,00	0,00
	<b>TOTALE (15+16-17+/-17bis)</b>	<b>1.600,00</b>		<b>1.200,00</b>	<b>-400,00</b>
<b>D</b>					
	<b>RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE</b>				
18)	<u>rivalutazioni</u>	6.000,00		6.000,00	0,00
19)	<u>svalutazioni</u>	0,00		0,00	0,00
	<b>TOTALE DELLE RETTIFICHE (18-19)</b>	<b>6.000,00</b>		<b>6.000,00</b>	<b>0,00</b>







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

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

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

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

*Aderente Federcasa*

---

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



<b>Calcolo costi gestione alloggi erp</b>	<b>Parziale</b>	<b>Totale</b>
Costi complessivi servizio "Amministrazione e Manutenzione stabili"	7.098.962,77	
Costi complessivi servizio "Recupero alloggi vuoti"	1.690.531,62	
Costi complessivi servizio "Controllo ISE/ISEE"	22.144,48	
Costi complessivi servizio "Agente accertatore"	76.704,40	
<b>TOTALE LORDO</b>		<b>8.888.343,27</b>
<b>A dedurre:</b>		
Costi di amministrazione degli stabili inerenti la proprietà	618.899,83	
Lavori di manutenzione ordinaria alloggi e parti comuni fabbricati	1.730.000,00	
Lavori di recupero degli alloggi vuoti e manutenzione programmata	1.501.000,00	
Altri costi servizio recupero alloggi	189.531,62	
Costi servizio controllo ISE/ISEE	22.144,48	
Costi servizio Agente accertatore	76.704,40	
Quota annua al fondo svalutazione crediti	601.018,47	
Utilizzi canoni per copertura morosità assistiti ed altre retrocessioni	309.000,00	
Rate mutui alloggi di erp in gestione	16.300,00	
Destinazione all'erp vendite rateali alloggi	0,00	
Imposte indirette a carico della proprietà	242.774,52	
Imposte esercizi precedenti ed imprevisti	70.000,00	
Pro-rata di indetraibilità dell'IVA sugli acquisti	739.715,04	
<b>TOTALE DEDUZIONI</b>		<b>6.117.088,36</b>
<b>Totale costi gestione alloggi erp</b>		<b>2.771.254,92</b>
Alloggi erp previsti in gestione nell'esercizio 2020 (media)		6.711
Costo Euro mese/alloggio previsto esercizio 2020 ex DAR 391/02		34,41
Costo Euro mese/alloggio previsto esercizio 2020 con recupero alloggi		36,77
Costo Euro mese/alloggio previsto esercizio 2020 con recupero e contr. ISE		37,04
Costo Euro mese/alloggio previsto esercizio 2020 con recup., contr. ISE e ag. acc.		37,99





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

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

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

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

*Aderente Federcasa*

---

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



<b>RIEPILOGO PROVINCIA DI FERRARA</b>			
<b>Preventivo 2020</b>			
<b>Comuni della Provincia</b>		<b>21</b>	
<b>Comuni convenzionati n.</b>		<b>21</b>	
<b>Alloggi in gestione n.</b>		<b>6.711</b>	
		<b>Parziale</b>	<b>Totale</b>
			<b>%</b>
<b>Risorse derivanti dagli alloggi di e.r.p.</b>			
Previsione ricavi da canoni di locazione esercizio 2020 al netto conguagli	+	<b>8.846.000,00</b>	
Svalutazione crediti prevista 2020 (in base morosità complessiva al 31/08/19)	-	<b>601.018,47</b>	6,79
<b>Totale risorse nette derivanti dagli alloggi di e.r.p. previsione</b>	+		<b>8.244.981,53</b>
<b>Costi di gestione</b>			
Costo/mese ACER gestione alloggi € 34,41 x 12 mesi	-		2.771.254,92
<b>Totale costi di gestione (B)</b>			<b>2.771.254,92</b>
			<b>33,61</b>
<b>Costi inerenti la proprietà degli alloggi</b>			
- Costi di amministrazione degli stabili (assicurazioni, quote cond.li, ecc.)	-	<u>618.899,83</u>	7,51
- Quota parte costi servizio recupero alloggi vuoti	-	<u>189.531,62</u>	2,30
- Quota parte costi servizio controlli ISE/ISEE	-	<u>22.144,48</u>	0,27
- Quota parte costi servizio Agente accertatore	-	<u>76.704,40</u>	0,93
- Rate mutui alloggi erp trasferiti ai Comuni	-	<u>16.300,00</u>	0,20
- Destinazione all'erp vendite rateali di alloggi	-	<u>0,00</u>	0,00
- Imposte indirette a carico della proprietà	-	<u>242.774,52</u>	2,94
- Quota parte pro-rata di indetraibilità dell'IVA sugli acquisti	-	<u>739.715,04</u>	8,97
- Imposte esercizi precedenti ed imprevisti	-	<u>70.000,00</u>	0,85
<b>Totale costi inerenti la proprietà degli alloggi (C)</b>	-		<b>1.976.069,89</b>
			<b>23,97</b>
<b>TOTALE COSTI (B+C)</b>	-		<b>4.747.324,80</b>
			<b>57,58</b>
<b>RISORSE DA DESTINARE AD INTERVENTI NELL'ERP (A-B-C)</b>	+		<b>3.497.656,73</b>
			<b>42,42</b>
<b>- Altri utilizzi canoni e imprevisti</b>			
- Finanziamento pronto intervento alloggi e parti comuni condomini	-	<u>1.730.000,00</u>	49,46
- Utilizzi canoni per copertura morosità assistiti ed altre utilizzazioni	-	<u>309.000,00</u>	8,83
- Finanziamento ripristino alloggi e manutenzione programmata	-	<u>1.458.656,73</u>	41,70
- Risorse non erp ACER ad integrazione manutenzione programmata	-	<u>42.343,27</u>	1,21
<b>TOTALE RISORSE DESTINATE ALL'E.R.P.</b>			<b>3.540.000,00</b>
<b>DEFICIT RISORSE FINANZIATO CON FONDI NON ERP ACER</b>	-		<b>-42.343,27</b>





