

BILANCIO DI PREVISIONE 2015





Aderente Federcasa

AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA

Ente Pubblico Economico ex L.R. 24/2001

Corso Vittorio Veneto, 7 – 44121 Ferrara - C.F. - Partita 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

Consiglio di Amministrazione

- Presidente Daniele Palombo
- Vice presidente Piero Fabiani
- Consigliere Elisa Corridoni

Collegio dei Revisori dei Conti

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

Direttore Generale

Dott. Diego Carrara

Responsabile Ufficio Economico

Dott. Michele Brandolini



BILANCIO DI PREVISIONE 2015

ELENCO DEI DOCUMENTI DEL BILANCIO DI PREVISIONE 2015

- Relazione del Presidente
- Conto Economico di Previsione (schema art. 2425 c.c.)
- Analisi dei costi e dei ricavi
- Imputazione dei costi e dei ricavi alle attività ACER (comma 5, art. 41, L.R. n. 24/2001)
- Costi di gestione (delibera C.R. n. 391/2002)
- Utilizzo canoni di locazione e.r.p. (art. 36 L.R. n. 24/2001)
- Elenco annuale 2015 e programma triennale dei lavori pubblici 2015-2017
- Relazione del Collegio dei Revisori dei Conti



RELAZIONE DEL PRESIDENTE



Il quadro generale del Bilancio di Previsione 2015

Il bilancio di previsione 2015 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 **€ 10.550.000**, di cui:

- **€ 8.890.000** canoni di locazione e.r.p. derivanti dagli immobili di edilizia residenziale pubblica (e.r.p.) di proprietà comunale (84%);
- **€ 1.660.000** ricavi da attività diverse da quelle di e.r.p. (16%).

I **maggiori ricavi** previsti rispetto al Bilancio di previsione 2014, recentemente assestato, sono pari ad **€ 23.000 (+ 0,2%)**.

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

Gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà comunale

Per quanto concerne la gestione e.r.p., va evidenziato che le vigenti convenzioni con i Comuni andranno a scadenza il prossimo 31/12/2014.

Premettiamo, pertanto, che le stime dei valori contenuti nel Bilancio di Previsione 2015 sono state effettuate sulla base delle attività e dei compiti attribuiti ad ACER, e delle relative condizioni economiche, contenute nelle bozze di convenzioni per la gestione del patrimonio di e.r.p. di proprietà comunale a valere per il periodo 2015-2024, proposte dal Consiglio di Amministrazione di ACER alla Conferenza degli Enti, e da questa positivamente valutate.

Come anticipato, i **canoni di locazione e.r.p.** sono previsti in **€ 8.890.000**, circa € 90.000 in meno rispetto al 2014 (- 1%).



Si tratta di una valutazione prudentiale, in attesa di verificare il consolidarsi dell'arresto della tendenza al ribasso dei canoni registrata a partire dal 2013, confermata anche nel 2014, nonché il segno e l'entità dei ricalcoli dei canoni di locazione in applicazione delle nuove modalità determinazione dell'ISE/ISEE che entreranno in vigore nel 2015, in occasione di variazioni dei nuclei familiari o per "calo reddito".

Per quanto riguarda l'arresto del trend al ribasso dei canoni, avevamo già indicato nella Relazione dello scorso anno, che nel corso del 2013 abbiamo assistito ad un fenomeno in controtendenza, confermato anche nel 2014, grazie al quale le attestazioni ISE-ISEE relative ai redditi 2011 e 2012, che hanno costituito la base per il calcolo dei canoni di locazione del 2013 e del 2014, hanno portato un incremento dei ricavi a tale titolo in media di circa il 3,90% rispetto al dicembre 2012, fatto che ha permesso, in entrambi gli anni, di contrastare integralmente l'erosione, di cui abbiamo ampiamente parlato in altre Relazioni ai bilanci (turnover utenza, variazioni nuclei, esoneri, ecc.), registrata, come di consueto, poco sopra il 3% e di conseguire, quindi, lo stesso livello di canoni di locazione del 2012 pari a circa 9 milioni di Euro.

Si rammenta che le ISE/ISEE relative ai redditi 2009 e 2010 che costituivano la base di calcolo dei canoni, rispettivamente, degli anni 2011 e 2012 avevano portato un incremento medio dei ricavi di appena l'1% rispetto al 2010 e, ad erosione invariata ad oltre il 3%, avevamo registrato una diminuzione dei canoni in quel biennio di circa 360.000 Euro (- 4% circa rispetto al 2010).

Non avendo risposte incontrovertibili per spiegare tale fenomeno, dobbiamo ribadire quanto già riferito lo scorso anno, e cioè che, ritenendo di dover escludere che nel sistema dell'edilizia residenziale pubblica, e più in generale nel paese, la crisi economica sia finita, considerando che essa è ancora pesantemente in atto ovunque e che in tale sistema si concentrano le categorie sociali più fragili, siamo indotti a pensare che l'inversione di tendenza cui sopra si faceva riferimento sia dovuta ad una sorta di "auto emersione" dei fenomeni di evasione, frutto delle prime politiche di controllo anagrafico e reddituale a più larga scala messe in campo dall'Azienda nel biennio passato.

Se consideriamo che, a partire dal mese di ottobre dello scorso anno, abbiamo controllato i redditi del 2008 (canoni di locazione e.r.p. 2010) di TUTTI i nuclei familiari, e che in questi giorni stiamo avviando i controlli sui redditi 2009 e 2010, prevediamo che tale



fenomeno di “auto emersione” dovrebbe proseguire anche nei prossimi anni e, addirittura, incrementarsi.

Tuttavia, questa tendenza positiva potrebbe essere in parte frustrata da un impatto negativo derivante, da un lato da un livello ISE/ISEE inferiore rispetto alla media attuale da applicare in occasione delle variazioni dei nuclei familiari nel 2015 per effetto della nuova normativa che entrerà in vigore dal gennaio 2015, dall'altro dall'applicazione, in misura potenzialmente crescente, dei ricalcoli dei canoni di locazione per “calo reddito”.

Si rammenta che, ad oggi, per effetto dell'art. 33, comma 1bis, della L.R. n. 24/2001, introdotto dalla L.R. n. 24/2013, i ricalcoli dei canoni di locazione per “calo reddito” superiore al 25% rispetto alla situazione reddituale di riferimento, ha comportato una diminuzione del gettito da canoni di circa 60/70.000 €.

Per le ragioni esposte, pur ritenendo di dar credito alle tendenze positive registrate nel corso del 2013 e del 2014, abbiamo stimato per il 2015 un livello dei canoni di locazione leggermente inferiore a quello del 2014. La previsione 2015 è pari a Euro 8.890.000, di cui € 8.800.000 derivanti dagli alloggi e locali di e.r.p. ed Euro 90.000 dallo Studentato di Via Putinati 149 a Ferrara che, dal mese di settembre 2013, abbiamo assunto in gestione diretta a seguito della scadenza del contratto con Er.go (Azienda Regionale per il diritto allo studio).

Agli 8.890.000 Euro di ricavi di competenza da canoni, stimiamo di poter aggiungere almeno altri 500.000 Euro di maggiori ricavi che deriveranno dall'attività di accertamento dei redditi (conguagli dei canoni e sanzioni amministrative previste dalla legge), per un totale di risorse a disposizione pari a Euro 9.390.000 da destinare alla gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica di proprietà comunale.