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

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

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

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

*Aderente Federcasa*

---

# **ELENCO ANNUALE 2020 E PROGRAMMA TRIENNALE DEI LAVORI PUBBLICI 2020-2022 (art. 21 D.L.gs 50/2016)**



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

**DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE GENERALE**

**Prot. Int. N. 351**

**Sede, li 9 DIC 2019**

**Oggetto: Adozione schema di Programma triennale 2020–2022 ed Elenco annuale 2020 dei lavori pubblici ai sensi dell'art. 21 D.Lgs. 50/2016.**

Premesso:

- che l'art. 21 "Programma delle acquisizioni delle stazioni appaltanti" del Decreto Legislativo 18 aprile 2016, n. 50 e s.m.i., prevede che le amministrazioni aggiudicatrici adottino il programma triennale dei lavori pubblici, di singolo importo superiore a 100.000 euro, nonché i relativi aggiornamenti annuali, nel rispetto dei documenti programmatori ed in coerenza con il bilancio;
- che il presente programma triennale dei lavori pubblici farà parte, quale allegato, del bilancio di previsione ACER 2020 che verrà approvato a cura della Conferenza degli Enti nei termini statutari;
- che occorre procedere all'adozione del programma triennale dei lavori pubblici per gli anni 2020-2022 ed all'elenco annuale per l'anno 2020 in ottemperanza alle disposizioni dell'art. 21 del citato Decreto Legislativo 18 aprile 2016, n. 50 e s.m.i.;
- che il decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti 16.1.2018, n. 14 ha approvato la procedura e gli schemi-tipo per la redazione e la pubblicazione del programma triennale dei lavori pubblici, dei suoi aggiornamenti annuali e dell'elenco annuale dei lavori pubblici;
- che il Responsabile del Servizio Tecnico, funzionario referente per la programmazione delle opere pubbliche, ha predisposto la proposta di piano triennale per gli anni 2020-2022 ed elenco annuale anno 2020 dei lavori pubblici di importo superiore ad € 100.000,00;
- che il programma è stato predisposto tenendo conto delle disposizioni legislative a riguardo e degli indirizzi programmatici di questa Amministrazione;
- che con l'adozione del presente atto non viene assunto alcun formale impegno di spesa.

Tutto ciò premesso e ritenuto

**IL DIRETTORE**

- visto il Decreto Legislativo 18 aprile 2016, n. 50 e s.m.i.;
- visto il Decreto del Ministero Infrastrutture e Trasporti 16.1.2018, n. 14;
- visto lo Statuto dell'Ente;
- vista la proposta tecnica del Dirigente del Servizio Tecnico, arch. Marco Cenacchi, funzionario responsabile della programmazione dei lavori pubblici;

**DETERMINA**

- 1) di prendere atto e richiamare quanto riportato in premessa;
- 2) di confermare l'allegato programma triennale dei lavori pubblici per gli anni 2020-2022 e l'elenco annuale dei lavori da realizzare nell'anno 2020, predisposto dal Responsabile del Servizio Tecnico, sulla base degli schemi tipo approvati dal Decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti in data 16.1.2018, n. 14 composto dalle seguenti schede:
  - A. quadro delle risorse necessarie alla realizzazione dei lavori previsti dal programma, articolate per annualità e fonte di finanziamento;
  - B. elenco delle opere pubbliche incompiute;



- C. elenco degli immobili disponibili di cui agli articoli 21, comma 5, e 191 del Decreto Legislativo n. 50/2016 e smi, ivi compresi quelli resi disponibili per insussistenza dell'interesse pubblico al completamento di un'opera pubblica incompiuta;
  - D. elenco dei lavori del programma con indicazione degli elementi essenziali per la loro individuazione;
  - E. lavori che compongono l'elenco annuale, con indicazione degli elementi essenziali per la loro individuazione;
  - F. elenco dei lavori presenti nel precedente elenco annuale nei casi previsti dal comma 3 dell'articolo 5 del DM 14/2018.
- 3) di pubblicare la presente determinazione e l'allegato programma triennale all'Albo pretorio ACER una volta sottoposto all'esame ed approvazione da parte della Conferenza degli Enti quale allegato del bilancio di previsione ACER 2020;
  - 4) di precisare che l'adozione del presente provvedimento non comporta assunzione di alcun impegno di spesa;
  - 5) di dare atto che l'indicazione relativa alle risorse necessarie per il finanziamento degli interventi previsti dal piano è da intendersi provvisoria e presunta poiché da sottoporre ad ulteriori verifiche in sede di elaborazione del bilancio di previsione per ogni singola annualità, nonché all'accertamento delle entrate previste dagli enti finanziatori;
  - 6) di dare mandato al Direttore Generale di dare esecuzione alla presente delibera.

IL DIRETTORE GENERALE  
(Dott. Diego Carrara)



Visto: IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO FINANZIARIO  
(Dott. Michele Brandolini)





ALLEGATO I - Scheda E: Programma triennale delle opere pubbliche

Amministrazione: AZIENDA EMILIA-ROMAGNA (ACER) Ferrara

Interventi compresi nell'elenco annuale

codice unico intervento CUI	CUP	descrizione intervento	responsabile del procedimento	importo annualità	importo intervento	finalità	livello di priorità	conformità urbanistica	verifica vincoli ambientali	livello di progettazione	Centrale di committenza o soggetto aggregatore al quale si farà ricorso per l'espletamento della procedura di affidamento		intervento aggiunto o variato a seguito di modifica del programma (*)
											codice AUSA	denominazione	
	F69F19000370007	Interventi di manutenzione straordinaria e recupero alloggi 2020-2021	Arch. Marco Cenacchi	1.652.000,00	1.652.000,00	CPA	2	SI	NO	1			

(\*) Totale campo compare solo in caso di modifica del programma

**Tabella E.1**

- ADN adeguamento normativo
- AMB qualità ambiente
- COP completamento opera incompiuta
- CPA conservazione del patrimonio
- MIS miglioramento e incremento del servizio
- URB qualità urbana
- VAB valorizzazione beni vincolati
- DEM demolizione opera incompiuta
- DEOP demolizione opere preesistenti e non più utilizzate

**Tabella E.2**

Il referente del programma  
 (arch. Marco Cenacchi)



1. progetto di fattibilità tecnico economica; documento di fattibilità delle alternative progettuali
2. progetto di fattibilità tecnico economica; documento finale
3. progetto definitivo
4. progetto esecutivo



ALLEGATO I - Scheda F: Programma triennale delle opere pubbliche

Amministrazione: AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) Ferrara

Elenco degli interventi presenti nell'elenco annuale del precedente programma triennale e non riproposti e non avviati

codice unico intervento CUI	CUP	descrizione intervento	importo intervento	livello di priorità	motivo per il quale l'intervento non è stato riproposto (1)
codice	ereditato dal precedente programma	testo			

(1) Breve descrizione

Il referente del programma  
Arch. Marco Cenacchi



ALLEGATO I - SCHEDE B: PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE 2020/2021/2022

DELL'AMMINISTRAZIONE AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) Ferrara

ELENCO DELLE OPERE INCOMPIUTE

CUP (1)	Descrizione opera	Determinazione dell'amministrazione	Ambito di interesse dell'opera	Anno ultimo anno economico approvato	Importo complessivo dell'intervento (2)	Importo complessivo lavori (2)	Oneri necessari per l'ultimazione dei lavori	Importo ultimo SAL	Percentuale avanzamento lavori (3)	Causa per la quale l'opera è incompiuta	L'opera è attualmente fruibile, anche parzialmente, dalla collettività?	Stato di realizzazione ex comma 2 art.1 DM 42/2013	Possibile utilizzo ridimensionato dell'Opera	Destinazione d'uso	Cessione a titolo di compensativo per la realizzazione di altra opera pubblica ai sensi dell'articolo 191 del Codice	Vendita ovvero demolizione	Parte di infrastruttura di rete	Codice	Testo
		Tabella B.1	Tabella B.2	aaaa	Valore	Valore	Valore	Valore	Percentuale	Tabella B.3	SI/no	Tabella B.4	SI/no	Tabella B.5	SI/no	SI/no	SI/no		
Elenco delle opere incompiute																			
					Valore	Valore	Valore	Valore	Somma	Somma	Somma	Somma	Somma	Somma	Somma	Somma	Somma	Somma	Somma