Rispetto al Bilancio di Previsione del 2014 le **risorse nette dell'e.r.p.** (ossia al netto della svalutazione dei crediti per possibili future inesigibilità, che incide per il 4,3% sulle risorse complessive a disposizione, oltre al saldo negativo dei conguagli riferiti agli anni precedenti), **umentano di 194.000 Euro (+ 2,2%)** e raggiungono un importo di **Euro 8.934.000** che, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 36 della Legge Regionale n. 24/2001 circa la destinazione dei canoni di locazione e.r.p. e come da rendicontazione allegata al bilancio, verranno utilizzate nel modo seguente:



- ⇒ **€uro 2.703.000** per la copertura dei costi di gestione di ACER che comprendono, oltre ai costi di gestione veri e propri, anche le imposte dirette (IRES ed IRAP) relative al patrimonio di e.r.p. di proprietà dei Comuni (**30,26%** contro 29,93% del 2014);
- ⇒ **€uro 1.635.000** per la copertura dei costi dei proprietari degli alloggi, quali gli oneri assicurativi, imposta di registro contratti, pro-rata IVA sugli acquisti, rate di mutui, quote condominiali alloggi vuoti, costi diretti del servizio di recupero degli alloggi vuoti, ecc. (**18,30%** contro il 17,70% del 2014);
- ⇒ **€uro 4.596.000** per la realizzazione di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria del patrimonio, per la copertura della morosità degli utenti assistiti e degli imprevisti (**51,44%** contro il 52,37% del 2014).

Le risorse e.r.p. che vengono destinate ad interventi di manutenzione del patrimonio, alla copertura della morosità degli utenti assistiti e degli imprevisti **aumentano** di **€uro 19.000** rispetto all'esercizio precedente.

Di tali risorse, come detto pari ad **€ 4.596.000**, si prevede il loro utilizzo nel modo seguente:

- ❖ **Manutenzione riparativa** alloggi e parti comuni dei fabbricati ed **interventi di somma urgenza**, **€uro 1.341.000 (29%** contro il 30% dell'anno precedente). E' noto che questa tipologia di manutenzione, per volontà della Conferenza degli Enti, è mutualistica e finanziata da ciascun Comune con una quota parte proporzionale dei propri canoni di locazione.
- ❖ **Ripristino alloggi vuoti per cessata locazione e manutenzione straordinaria e programmata del patrimonio**, **€uro 2.818.000 (62%** contro 66% dell'anno precedente);
- ❖ Copertura della **morosità di utenti assistiti** **€ 160.000 (3%**; l'anno precedente non era presente, proposta con le nuove convenzioni di gestione);
- ❖ **Imprevisti ed utilizzi diversi** **€uro 277.000 (6%** contro 4% dell'anno precedente).

I **costi di gestione complessivi**, ossia quelli di ACER più quelli afferenti la proprietà degli immobili, aumentano di circa € 175.000, il 4% in più rispetto al 2014, di cui:



- ❖ € 87.000 incremento dei costi di gestione ACER (+ 3%);
- ❖ € 88.000 incremento dei costi afferenti la proprietà degli immobili (+ 6%).

L'incremento dei costi di gestione ACER è ascrivibile alla stima più che prudenziale dei costi del personale, per via di eventuali fabbisogni necessari a sostenere l'attuazione dei nuovi e maggiori compiti attribuiti all'Azienda dalle convenzioni che entreranno a regime dal prossimo gennaio 2015, ed all'incremento previsto delle spese generali, a causa del contenzioso tributario e con il personale (che, in quanto tali, possono essere considerati costi una tantum).

Le **spese complessive per il personale**, per le ragioni predette, sono previste in **€uro 2.795.000 (+ 145.000 €uro, + 5%)**; all'interno dell'incremento è compresa anche l'erogazione della seconda tranche economica dei nuovi CCNL dipendenti sottoscritto nel 2014. La quota parte di maggior costo attribuita alla gestione e.r.p. è pari a circa 50.000 €uro.

Le **spese generali**, previste in **€uro 718.000 (+ 88.000 €uro; + 14%)**, a causa del contenzioso sopra citato, risentono di un carico straordinario di costi di circa €uro 70.000. La quota parte di maggior costo attribuita alla gestione e.r.p. è pari a circa 37.000 €uro.

Tali fatti spiegano, conseguentemente, anche l'incremento dei **costi mensili ACER di gestione degli alloggi di e.r.p.** che si prevedono in:

- **€uro 33,63 mese/alloggio** per le attività di cui agli Allegati B) e C) alle proposte di nuove convenzioni di gestione del patrimonio di e.r.p. comunale, calcolati secondo i criteri previsti dalla deliberazione C.R. n. 391/2002 (contro €uro 32,53 del preventivo 2014; + 1,10 €uro; + 3,38%). Si rammenta che il massimale del costo di gestione mese/alloggio stabilito dalle disposizioni regionali ammonta ad €uro 44 mese/alloggio;
- **€uro 36,27 mese/alloggio** che comprende, oltre alle attività gestionali di cui al punto precedente, anche i costi di predisposizione del servizio di ripristino degli alloggi vuoti per cessata locazione (contro € 35,40 del preventivo 2014; + € 0,87; + 2,46%).

Come già anticipato, la restante quota, **€uro 88.000**, di incremento dei costi complessivi di gestione è ascrivibile ai **costi a carico dei proprietari degli immobili** (per



oneri assicurativi, rate dei mutui, pro-rata IVA, costi del servizio di recupero degli alloggi vuoti, quote condominiali, ecc.).

Le voci di costo previste in aumento sono quelle relative alle quote condominiali per alloggi vuoti (molti a seguito del sisma del 2012) ed al carico fiscale (imposte di registro e pro-rata di indetraibilità dell'IVA sugli acquisti, quest'ultimo per via di maggiori lavori di manutenzione previsti rispetto all'anno precedente).

L'incremento, per le ragioni sopra citate, dei costi complessivi di gestione e la modesta entità delle maggiori risorse a disposizione rispetto all'anno precedente, spiegano la **diminuzione** della **percentuale di risorse nette dell'e.r.p.** che vengono destinate alla manutenzione ed agli altri utilizzi, che passa dal 52,37% del 2014 al 51,44% del 2015 (-0,93%).

Nonostante i previsti incrementi di costi, legati alle ragioni di prudenza e straordinarietà precedentemente illustrati, si tratta dei costi di gestione più bassi della Regione per la nostra categoria di riferimento (6.000 – 10.000 alloggi in gestione); ciò consente di destinare comunque una significativa percentuale di risorse da canoni ad interventi sul patrimonio di e.r.p., e siamo fiduciosi di essere in grado di poterla migliorare a consuntivo.

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

Come anticipato, il complesso dei ricavi derivanti dalle attività non di e.r.p. è stimato in circa **1,7 milioni di Euro** e costituirà il **16%** del totale dei ricavi delle vendite e delle prestazioni, ossia dell'attività caratteristica aziendale.

I **maggiori ricavi** previsti, in raffronto al bilancio di previsione assestato 2014, ammontano a circa **Euro 113.000 (+ 7%)**.

Tutti sappiamo l'importanza di queste attività che, da un lato, permettono di conseguire economie di scala, attraendo fuori dall'e.r.p. spese generali e costi del personale generale e, dall'altro, i risultati di tali gestioni finanziano direttamente la stessa



e.r.p., il tutto a vantaggio di un maggior livello di manutenzione del patrimonio di proprietà comunale.

Per quanto concerne le **attività amministrative diverse dall'e.r.p. e la gestione degli immobili di proprietà**, accanto ad attività che naturalmente e fisiologicamente si ridimensionano (come i corrispettivi per la trasformazione dei diritti di superficie nelle aree PEEP in Comune di Ferrara, servizio in atto ormai da anni e sostanzialmente in via di esaurimento) ed altre, prestate a favore dei Comuni, che per via dei bassi livelli di remunerazione e delle intense attività di gestione faticano ad essere remunerative (come l'Agenzia per la Casa), ve ne sono altre che si consolidano (come il "Servizio Casa" per i Comuni) o si sviluppano (come le attività di Amministratore dei servizi comuni dei fabbricati interamente in locazione), consentendo di **incrementare i ricavi di circa 34.000 Euro (+ 2%)** rispetto al preventivo 2014.