Note

- (1) Indica il CUP del progetto di investimento nel quale l'opera incompiuta rientra: è obbligatorio per tutti i progetti avviati dal 1 gennaio 2003
- (2) Importo riferito all'ultimo quadro economico approvato
- (3) Percentuale di avanzamento rispetto all'ultimo progetto approvato
- (4) In caso di vendita l'immobile deve essere riportato nell'elenco di cui alla scheda C; in caso di demolizione l'intervento deve essere riportato fra gli interventi del programma di cui alla scheda D

Tabella B.1

- a) è stata dichiarata l'insussistenza dell'interesse pubblico al completamento ed alla fruibilità dell'opera
- b) si intende riprendere l'esecuzione dell'opera per il cui completamento non sono necessari finanziamenti aggiuntivi
- c) si intende riprendere l'esecuzione dell'opera avendo già reperito i necessari finanziamenti aggiuntivi
- d) si intende riprendere l'esecuzione dell'opera una volta reperiti i necessari finanziamenti aggiuntivi



**Tabella B.2**

- a) nazionale
- b) regionale

**Tabella B.3**

- a) mancanza di fondi
- b1) cause tecniche: protrarsi di circostanze speciali che hanno determinato la sospensione dei lavori e/o l'esigenza di una variante progettuale
- b2) cause tecniche: presenza di contenzioso
- c) sopravvenute nuove norme tecniche o disposizioni di legge
- d) fallimento, liquidazione coatta e concordato preventivo dell'impresa appaltatrice, risoluzione del contratto, o recesso dal contratto ai sensi delle vigenti disposizioni in materia di antimafia
- e) mancato interesse al completamento da parte della stazione appaltante, dell'ente aggiudicatore o di altro soggetto aggiudicatore

**Tabella B.4**

- a) i lavori di realizzazione, avviati, risultano interrotti oltre il termine contrattualmente previsto per l'ultimazione (art. 1 co. 2 lett. a) DM 42/2013)
- b) i lavori di realizzazione, avviati, risultano interrotti oltre il termine contrattualmente previsto per l'ultimazione, non sussistendo allo stato le condizioni di riavvio degli stessi (art. 1 co. 2 lett. b) DM 42/2013)
- c) i lavori di realizzazione, ultimati, non sono stati collaudati nel termine previsto in quanto l'opera non risulta rispondente a tutti i requisiti previsti dal capitolato e dal relativo progetto esecutivo, come accertato nel corso delle operazioni di collaudo (art. 1 co. 2 lett. c) DM 42/2013)

**Tabella B.5**

- a) prevista in progetto
- b) diversa da quella prevista in progetto



ALLEGATO I - Scheda C: Programma triennale delle opere pubbliche  
 Amministrazione: **AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) Ferrara**

Elenco degli immobili disponibili art. 21 co. 5 e art. 191 del d.lgs. 50/2016

codice unico immobile (1)	riferimento CUI intervento (2)	riferimento CUP opera incompiuta (3)	descrizione immobile	codice ISTAT			localizzazione - codice NUTS	trasferimento immobile a titolo corrispettivo ex c. 1 art. 191	immobili disponibili ex art. 21 co. 5	già incluso in programma dismissioni di cui art. 27 DL201/2011 convertito dalla legge 214/2011	tipo disponibilità se immobile derivante da opera incompiuta di cui si è dichiarata l'insussistenza dell'interesse	valore stimato				
				Regione	Provincia	Comune						primo anno	secondo anno	terzo anno	totale	
codice	codice	codice	testo	codice	codice	codice	codice	Tabella C.2	Tabella C.3	Tabella C.4	valore	somma	valore	somma	somma	

Note

(1) Codice obbligatorio: numero immobile = cf amministrazione + prima annualità del primo programma nel quale l'immobile è stato inserito + lettera "I" ad identificare l'oggetto immobile e distinguerlo dall'intervento di cui al codice CUI + progressivo di 5 cifre

(2) Riportare il codice CUI dell'intervento (nel caso in cui il CUP non sia previsto obbligatoriamente) al quale la cessione dell'immobile è associata; non indicare alcun codice nel caso in cui si proponga la semplice alienazione.

(3) Se derivante da opera incompiuta riportare il relativo codice CUP

**Tabella C.1**

1. no
2. parziale
3. totale

Il referente del programma  
 (arch. Marco Cenacchi)




**Tabella C.2**

1. no
2. si, cessione
3. si, in diritto di godimento a titolo di contributo, la cui utilizzazione sia strumentale e tecnicamente connessa all'opera da affidare al concessionario

**Tabella C.3**

1. no
2. si, come valorizzazione
3. si, come alienazione

**Tabella C.4**

1. cessione della titolarità dell'opera ad altro ente pubblico
2. cessione della titolarità dell'opera a soggetto esercente una funzione pubblica
3. vendita al mercato privato



ALLEGATO I - SCHEDA A : PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE 2020/2021/2022

DELL'AMMINISTRAZIONE AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) Ferrara

QUADRO DELLE RISORSE NECESSARIE ALLA REALIZZAZIONE DEL PROGRAMMA (1)

TIPOLOGIA RISORSE	Arco temporale di validità del programma			Importo totale
	Disponibilità finanziaria			
	Primo anno	Secondo anno	Terzo anno	
risorse derivanti da entrate aventi destinazione vincolata per legge	1.652.000,00	1.652.000,00	0	
risorse derivanti da entrate acquisite mediante contrazione di mutuo				
risorse acquisite mediante apporti di capitali privati				
stanziamenti di bilancio				
finanziamenti acquisibili ai sensi dell'articolo 3 del decreto-legge 31 ottobre 1990, n. 310, convertito con modificazioni dalla legge 22 dicembre 1990, n.403				
risorse derivanti da trasferimento di immobili ex art.191 D.Lgs. 50/2016				
altra tipologia				
<b>totale</b>	<b>1.652.000,00</b>	<b>1.652.000,00</b>	<b>0</b>	<b>3.304.000,00</b>

Note

(1) I dati del quadro delle risorse sono calcolati come somma delle informazioni elementari relative a ciascun intervento di cui alla scheda E e alla scheda C. Dette informazioni sono acquisite dal sistema (software) e rese disponibili in banca dati ma non visualizzate nel programma.



DM 14/2018, ALLEGATO I - Scheda D: Programma triennale delle opere pubbliche

Amministrazione: AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) Ferrara

Elenco degli interventi del programma

Codice CUP	Annulla nella quale si prevede di inserire gli interventi a affidamento	responsabile del procedimento	base funzionale	lavoro complesso	Codice STAT			localizzazione codice NUTS	tipologia	settore e categoria di intervento	descrizione dell'intervento	livello di priorità	Stima dei costi dell'intervento						spese di capitale privato		intervento oggetto di spesa in base alle specifiche del programma				
					Regione	Provincia	Comune						primo anno	secondo anno	terzo anno	costi su capitale accareare	importo complessivo	valore degli eventuali imprevisti di cui al punto C del presente decreto da contraccarre	valore temporale ultima per l'ultima fase di finanziamento derivante da contraccarre di	importo		valore	data	valore	tabella D.5
FE9F1900374007	2020	Arch. Marco Genacchi	ND	NO	8	38	8	04-Ristrutturazione	Tabella D.1	Tabella D.2	Isola	Tabella D.3	valore	1.652.000,00	1.652.000,00	1.652.000,00	valore	3.304.000,00	valore	Tabella D.4	valore	Tabella D.5	Tabella D.5	Tabella D.5	Tabella D.5



Il responsabile del programma

Arch. Marco Genacchi





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

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

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

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

Aderente Federcasa

---

# **PROGRAMMA BIENNALE DEGLI ACQUISTI DI FORNITURE E SERVIZI 2020-2021 (art. 21 D.L.gs 50/2016)**



# AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA

Ente Pubblico Economico ex L.R. 24/2001

## DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE

Prot. Int. N. 350

Sede, lì 9/12/2019

**Oggetto: Proposta di Programma Biennale degli acquisti di forniture e servizi per il biennio 2020/2021, ai sensi dell'articolo 21 del D.lgs. n. 50/2016 e s.m.i.**

### Premesso

-che l'art. 21 del D.Lgs. 18 aprile n. 50 del 18/04/2016 e s.m.i. dispone che:

*"Le amministrazioni aggiudicatrici e gli enti aggiudicatoli adottano il programma biennale degli acquisti di beni e servizi e il programma triennale dei lavori pubblici, nonché i relativi aggiornamenti annuali. I programmi sono approvati nel rispetto dei documenti programmatori e in coerenza con il bilancio. ...Il programma biennale di forniture e servizi e i relativi aggiornamenti annuali contengono gli acquisti di beni e di servizi di importo unitario stimato pari o superiore a 40.000 euro.....; Il programma biennale degli acquisti di beni e servizi e il programma triennale dei lavori pubblici, nonché i relativi aggiornamenti annuali sono pubblicati sul profilo del committente, sul sito informatico del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti e dell'Osservatorio di cui all'articolo 213, anche tramite i sistemi informatizzati delle regioni e delle provincia autonome di cui all'articolo 29, comma 4 ";*

- che è stato richiesto ai referenti degli uffici aziendali di compilare l'allegato schema biennale per procedere al caricamento dei dati sul Sistema informativo Telematico dell'Osservatorio Regionale dei Contratti Pubblici di lavori, servizi e forniture della Regione Emilia-Romagna (SITAR 2.0);

- che con l'adozione del presente atto non viene assunto alcun formale impegno di spesa;

- che il presente programma biennale farà parte, quale allegato, del bilancio di previsione Acer dell'esercizio 2020, posto in approvazione nella prossima seduta della Conferenza degli Enti, nei termini statutari;

- che il D.M. 16 gennaio 2018, n. 14 ha fornito le regole operative in merito alle modalità di predisposizione del suddetto programma biennale nonche' appositi schemi-tipo da utilizzare .