In particolare, per quanto riguarda l'attività di Amministratore dei servizi comuni dei fabbricati interamente in locazione, servizio che i Comuni ci hanno chiesto fortemente di svolgere, abbiamo ormai assunto la gestione di circa tutti i 200 fabbricati, centrando in pieno l'obiettivo che ci eravamo dati per il 2014.

Si tratta di un'attività che, seppure ancora connotata da qualche difficoltà di gestione sulle quali stiamo cercando di intervenire per una soluzione in tempi ragionevoli, ci sta dando buone soddisfazioni, sia sul versante del contatto diretto con gli assegnatari che ci consente di avere informazioni preziose per la programmazione dell'attività manutentiva o di intervenire in tempi più rapidi in caso di problematiche di convivenza, sia sul versante del contenimento della morosità.

Nei fabbricati da noi direttamente gestiti la morosità da servizi comuni è pari a circa il 19% del fatturato, contro il 43% della gestione con Amministratore esterno.

Per la gestione dei servizi comuni dei fabbricati stiamo investendo nell'acquisto di una nuova procedura informatica dedicata, che verrà personalizzata in relazione alle nostre caratteristiche gestionali ed alle esperienze fino ad ora acquisite, e stiamo pure lavorando per introdurre, entro il 2015, una sorta di "global service" per i servizi comuni, con lo scopo di far conseguire ai nostri assegnatari i vantaggi economici della forza contrattuale che ci deriva dall'essere Amministratore di oltre 200 fabbricati, semplificando, nel contempo, la gestione amministrativa, contabile, contrattuale e relazionale con i fornitori.



I ricavi previsti per questa attività, compreso il rimborso forfetario di spese generali, ammontano ad **€uro 168.000 (+ 5%)**.

I **corrispettivi tecnici per l'attività edilizia**, sia istituzionale che non, fanno anch'essi presumere un **incremento** dei ricavi di circa **79.000 €uro** rispetto al Bilancio assestato 2014 **(+ 17%)**.

Va tuttavia evidenziato che, in sede di assestamento del bilancio di previsione 2014, i ricavi da corrispettivi tecnici sono stati ridotti di circa € 166.000 (- 26%).

Le ragioni di detta ragguardevole riduzione sono da ricercare nei ritardi nell'avvio del cantiere di Via G. Bianchi a Ferrara per la costruzione di n. 43 alloggi di ERS (verifica presenza ordigni bellici che, fortunatamente, è risultata negativa) e dai tempi di approvazione dei progetti di ristrutturazione post sisma da parte della Regione che, ad oggi, non consentono l'inizio di tutti i lavori previsti.

Attualmente i lavori nel cantiere di Via Bianchi sono già ben avviati e contiamo di conseguire in tempi brevi l'approvazione dei progetti di ristrutturazione post sisma da parte della Regione.

Oltre ai due interventi citati, sul fronte dell'attività edilizia istituzionale, i corrispettivi tecnici deriveranno anche dai servizi prestati per i cantieri di Ferrara – ristrutturazione n. 36 alloggi Via G. Casazza/Grosoli, Bondeno – costruzione di n. 27 alloggi di e.r.p. Contratti di Quartiere II, Comacchio – ristrutturazione alloggi Piazza Roma.

Per l'attività edilizia non istituzionale, proseguiranno i cantieri di Cento con il completamento dell'ex Stazione (contratto con Coop Adriatica) e la costruzione delle scuole di Bondeno.

In un quadro generale del bilancio di previsione che si presenta, sostanzialmente, in linea con l'anno precedente, consentendo di destinare ancora quote importanti di risorse alla manutenzione del patrimonio, è opportuno soffermarsi su aspetti critici che investono la programmazione economico-finanziaria dell'Azienda, alcuni dei quali già attuali, altri che si affacceranno negli anni a venire.



Per quanto riguarda i canoni di locazione, ossia la principale fonte di finanziamento del sistema dell'edilizia residenziale pubblica, abbiamo già descritto in termini positivi come il fenomeno del progressivo calo degli stessi sembri avere una battuta d'arresto; noi auspichiamo che tale tendenza possa consolidarsi, in attesa che volga al termine la crisi economica che da lungo tempo attanaglia tutti i settori economici del nostro Paese.

Tuttavia, il fatto di mantenere, non senza fatica ed attraverso politiche attive di contrasto dell'evasione/elusione, un buon equilibrio dei ricavi non significa che automaticamente, essi, si traducano anche in incassi.

Se confrontiamo il fatturato dell'esercizio 2014 al 31/8 ed i relativi incassi al 30/9 con l'anno precedente, rileviamo che **la morosità complessiva incrementa dello 0,14%**, passando dal 4,68% del 2013 al 4,82% del 2014.

Come si vede la morosità tende a crescere poco ma in maniera costante; tuttavia, allo stato attuale, nel corso del tempo oltre il 95% del nostro fatturato riusciamo a tradurlo anche in incasso.

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

Viste le tendenze sopra descritte e l'altrettanto imponente attività di accertamento dei redditi degli assegnatari in corso, non possiamo escludere un ulteriore incremento della morosità nel corso del 2015 e una quota aggiuntiva di lavoro a carico del nostro Ufficio Legale.

Altro aspetto problematico è rappresentato dalla **ristrutturazione e manutenzione straordinaria post sisma** del maggio 2012, per l'avvio completo delle quali, come accennato, siamo in attesa che la Regione approvi tutti i progetti presentati.

Nella relazione dello scorso anno avevamo ipotizzato di ultimare tutti i lavori entro il 2014, ma ad oggi, con i progetti approvati, abbiamo ultimato circa il 35% degli interventi negli alloggi classificati con danno "B" e "C" (siamo al 70% circa se si aggiungono gli interventi in corso), mentre per gli alloggi con danno classificato "E" non è stato ultimato alcun intervento (siamo al 35% con gli interventi in corso).



Se, a differenza di quanto auspicato, la Regione non approverà in tempi rapidi i progetti, ciò avrà un impatto importante sui ricavi delle attività non di e.r.p. e renderà problematico, in assenza di attività alternative, il mantenimento degli equilibri generali del bilancio 2015.

Va inoltre evidenziato nuovamente che le risorse assegnate dalla Regione per gli interventi di ripristino degli alloggi e delle parti comuni dei fabbricati a seguito del sisma, pari a circa 5 mln di €uro per tutti i Comuni del cratere, dovranno essere anticipate per il 50% da ACER (quindi parliamo di circa 2,5 mln. €uro) come previsto dalle ordinanze regionali.

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

L'alternativa sarebbe il ricorso al credito, ma considerati i consistenti oneri finanziari che bisognerebbe pagare, preferiamo, al momento, autofinanziarci.

Se si aggiungono le risorse residue da canoni al 2013 a quanto stanziato nei bilanci 2014 e 2015 per la manutenzione straordinaria, vi sarebbero circa 1,7 milioni di €uro da utilizzare a tale titolo nel corso del prossimo anno.

Pertanto, il rallentamento nell'attività di approvazione dei progetti post sisma da parte della Regione si riverbera negativamente anche sull'attività di manutenzione straordinaria.

Chiudiamo l'elencazione degli aspetti critici che riguardano l'edilizia residenziale pubblica con la consueta incertezza sul futuro, soprattutto dopo il 2015, riguardo ai finanziamenti pubblici per l'attività costruttiva e la manutenzione straordinaria del patrimonio esistente.