### Tutto quanto premesso

### II DIRETTORE GENERALE

-Visto il D.Lgs 18 aprile 2016, n. 50 e s.m.i.;

-Visto il Decreto del Ministero Infrastrutture e Trasporti del 16/01/2018, n. 14;

-visti i riferimenti dei Dirigenti aziendali,

### DETERMINA

1) di proporre l'adozione dell'allegato Programma Biennale degli acquisti di beni e servizi per il biennio 2020/2021, riservandosi di integrarlo nel caso sorgano urgenze o sopravvenute esigenze, non previste e non prevedibili;

2) di sottoporlo, come allegato del bilancio di previsione Acer dell'esercizio 2020, all'approvazione della Conferenza degli Enti, nella prossima seduta;

3) di dare indicazione agli uffici aziendali di procedere alla pubblicazione del presente Programma ai sensi dell'art. 21, comma 7 del decreto legislativo 50/2016 e s.m.i.

IL DIRETTORE GENERALE

Dott. Diego Carrara

Visto

Dirigente Servizio Clienti  
(Dott.ssa Angela Molossi)



Visto

Dirigente Servizio Finanziario  
(Dott. Michele Brandolini)



Visto

Dirigente Servizio Tecnico  
(Arch. Cenacchi Marco)



**ALLEGATO II - SCHEDA A : PROGRAMMA BIENNALE DEGLI ACQUISTI DI FORNITURE E SERVIZI 2020/2021  
DELL'AMMINISTRAZIONE AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA**

**QUADRO DELLE RISORSE NECESSARIE ALLA REALIZZAZIONE DEL PROGRAMMA**

TIPOLOGIA RISORSE	Arco temporale di validità del programma		
	Disponibilità finanziaria (1)		Importo Totale (2)
	Primo anno	Secondo anno	
risorse derivanti da entrate aventi destinazione vincolata per legge	0,00	0,00	0,00
risorse derivanti da entrate acquisite mediante contrazione di mutuo	0,00	0,00	0,00
risorse acquisite mediante apporti di capitali privati	0,00	0,00	0,00
stanziamenti di bilancio	€ 135.119,85	€ 29.119,85	€ 164.239,70
finanziamenti acquisibili ai sensi dell'articolo 3 del decreto-legge 31 ottobre 1990, n. 310, convertito con modificazioni dalla legge 22 dicembre 1990, n. 403	somma	somma	somma
risorse derivanti da trasferimento di immobili	0,00	0,00	0,00
Altro	0,00	0,00	0,00

Il referente del programma  
(Dott. Diego Castagna)



**Note**

(1) La disponibilità finanziaria di ciascuna annualità è calcolata come somma delle informazioni elementari relative ai costi annuali di ciascun acquisto di cui alla scheda B.

(2) L'importo totale delle risorse necessarie alla realizzazione del programma biennale è calcolato come somma delle due annualità



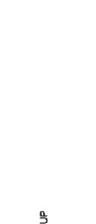
ALLEGATO II - SCHEDA B : PROGRAMMA BIENNALE DEGLI ACQUISTI DI FORNITURE E SERVIZI 2020/2021  
DELL'AMMINISTRAZIONE AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA

ELENCO DEGLI ACQUISTI DEL PROGRAMMA

Codice Unico Intervento CUI (1)	Annuale nella quale si è svolta la procedura di affidamento	Codice CUP (2)	Acquisto complessivo di un lavoro o di altra prestazione di servizi (Tabella B.2bis)	Lotto funzionale (4)	Ambito geografico di esecuzione dell'acquisto (codice Nuts)	Settore (forniture / servizi)	CPV (9)	Dipartimento dell'acquisto (Tabella B.1)	Livello di priorità (6)	Responsabile del Procedimento (7)	Durata del contratto (numero mesi)	L'acquisto è relativo a nuovo affidamento di contratto in corso (S/N) (8)	STIMA DEI COSTI DELL'ACQUISTO				CENTRALE DI COMMITTEZZA O SOGGETTO AGGREGATORE AL QUALE SI FARA RICORSO PER IL PROCEDIMENTO DI AFFIDAMENTO (11)	Acquisto aggiunto o variato a seguito di modifica programma (Tabella B.2)	
													Primo anno	Secondo anno	Costi di acquisto anticipativi	Totale (9)			Importo
S0005151036620200001	2020		NO	NO	ITH56	SERVIZIO SOSTITUTIVO DI MENSA	30199770-8	BUONI PASTO	2	DIRETTORE DOTT. DIEGO CARRARA	12	NO	€ 53.000,00	€ 0,00	€ 53.000,00	0,00	226120	Consip S.p.a	
S0005151036620200002	2021		NO	NO	ITH56	SERVIZIO SOSTITUTIVO DI MENSA	30199770-9	BUONI PASTO	2	DIRETTORE DOTT. DIEGO CARRARA	12	NO	€ 53.000,00	€ 0,00	€ 53.000,00	0,00	226120	Consip S.p.a	
S0005151036620190003	2020		NO	NO	ITH56	SERVIZIO DI PULIZIA, SANIFICAZIONE E ASSISTENZA AUSILIARI	90911000-6	Servizio pulizia studiato in gestione ACER	2	DIRETTORE DOTT. DIEGO CARRARA	36	SI	€ 29.119,85	€ 29.119,85	€ 58.239,70	€ 116.479,40	246017	INTERCENTRO AGENZIA REGIONALE DI SVILUPPO DEI MERCATI TELEPATATI	
													22.826.426	00.239.770	22.826.426	CASA EMILIA-ROMAGNA			

**Note**  
(1) Codice CUI = sigla settore (F=forniture, S=servizi) + cf amministrazione + prima annualità del primo programma nel quale l'intervento è stato iscritto + progressivo di 5 cifre della prima annualità del primo programma  
(2) Indica il CUP (cfr. articolo 6 comma 5)  
(3) Compilare se nella colonna "Acquisto complessivo di un lavoro o di altra prestazione di servizi" è presente il codice "S" (Sostanziale)  
(4) Indica se il lotto funzionale secondo la definizione di cui all'art.3 comma 1 lettera c) del D.Lgs.50/2016  
(5) Relativo a CPV principale. Deve essere rispettata la coerenza, per le prime due cifre, con il settore: F= CPV<45 o 48, S= CPV>48  
(6) Indica il livello di priorità di cui all'articolo 6 commi 10 e 11  
(7) Nome e cognome del responsabile del procedimento  
(8) Indica se l'acquisto è relativo a nuovo affidamento o a proroga del contratto esistente  
(9) Importo complessivo di servizi dell'articolo 3, comma 6, si include le spese eventualmente già sostenute e con contropartita di bilancio antecedente alla prima annualità  
(10) Ripartire l'importo del capitale privato come quota parte dell'importo complessivo  
(11) Indicare il codice CUP del contratto di cui si tratta  
(12) La somma è calcolata al netto dell'importo degli acquisti ricompresi nell'importo complessivo di un lavoro o di altra prestazione di servizi dell'art.7 comma 6 e 9. Tale campo, come la relativa nota e tabella, compiono solo in caso di modifica del programma

I referente del programma  
(Dott. Diego Carrara)



1. priorità massima  
2. priorità media  
3. priorità minima
1. modifica ex art.7 comma 7 lettera b)  
2. modifica ex art.3 comma 7 lettera c)  
3. modifica ex art.7 comma 7 lettera d)  
4. modifica ex art.7 comma 7 lettera e)  
5. modifica ex art.7 comma 8
1. finanza di progetto  
2. concessione fornitura e servizi  
3. sponsorizzazione  
4. finanziamento  
5. locazione finanziaria  
6. contratto di disponibilità  
9. altro
1. no  
2. si  
3. si, CUI non ancora attribuito  
4. si, intervento o acquisto previsti



**ELENCO DEGLI INTERVENTI PRESENTI NELLA PRIMA ANNUALITA'  
DEL PRECEDENTE PROGRAMMA BIENNALE E NON RIPROPOSTI E NON AVVIATI**

Codice Unico Intervento - CUI	CUP	Descrizione Acquisto	Importo acquisto	Livello di priorità	Motivo per il quale l'intervento non è riproposto (1)

Note

(1) breve descrizione dei motivi

Il referente del programma  
(Dott. Diego Carrara)





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

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

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

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

*Aderente Federcasa*

---

# **RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI**



**RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI  
DELL'AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA  
AL BILANCIO DI PREVISIONE  
DELL'ESERCIZIO 2020**

-----

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 2020, 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	(+)	12.068.750,00
COSTI DELLA PRODUZIONE	(-)	11.885.950,00
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE	(+)	182.800,00
PROVENTI ED ONERI FINANZIARI (DIFFERENZA)	(+)	1.200,00
RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	(+)	6.000,00
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	(+)	190.000,00
IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO	(-)	190.000,00
<b>UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO</b>	<b>(+)</b>	<b>0,00</b>

Il Preventivo 2020 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 proroghe delle concessioni per la gestione degli immobili di edilizia residenziale pubblica (e.r.p.) di proprietà dei Comuni. Gli stessi, infatti, nel corso della Conferenza degli Enti del 29/10/2019, hanno unanimemente espresso la volontà di voler procedere a dette proroghe fino al 31/12/2024.