Ultimate circa un decennio fa le risorse ex Gescal e quindi quel flusso costante di entrate di provenienza statale che annualmente affluivano a bilancio per l'attività edilizia, siamo da allora dipendenti dalle periodiche "lotterie" o dello Stato o della Regione. Mentre le politiche abitative richiederebbero una puntuale programmazione e certezze di risorse,



per rispondere alla crescente domanda di alloggi sociali, sia di e.r.p. che a canone agevolato.

Le graduatorie di e.r.p. continuano ad ingrossarsi, gli sfratti per morosità incrementano, ma, paradossalmente, le probabilità di accesso all'alloggio pubblico o ad altra forma di sostegno all'abitazione in locazione diminuiscono sempre più.

Nell'ultimo biennio nella nostra Provincia sono arrivate sporadiche e limitate risorse per la morosità incolpevole e per l'emergenza abitativa, di provenienza soprattutto regionale e con la compartecipazione di qualche Comune.

Le risorse per la morosità incolpevole intervengono su situazioni di sfratto già avviate e, in considerazione dei limitati contributi, non risultano idonee a risolvere in maniera radicale il problema della perdita dell'abitazione, ma solo a rimandarlo.

I fondi per l'emergenza abitativa, che potrebbero avere un effetto di prevenire le azioni di sfratto, sono limitatissimi.

Il "Piano casa" dell'attuale governo ha contribuito a rifinanziare, con il concorso della Regione e dei Comuni, il fondo sociale per il sostegno alle abitazioni in locazione scomparso alla fine del 2011, con circa 700.000 € arrivati nella Provincia di Ferrara, ma li ha riservati solo ai Comuni ad alta tensione abitativa (nella nostra Provincia solo Ferrara e Cento). Tra l'altro, se verranno confermati i numeri dei richiedenti degli ultimi bandi emessi nel 2011, i contributi saranno piuttosto esigui.

All'interno dello stesso "Piano casa" sono stati stanziati anche 500 mln. di € per il recupero degli immobili di proprietà pubblica in ambito nazionale, che non risultano ancora assegnati e pervenuti ai territori. In ogni caso le risorse che perverranno saranno limitate e non consentiranno di implementare il patrimonio di e.r.p. da assegnare agli aventi diritto in base alle graduatorie comunali.

I consistenti tagli di risorse alle Regioni, operati con le ultime leggi di stabilità, non inducono a previsioni ottimistiche circa eventuali nuove risorse provenienti dalla Regione nei prossimi anni per l'attività edilizia.



Attività edilizia e manutentiva

Interventi di manutenzione programmata/straordinaria

Interventi conclusi nel 2014

Ferrara – Via Valle Secca c.n. 11/a – (terzo stralcio) – Via Plebiscito c.n. 22 – P.zza Emilia c.n. 6

Sono stati effettuati interventi di manutenzione straordinaria sulle coperture in eternit di diversi fabbricati quali Via Valle Secca c.n. 11 – Via Plebiscito c.n. 22 e P.zza Emilia c.n. 6.

Le opere sono state effettuate rimuovendo le lastre di eternit nel rispetto delle procedure di sicurezza prescritte dall'USL e dalla normativa in vigore, sostituendole con pannelli metallici pre-coibentati.

Il costo dell'intervento è stato di circa € 42.329,87=, finanziato con risorse di bilancio.

Ferrara – Via Putinati c.n. 149

In tale fabbricato si è provveduto ad una rilevante manutenzione, consistente anzitutto nel rimaneggiamento del coperto in tegole marsigliesi compreso la guaina, la conversa e la lattoneria.

E' stata rifatta una porzione del pavimento del cortile interno e la pulizia delle scritte sui muri.

I setti murari che suddividono i balconi dai vari appartamenti sono stati oggetto di ripristino degli intonaci cadenti, mentre la muratura è stata oggetto di impermeabilizzazione con materiale idrorepellente e traspirante.

Infine all'esterno tutto il fabbricato è stato tinteggiato.

L'intervento complessivo, della durata di circa 4 mesi, ha avuto un costo di € 65.929,28= finanziato con risorse di bilancio ACER.

Ferrara – Via Palantone c.n. 20

E' stato rimaneggiato completamente il coperto con la sostituzione di tutte le lattonerie; inoltre, si è provveduto al ripristino del soffitto nella parte completamente imbevuta di acqua meteorica proveniente dal coperto.



L'intervento è stato eseguito nel corso di 3 mesi per un costo di € 17.541,85= finanziato con risorse di bilancio ACER.

Comune di Ferrara

Interventi vari di sostituzione dei serramenti interni ed esterne in vari fabbricati siti nel Comune per un importo di € 85.189,89= finanziato con risorse di bilancio ACER.

Ferrara – Via Fardella cc.nn.- 4-14

In questo gruppo di sei fabbricati per 91 alloggi si è dovuto intervenire per l'installazione di un nuovo camino al servizio della centrale termica centralizzata, in quanto la precedente ciminiera era stata fortemente lesionata dal sisma del maggio 2012.

Si è intervenuti demolendo per prima cosa i cinque metri rimasti dal vecchio camino, rimuovendo le fondazioni e rifacendone delle nuove previa infissione di micro pali.

Il camino è costituito da una doppia camera in acciaio inox verniciato all'esterno ed è stato installato mediante imbullonamento alla dima inglobata nella fondazione in conglomerato cementizio armato e successivamente raccordato alle caldaie esistenti e funzionanti.

L'intervento è durato complessivamente tre mesi ed il camino è costato € 44.000,00=, coperto con le risorse regionali per il sisma.

Argenta – Località Traghetto – Via Risorgimento cc.nn. 13-23

Questo fabbricato abbandonato da tempo e non più recuperabile con le attuali norme antisismiche in vigore, è stato completamente demolito comprese le fondazioni, con livellamento del piano di campagna, trasporto a rifiuto del materiale di risulta e successiva recinzione di tutta l'area.

L'intervento sopra descritto ha avuto un costo finale di circa € 40.000= finanziato con fondi Legge 560/93 derivanti da alienazione di alloggi di proprietà del Comune.

Tresigallo – Via Matteotti cc.nn. 89/101

E' una palazzina sottoposta ad importante opera di manutenzione straordinaria consistente nel rimaneggiamento completo del tetto, compresa l'installazione della linea vita, della sostituzione di tutte le lattonerie (grondaie, pluviali, converse, scossaline) nonché nel rifacimento di tutti gli intonaci ammalorati.



La tinteggiatura finale e la sostituzione di tutti i serramenti esterni ha consentito un notevole risanamento del fabbricato.

Il costo dell'intervento è risultato di € 65.000,00 finanziato da ACER con fondi di Bilancio.

Mesola – Via 2 Giugno c.n. 5 – Via Liberazione c.n. 73 – Via Roma c.n. 6/8 – Via Gigliola c.n. 101

Si è intervenuti su vari immobili del Comune in particolare in Via 2 Giugno c.n. 5 - Via Roma c.n. 6/8 per il rifacimento di impianti idrici di scarico ed elettrici.

In Via Liberazione 73 sono state sostituite le lastre in eternit dei garages, mentre in Via Gigliola c.n. 101 è stata rifatta la fogna e rimaneggiato il coperto.

Il costo totale dell'intervento è stato di € 78.000,00= finanziato con fondi di bilancio ACER.

Comacchio – Via Spina cc.nn. 10-12

Si è intervenuti sul fabbricato per l'effettuazione di un importante consolidamento strutturale soprattutto sui pilastri d'angolo che presentavano una espulsione del calcestruzzo con messa a nudo dei ferri d'armatura.