Il Collegio, inoltre, dà atto che ACER Ferrara ha provveduto alla determinazione dei costi di gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, ex art. 4, comma 3, lett. c),



della Legge Regionale 8 agosto 2001, n. 24 e ss.mm.ii.. Tali costi, pari ad €uro 34,41 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 2020 e nel rispetto delle disposizioni di cui alla deliberazione del Consiglio Regionale 30 luglio 2002, n. 391, nonché delle sopra citate concessioni in fase di proroga 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 8.700.000,00.= (stesso livello del Bilancio preventivo assestato 2019). In merito a tale stima, il Consiglio di Amministrazione riferisce che sono state applicate le nuove modalità di calcolo dei canoni di cui alla deliberazione della G.R. n. 894/2016, modificata ed integrata dalla deliberazione G.R. n. 739/2017, nel rispetto dei parametri contenuti nei Regolamenti adottati dai Consigli comunali di applicazione di detta norme, tenendo conto di adeguate percentuali di ribasso, dovute ai ben noti fenomeni di "erosione" (turnover dell'utenza, tempi e costi di recupero degli alloggi vuoti, "cali reddito", ecc.). Il Collegio rileva che i canoni 2020, 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 601.000,00 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 280.000. 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 530.000,00.= (+ € 117.000 rispetto al Bilancio preventivo assestato 2019; + 28%), 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 335.000,00 che deriveranno dallo sviluppo delle prestazioni tecniche dell'Azienda nei confronti di terzi (pubblici e privati) al di fuori dell'ambito istituzionale dell'edilizia residenziale pubblica, quantificati in base ai tempi ipotizzati di erogazione delle prestazioni stesse. Si evidenzia un importo di



incarichi esterni a supporto dell'attività per Euro 342.000, in aumento rispetto all'esercizio precedente di circa il 22%;

- c) le spese per manutenzione degli stabili e degli alloggi sia di e.r.p. che di non e.r.p., sono pari ad Euro 3.657.000,00.= (- Euro 416.000 rispetto al Bilancio preventivo assestato 2019; - 12%). Il calo stimato è dovuto alla quota parte di manutenzione 2019 finanziata con risorse regionali per circa € 386.000, non presente nel 2020;
- d) le spese generali, pari a Euro 837.000,00.=, risultano in aumento per € 59.000 rispetto al Bilancio preventivo assestato 2019 (+ 8%), per via della nomina del Consigliere mancante per il completamento della composizione del Consiglio di Amministrazione, nonché delle spese una tantum relative alle celebrazioni del centenario dell'Azienda;
- e) le spese per il personale, pari a Euro 2.997.000,00.=, 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 2019 e di esigenze di nuove assunzioni per sostituzioni di personale assente con diritto alla conservazione del posto, nonché dei costi per l'esodo dei lavoratori più anziani ex L. 92/2012, deliberato dall'Azienda nel corso del 2015. Il costo stimato è in diminuzione per circa € 22.000,00.= rispetto a quello del preventivo assestato 2019 (-0,7%);
- f) le imposte e tasse, sia indirette che dirette, si ritengono stimate in maniera prudenziale;
- g) gli ammortamenti e gli accantonamenti al fondo T.F.R., sono calcolati nel rispetto delle disposizioni vigenti e sono operati in maniera corretta rispetto alle previsioni sottostanti.

Il Collegio ritiene, pertanto, che le previsioni di costi e di ricavi contenuti nella bozza del Bilancio di Previsione 2020 predisposto dal Consiglio di Amministrazione dell'ACER di Ferrara, siano improntati a criteri di continuità, ragionevolezza e prudenza, nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge, dello Statuto dell'Azienda e del Regolamento di Amministrazione e Contabilità.

Il Collegio prende favorevolmente atto che anche in sede di assemblea di presentazione del Bilancio di Previsione 2020 è stata formulata la proposta di una più puntuale partecipazione da parte di ciascun Comune all'equilibrio finanziario complessivo dell'Azienda da ricostituirsi per contrastare i fenomeni di morosità, assistenza, tempestività delle assegnazioni, con l'obiettivo di implementare la manutenzione e la conservazione del patrimonio di edilizia sociale di ciascuno.



Per quanto sopra esposto, il Collegio dei Revisori dei Conti, esperite le verifiche che la legge ed i regolamenti vigenti gli attribuisce e valutati gli esiti delle stesse, esprime parere favorevole all'approvazione del Bilancio di Previsione 2020 dell'Azienda Casa Emilia-Romagna (ACER) Ferrara.

Ferrara, 02 dicembre 2019

IL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI

Dott. Franco PAZI - Presidente  
Dott. Luciano PECORARI - Componente  
Dott. Antonio SUSCA - Componente