Si sono consolidati anche gli architravi su alcune aperture esistenti.

Si sono sistemate le solette ed i pavimenti dei balconi nonché il rimaneggiamento di una quota parte di coperto.

Si sono installati nuovi pluviali con idonei terminali.

Tutte le facciate sono stata interessate al rifacimento di porzioni di intonaco e tutto lo stabile è stato interamente tinteggiato.

Il costo dell'intervento è stato di circa € 80.000,00= finanziato con fondi di bilancio ACER.

Ro Ferrarese – Via Alighieri c.n. 2 – Via Roma c.n. 40 – Via Risorgimento cc.nn. 33-47

Si è intervenuti su vari immobili del Comune in particolare in Via Alighieri c.n. 2 per il lavoro di sistemazione coperto e facciate, in Via Roma c.n. 40 per il rifacimento degli intonaci esterni e tinteggiatura ed in Via Risorgimento cc.n. 33-47 per sostituzione di lastre in eternit del coperto.



Il costo totale dell'intervento è stato di € 132.000,00= finanziato con fondi art. 37 L.R. n. 24/2001 di alienazione di alloggi di proprietà del Comune di Ro.

Interventi su coperti in eternit

Numerosi gli interventi di sostituzione delle coperture in lastre di eternit con pannelli metallici precoibentati effettuati nei seguenti Comuni ed immobili.

- Vigarano Mainarda - Via Pasta c.n. 23
- Goro – Via Nuova c.n. 38
- Ferrara – Via Valle Secca
- Ferrara – Via Plebiscito c.n. 24
- Ferrara . P.zza Emilia c.n. 6
- Copparo – Via Costituzione c.n. 8

Il costo dell'appalto è stato di circa € 141.000,00= finanziato con fondi di Bilancio ACER.

Interventi sui coperti in laterizio

Per le coperture in laterizio su immobili in gestione ACER, numerosi sono stati gli interventi di rimaneggiamento dei coperti con sostituzione delle lattonomie effettuati nei seguenti Comuni ed immobili:

- Argenta loc. Longastrino Via Viola c.n. 5 – (compresa tinteggiatura)
- Argenta Via Celletta cc.nn. 8-14 (1° e 2° stralcio – compresa tinteggiatura)
- Comacchio Via Mentana c.n. 92 (in ultimazione)
- Lagosanto Via Giovanni XXIII c.n. 17 (compresa tinteggiatura)
- Massafiscaglia Via Chizzolini c.n. 38
- Mesola Via Battisti cc.nn. 4-6 (in ultimazione)

Il costo degli interventi ammonta a circa € 330.000,00= ed è stato finanziato interamente da fondi di Bilancio di ACER.

Comacchio – V.le Margherita c.n. 55

All'interno del complesso immobiliare in gestione comprendente diversi corpi di fabbrica sono state adeguate, dal punto di vista impiantistico, le condutture di scarico delle acque nere e bianche.

Il costo dell'intervento è stato di € 16.000,00 a carico del Bilancio di ACER Ferrara.



Interventi in fase di avvio

Il Consiglio di Amministrazione, il 22 ottobre 2014, ha approvato il programma triennale 2015-2017 e piano annuale 2015 dei lavori, nel quale sono inseriti i seguenti interventi:

- a) consolidamento strutturale finanziato con risorse di bilancio ACER, canoni di locazione, per € 805.000,00=, che riguarderanno n. 9 fabbricati da realizzarsi in Ferrara, Argenta e Comacchio per un totale di n. 75 alloggi;
- b) ripristino alloggi, da assegnare con precedenza a sfollati del terremoto, per € 2.114.000,00= finanziati dalla Regione Emilia-Romagna con D.G.R. n. 1571 del 13 ottobre 2014, da eseguiti tutti nel Comune di Ferrara per totale di n. 29 alloggi;
- c) opere complementari dei lavori di recupero di 36 alloggi e di sistemazione esterna nelle Vie Gatti Casazza e Grosoli per € 642.000,00= finanziate con risorse di bilancio ACER.

Ro Ferrarese – Via Madonnina c.n. 18

Su tale fabbricato, che abbisognava di notevoli interventi di manutenzione straordinaria, si è proceduto col consolidamento strutturale di un solaio troppo snello, col rifacimento dell'impianto elettrico, con la sostituzione degli accessori del bagno e col rimaneggiamento del coperto.

La tinteggiatura interna dei locali ha portato il fabbricato e l'alloggio ad uno standard accettabile in termini di agibilità e di sicurezza dell'immobile.

Il costo a carico del bilancio di ACER sarà di € 30.000,00= circa.

Berra – Via Mongini c.n. 53

Imminente è l'avvio delle opere di rimaneggiamento del coperto con la sostituzione di tutte le lattonerie esistenti.

Il costo per ACER sarà di circa € 20.000,00= coperto con fondi di Bilancio ACER.

Argenta – Via Fiorana c.n. 46

E' stata individuata la ditta che provvederà alla realizzazione dei proservizi del fabbricato principale del quale i lavori erano stati ultimati circa tre anni fa.

Il costo dell'intervento è di circa € 32.000,00= a carico del bilancio di ACER.



Comacchio – Via Chiavica c.n. 3

E' previsto l'imminente avvio dei lavori per il rimaneggiamento del coperto dell'immobile, compreso il rifacimento delle grondaie e lattonerie varie.

E' prevista altresì l'impermeabilizzazione delle facciate con muratura a vista per evitare fenomeni di infiltrazione di acqua meteorica.

L'importo dell'intervento di € 49.000,000, finanziato con fondi di bilancio ACER.

Interventi di ristrutturazione

Ferrara – Via Gatti Casazza – Via Grosoli

E' in corso l'intervento di ristrutturazione di 9 palazzine per un totale di 36 alloggi del costo di 1,9 milioni di Euro, finanziati con i fondi ex art. 21 D.L. 159/2007 e fondi vendita di alloggi ex Legge n. 560/93.

Sono terminati i lavori edili ed impiantistici elettrici ed idrotermosanitari nonché il consolidamento statico dei 4 edifici siti in Via Grosoli mediante incatenamento al livello del cordolo superiore.

La ditta esecutrice, ultimate le parti edili, sta procedendo con gli impianti elettrici ed idrotermosanitari dei cinque fabbricati, per complessivi venti alloggi, siti in Via Gatti Casazza.

Gli impianti termici saranno alimentati da una piccola rete di teleriscaldamento (una innovazione tecnica a tutti gli effetti per questa tipologia di alloggi) per comparto alimentata da due centrali termiche centralizzate e da due sottostazioni ausiliarie alloggiate in quattro fabbricati già realizzati, posizionati nel retro degli edifici.

Ferrara – Via Trotti Mosti cc.nn. 102-108

L'intervento consiste in un adeguamento funzionale, con un costo di realizzazione pari ad € 350.000,00=, finanziato con i fondi ex art. 21 D.L. 159/2007.

Il fabbricato è stato consolidato strutturalmente, al fine di aumentarne la sicurezza in caso di evento sismico.

Gli alloggi sono ultimati in tutti i componenti sia edile che impiantistico elettrico ed idrotermosanitario.



In ottemperanza alle vigenti leggi è stata realizzata una centrale termica esterna posizionata in corrispondenza delle murature esterne portanti retrostanti l'edificio.

Sempre in esterno è stato rimaneggiato il coperto con inserimento di strato coibente, oltre alla realizzazione di un cappotto isolante sulle facciate.

Comacchio – Piazza Roma c.n. 19

E' stato aggiudicato l'appalto per la ristrutturazione di una palazzina per 4 alloggi del costo di circa € 425.000,00=, finanziati in parte con i fondi ex art. 21 D.L. 159/2007 e fondi di Bilancio ACER.

Saranno mantenute solo le murature portanti con rifacimento delle rimanenti componenti edili.

Saranno eseguiti ex-novo tutti gli impianti elettrici ed idrotermosanitari.

L'impianto di riscaldamento sarà centralizzato come da prescrizione di legge.

NUOVE COSTRUZIONI

Ferrara – Via Gustavo Bianchi

E' stata esperita la gara per l'aggiudicazione dell'appalto per la costruzione di n. 43 alloggi di ERS disposti su due corpi di fabbrica paralleli di 4 piani fuori terra ed un corpo di fabbrica trasversale agli altri due, composto da due livelli.

Ogni alloggio sarà dotato di garage e di una cantina ad uso esclusivo e verrà realizzato sulla base delle più moderne tecnologie costruttive che consentiranno di ridurre sensibilmente i tempi di realizzazione.

I fabbricati garantiranno eccellenti performance dal punti di vista statico, essendo la progettazione strutturale redatta sulla base delle ultime norme antisismiche, e dal punto di vista energetico.

Inoltre, essi saranno caratterizzati da una struttura in calcestruzzo gettato in opera con tamponamenti esterni realizzati mediante pannelli parete stratificati e prefabbricati rasati superficialmente, mentre gli elementi distributivi interni saranno costituiti da partizioni a secco ed alte prestazioni.



Gli impianti saranno ad alta efficienza e centralizzati, appoggiati su un unico polo tecnico a servizio delle due palazzine. E' previsto l'allacciamento alla rete di teleriscaldamento.

Dal punto di vista delle finiture, gli infissi saranno in PVC, mentre gli altri elementi saranno caratterizzati da semplicità manutentiva, garantendo economicità e gradevolezza.

Il costo di realizzazione è stimato in € 4.800.000,00= ed è finanziato per € 3.360.000,00= dalla Regione e per € 1.440.000,00= da ACER.

In settembre 2013 si sono consegnati i lavori che hanno comportato anzitutto gli spostamenti delle linee elettriche ancorate ai fabbricati fatiscenti esistenti, la successiva demolizione dei predetti fabbricati esistenti sull'area e la successiva bonifica bellica dell'area.

Attualmente si sta procedente con i getti delle travi rovesce di fondazione in maniera da uscire da terra con le strutture in elevazione entro la fine dell'anno corrente.

La data ufficiale di ultimazione dei lavori è prevista entro l'estate 2016, ma vi sono alte probabilità che, in assenza di problematiche, gli stessi possano essere terminati già nei primi mesi del 2016.

Ferrara – loc. Barco – Via Bentivoglio – 76 alloggi

I fabbricati ed alloggi sono ultimati e sono stati consegnati agli aventi diritto in base alla graduatoria nel mese di ottobre 2013.

INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE POST SISMA 2012

Con Ordinanza n. 49 del 2 ottobre 2012 e decreto n. 259 del 16 aprile 2013, il Commissario delegato regionale dettava il programma per il ripristino, la riparazione e il potenziamento del patrimonio di edilizia residenziale pubblica con il quale, per le unità immobiliari a uso abitativo di e.r.p. classificate con danno "B" e "C" (temporaneamente e parzialmente inagibili), venivano individuati n. 325 alloggi su tutto il territorio provinciale sui quali intervenire con una stima dei danni di € 2.815.000,00=, mentre per gli alloggi di e.r.p. classificati con danno "E" erano individuati n. 81 alloggi su tutto il livello provinciale con una stima dei danni di € 2.067.000,00=.



Per quanto si riferisce ai 325 alloggi classificati "B" e "C" si precisa:

- 1) per n. 94 alloggi si è in attesa di approvazione dei progetti da parte della Regione Emilia-Romagna;
- 2) per n. 231 alloggi sono stati approvati i progetti della Regione; di questi:
 - a) per n. 8 alloggi i lavori sono da appaltare
 - b) per n. 112 alloggi sono stati aggiudicati i lavori che sono in corso o avviato l'iter per l'inizio dei lavori
 - c) per n. 111 alloggi sono stati ultimati i lavori.

Per quanto si riferisce ai n. 81 alloggi classificati "E" si precisa:

1. per n. 32 alloggi si è in attesa di approvazione da parte della Regione Emilia-Romagna
2. per n. 6 alloggi è stato predisposto il progetto che risulta sospeso, in quanto risulta incerta l'appartenenza del danno alla classificazione "E";
3. per n. 43 alloggi sono stati approvati i progetti da parte della Regione; di questi:
 - a) per n. 20 alloggi sono in corso i lavori
 - b) per n. 8 alloggi sono stati aggiudicati i lavori
 - c) per n. 15 alloggi sono da appaltare i lavori.

Obiettivi per il 2015

Alcuni obiettivi gestionali che ci siamo dati per il 2015 sono già stati anticipati.

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

Più sopra, inoltre, avevamo fatto cenno agli obiettivi che seguono l'acquisizione in **gestione diretta in qualità di Amministratore dei servizi comuni** di tutti gli oltre 200 fabbricati interamente in locazione.

Nel 2015, oltre a cercare di migliorare ulteriormente alcuni elementi critici come i tempi di chiusura dei bilanci e la tempestività, efficacia ed il grado di soddisfazione delle manutenzioni, vogliamo sfruttare la nostra forza contrattuale che ci deriva dall'amministrare questi 200 fabbricati, ricercando un gestore di un "global service" per i



servizi comuni dei fabbricati, con l'obiettivo di far conseguire ai nostri assegnatari il vantaggio economico di tale forza, ossia servizi di qualità ad un prezzo inferiore, ed a noi una decisa semplificazione degli adempimenti amministrativi, contabili, contrattuali e relazionali con i fornitori.

Abbiamo anche anticipato che abbiamo iniziato la **verifica di TUTTI i redditi 2009 e 2010 degli assegnatari** (canoni 2011 e 2012), dopo la chiusura della prima verifica a tappeto sui redditi 2008.

Per effetto di questa attività, che proseguirà per tutto il 2015, sono stati previsti a bilancio maggiori ricavi per 500.000 Euro (tra ricalcoli di canoni e sanzioni amministrative previste dalla legge).

I risultati conseguiti a seguito dei controlli dei redditi 2008 sono stati rilevanti. Abbiamo controllato i redditi di tutti i n. **5.865 nuclei** familiari in locazione nel 2010, per un totale di n. **12.327** persone controllate.

Le **non conformità sono pari a 6%** e riguardano **352** nuclei familiari, per un totale di **416** persone.

I **maggiori accertamenti da canone** ammontano a circa **192.000 Euro**, pari al 2% dei canoni fatturati nel 2010; sono inoltre state applicate le **sanzioni amministrative** previste dalla legge per un importo pari ad **Euro 160.000**.

Il totale delle maggiori risorse accertate è, pertanto, pari ad **Euro 352.000**, *interamente destinati alla manutenzione del patrimonio di e.r.p. in gestione.*

Al fine di consolidare e monitorare l'efficienza, l'efficacia e l'economicità della nostra azione di gestione del patrimonio dei Comuni, andremo a completare, entro la prima metà del 2015, il **progetto di sostituzione ed implementazione delle procedure informatiche** per la gestione del patrimonio, dei condomini e la gestione contabile ed amministrativa degli utenti/clienti.

L'ultimazione di tale lavoro, iniziato nel 2014, consentirà di disporre di strumenti molto più evoluti e flessibili per la gestione delle nostre attività, di economizzare i costi di gestione degli adempimenti connessi, di introdurre elementi di controllo più facilmente



interrogabili circa il rispetto dei tempi previsti dalla Carta dei Servizi per l'erogazione delle prestazioni e, infine, permetterà, come previsto dalle bozze di nuove convenzioni, la connessione diretta dei Comuni ai nostri archivi, consentendo loro di operare i controlli necessari e di disporre in tempo reale di quegli elementi di informazione utili allo svolgimento dei loro compiti.

Abbiamo appena accennato alle **nuove convenzioni** per la gestione del patrimonio di e.r.p. di proprietà comunale.

Nel corso del prossimo anno sarà necessario dare concreta attuazione a tali nuove convenzioni, soprattutto con riferimento ai nuovi compiti conferiti all'Azienda: ci si riferisce all'attività di mediazione sociale, all'applicazione dei compiti inerenti la verifica del rispetto dei regolamenti e del conseguente impianto sanzionatorio, le connessioni telematiche con i Comuni e con altri Enti esterni per il reperimento di informazioni necessarie alla gestione, alle attività complementari ed aggiuntive previste dagli allegati alle convenzioni medesime.

Va inoltre tenuto presente che alcuni Comuni, anche per l'edilizia residenziale pubblica, hanno scelto il conferimento delle funzioni e dei compiti inerenti all'Unione di Comuni.

Stiamo, pertanto, già collaborando su questo fronte per la necessaria e doverosa assistenza alle Unioni già nate, e lo faremo anche per quelle in via di costituzione o neonate.

Inoltre, per consentire l'applicazione delle nuove disposizioni, introdotte dalla Legge n. 24/2013 di modifica della Legge n. 24/2001 e dalle nuove convenzioni, in materia di rapporti di locazione, abbiamo già iniziato l'attività di collaborazione con i Comuni per la **revisione dei Regolamenti in materia di edilizia residenziale pubblica.**

Tali nuove disposizioni impongono, infatti, di ridefinire a livello normativo istituti quali l'ospitalità, la coabitazione, la mobilità, l'attività sanzionatoria per la violazione dei regolamenti.



Alla fine del 2015 dovrebbe essere completato anche l'intervento di nuova costruzione di n. 43 alloggi ERS in Via Gustavo Bianchi a Ferrara e di cui si è già riferito, che andrà ad implementare l'offerta di alloggi a canone calmierato sul mercato cittadino.

Ricordiamo, ancora una volta, che si tratta del primo intervento di social housing, interamente pubblico, a Ferrara.

ACER, assieme al Comune di Ferrara, alla Cassa Depositi e Prestiti e ad altri operatori economici privati, sarà presente anche nel primo intervento di social housing locale privato attuato attraverso la forma del fondo immobiliare chiuso.

Infatti, alla fine del mese di giugno di quest'anno, è stato sottoscritto un Protocollo d'intesa finalizzato alla costituzione di un fondo immobiliare chiuso per la realizzazione e gestione di alloggi di ERS nell'area denominata "Palaspecchi" in Ferrara capoluogo.

Detto fondo immobiliare, con un investimento di circa 44 mln. di Euro, di cui il 75% finanziato dalla Cassa Depositi e Prestiti, consentirà la realizzazione di circa n. 268 unità immobiliari da destinare al 90% a social housing (locazione permanente, affitto-riscatto, vendita agevolata).

Nel Protocollo sopra richiamato, oltre a definire le quote di equity di ciascun sottoscrittore, sono stati concordati i compiti e le attività assegnate a ciascun partner per la realizzazione e la gestione degli immobili.

Ad ACER pertanto verranno affidati i compiti di Advisor Tecnico Sociale, Gestore Sociale, Property e Facility management. Inoltre, in ragione della competenza posseduta dall'Azienda in materia di progettazione di interventi di edilizia residenziale sociale, vi sono buone possibilità di collaborazione con il promotore per la progettazione delle opere, da avviare già nel 2015.

Infine, stiamo lavorando per la costruzione di progetti di efficientamento energetico e di valorizzazione del patrimonio pubblico dei Comuni (di ERP e non solo) per concorrere all'assegnazione dei Fondi strutturali europei 2014/2020 previsti sull'asse 4 della programmazione regionale 2014-2020.

Si tratta di una attività di grande rilievo che potrebbe drenare risorse aggiuntive, probabilmente da cofinanziare, verso il nostro territorio; questo potrà avvenire se la qualità dei progetti che saranno sottoposti a finanziamenti, sarà superiore a quella degli altri territori delle regione. Per affrontare al meglio questa rilevante tematica, Acer sta



investendo sulla qualificazione del proprio personale, da un lato e dall'altro, sta per acquisire quel know-how dall'esterno che dovrebbe permettere quel salto di qualità, in particolare, sul tema dell'efficienza e della produzione energetica degli edifici pubblici.

Considerazioni Finali

Ci pare di poter concludere che il Bilancio di Previsione 2015, nonostante il periodo di crisi generale, possa essere considerato un buon bilancio.

Rispetto al 2014, si riesce a mantenere inalterato il livello di risorse a disposizione per l'e.r.p. ed a aumentare quelle del non e.r.p., che ci consentono di continuare a destinare importanti finanziamenti alla manutenzione del patrimonio, ossia alla nostra principale mission.

ACER continuerà ad operare per attivare quelle azioni che possono contribuire a mantenere adeguato ai fabbisogni il livello dei canoni di locazione, sia in fase di accertamento che di incasso.

Rimaniamo impegnati altresì nella ricerca di nuove fonti di ricavo anche al di fuori del nostro ambito istituzionale e manteniamo rapporti costanti con la Regione per cercare di cogliere tutte le opportunità di finanziamento che possono profilarsi.

Come abbiamo già affermato in precedenza, con la presenza di canoni che non aumentano e una elevata aleatorietà in merito all'assegnazione di finanziamenti per l'attività edilizia, diventerà sempre più difficile garantire nel tempo gli stessi livelli di risorse da investire sulla conservazione del patrimonio.

Per queste ragioni dobbiamo impegnarci ancora di più per contenere ulteriormente i costi di gestione e per utilizzare nel modo più efficiente le risorse disponibili, attraverso una revisione dell'organizzazione aziendale che consenta l'accorpamento delle funzioni, al fine di renderle più snelle e fruibili agli stakeholder, aumentare il grado di responsabilizzazione nella gestione aziendale e nell'utilizzo delle risorse, implementare i sistemi di controllo dell'efficacia ed economicità dei servizi erogati.

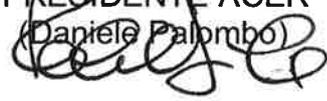
La sinergia con i Comuni, nel definire gli obiettivi e le azioni delle politiche abitative nel nostro territorio, soprattutto dopo la recente modifica della Legge 24, è l'elemento di maggiore rilievo su cui puntare, poiché può consentire di rispondere al meglio ai fabbisogni abitativi dei cittadini e, allo stesso tempo, di continuare a mantenere un modello



che potremmo definire “di rete provinciale” nella nostra Regione, sicuramente tra i più efficaci, efficienti e meno costosi a livello nazionale. Di questi tempi non ci pare poco.

Ferrara, 14 novembre 2014

IL PRESIDENTE ACER
(Daniela Palombo)



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

	ESERCIZIO 2014		ESERCIZIO 2015		DIFFERENZA 2015/2014 Euro (€)
	Parziale Euro (€)	Totale Euro	Parziale Euro (€)	Totale Euro	
A					
VALORE DELLA PRODUZIONE					
1) <u>Ricavi delle vendite e delle prestazioni</u>		10.527.100,00		10.550.300,00	23.200,00
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)		1.236.000,00		1.418.600,00	182.600,00
		0,00		0,00	
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE		11.763.100,00		11.968.900,00	205.800,00
B					
COSTI DELLA PRODUZIONE:					
6) <u>per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci</u>		30.000,00		30.000,00	0,00
<u>per servizi</u>		7.486.700,00		6.170.200,00	-1.316.500,00
<u>per godimento di beni di terzi</u>		409.500,00		386.500,00	-23.000,00



	ESERCIZIO 2014		ESERCIZIO 2015		DIFFERENZA 2015/2014 Euro (€)
	Parziale Euro (€)	Totale Euro	Parziale Euro (€)	Totale Euro	
9)	+	2.649.500,00	2.085.000,00	2.795.000,00	145.500,00
<u>per il personale</u>	+		115.000,00		115.000,00
a) Salari e stipendi	+	1.970.000,00	550.000,00	30.000,00	30.000,00
b) Oneri Sociali	+	520.000,00	150.000,00	0,00	0,00
c) Trattamento di fine rapporto	+	150.000,00	7.500,00	350,00	350,00
d) Trattamento di quiescenza e simili	+	7.150,00	2.500,00	150,00	150,00
e) Altri costi per il personale	+	2.350,00			
10)	+	761.300,00		619.800,00	-141.500,00
<u>ammortamenti e svalutazioni</u>	+				
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	+	54.300,00	64.300,00	10.000,00	10.000,00
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	+	127.000,00	135.500,00	8.500,00	8.500,00
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	+	580.000,00	420.000,00	-160.000,00	-160.000,00
11)	+			0,00	0,00
<u>variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci</u>	+				
12)	+			0,00	0,00
<u>accantonamenti per rischi</u>	+				
13)	+			0,00	0,00
<u>altri accantonamenti</u>	+				
14)	+	1.522.800,00		1.630.100,00	107.300,00
<u>oneri diversi di gestione</u>	+				
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	+	12.859.800,00		11.631.600,00	-1.228.200,00
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	+	-1.096.700,00		337.300,00	1.434.000,00



	ESERCIZIO 2014		ESERCIZIO 2015		DIFFERENZA 2015/2014 Euro (€)
	Parziale Euro (€)	Totale Euro	Parziale Euro (€)	Totale Euro	
C					
	PROVENTI ED ONERI FINANZIARI				
15)	+	0,00		0,00	0,00
16)	+	141.900,00		111.600,00	-30.300,00
	+	400,00	100,00		-300,00
a) Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	+	0,00	0,00		0,00
b) Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni	+	0,00	0,00		0,00
c) Da titoli iscritti nell'attivo circolante	+				
d) Proventi diversi dai precedenti	+	141.500,00	111.500,00		-30.000,00
17)	+	15.500,00		16.000,00	500,00
17bis)	+	0,00		0,00	0,00
	+	126.400,00		95.600,00	-30.800,00
D					
	RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE				
18)	+	8.000,00		8.000,00	0,00
	+	0,00		0,00	0,00
	+	8.000,00		8.000,00	0,00
	TOTALE DELLE RETTIFICHE (18-19)				



	ESERCIZIO 2014		ESERCIZIO 2015		DIFFERENZA 2015/2014 Euro (€)
	Parziale Euro (€)	Totale Euro	Parziale Euro (€)	Totale Euro	
E					
	PROVENTI E ONERI STRAORDINARI				
20)	<u>proventi straordinari</u>	1.160.000,00		20.000,00	-1.140.000,00
21)	<u>oneri straordinari</u>	42.700,00		230.900,00	188.200,00
	TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE (20-21)	1.117.300,00		-210.900,00	-1.328.200,00
	RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A - B +/- C +/- D +/- E)	155.000,00		230.000,00	75.000,00
22)	<u>imposte sul reddito dell'esercizio</u>	155.000,00		230.000,00	75.000,00
26)	<u>UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO</u>	0,00		0,00	0,00



COSTI DI GESTIONE
(delibera C.R. n.391/2002)



Calcolo costi gestione alloggi erp	Parziale	Totale
Costi complessivi servizio "Amministrazione stabili"	4.830.749,47	
Costi complessivi servizio "Manutenzione alloggi occupati"	1.476.373,97	
Costi complessivi servizio "Recupero alloggi vuoti"	3.029.876,57	
TOTALE LORDO		9.337.000,00
A dedurre:		
Costi di amministrazione degli stabili inerenti la proprietà	474.600,00	
Lavori di manutenzione ordinaria alloggi e parti comuni fabbricati	1.340.964,00	
Lavori di recupero degli alloggi vuoti e manutenzione programmata	2.818.000,00	
Altri costi servizio recupero alloggi	211.876,57	
Quota annua al fondo svalutazione crediti	403.200,00	
Altri utilizzi canoni per emergenze abitative e diversi	251.000,00	
Rate mutui alloggi di erp in gestione	31.000,00	
Destinazione all'erp vendite rateali alloggi	6.000,00	
Imposte indirette a carico della proprietà	273.000,00	
Imposte esercizi precedenti ed altri oneri straordinari	193.900,00	
Pro-rata di indetraibilità dell'IVA sugli acquisti	630.064,03	
TOTALE DEDUZIONI		6.633.604,60
Totale costi gestione alloggi erp		2.703.395,40
Alloggi erp previsti in gestione nell'esercizio 2015 (media)		6.698
Costo Euro mese/alloggio previsto per l'esercizio 2015		33,63



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

RIEPILOGO PROVINCIA DI FERRARA

Preventivo 2015

Comuni della Provincia	24
Comuni convenzionati n.	24
Alloggi in gestione n.	6.698

		Parziale	Totale	%
Risorse derivanti dagli alloggi di e.r.p.				
Previsione ricavi da canoni di locazione esercizio 2015 al netto conguagli	+	9.337.000,00		
Svalutazione crediti prevista 2015	-	403.200,00		4,32
	+		8.933.800,00	
Costi di gestione				
Costo/mese gestione alloggi € 33,63 x 12 mesi	-		2.703.395,40	
Totale costi di gestione (B)			2.703.395,40	30,26
Costi inerenti la proprietà degli alloggi				
- Costi di amministrazione degli stabili (assicurazioni, quote cond.li, ecc.)	-	<u>474.600,00</u>		5,31
- Quota parte costi servizio recupero alloggi vuoti	-	<u>211.876,57</u>		2,37
- Rate mutui alloggi erp trasferiti ai Comuni	-	<u>31.000,00</u>		0,35
- Destinazione all'erp vendite rateali di alloggi	-	<u>6.000,00</u>		0,07
- Imposte indirette a carico della proprietà	-	<u>273.000,00</u>		3,06
- Quota parte pro-rata di indetraibilità dell'IVA sugli acquisti	-	<u>630.064,03</u>		7,05
- Imposte esercizi precedenti	-	<u>8.000,00</u>		0,09
Totale costi inerenti la proprietà degli alloggi (C)	-		1.634.540,60	18,30
TOTALE COSTI (B+C)	-		4.337.936,00	48,56
RISORSE DA DESTINARE AD INTERVENTI NELL'ERP (A-B-C)	+		4.595.864,00	51,44
Destinazione risorse				
- Finanziamento pronto intervento alloggi e parti comuni condomini	-	<u>1.340.964,00</u>		29,18
- Altri utilizzi canoni ed imprevisti	-	<u>436.900,00</u>		9,51
- Finanziamento ripristino alloggi e manutenzione programmata	-	<u>2.818.000,00</u>		61,32
- Risorse non erp ACER ad integrazione manutenzione programmata	-	<u>0,00</u>		0,00
TOTALE RISORSE DESTINATE ALL'E.R.P.			4.595.864,00	
DEFICIT RISORSE FINANZIATO CON FONDI NON ERP ACER	-		0,00	



ELENCO ANNUALE 2015
E
PROGRAMMA TRIENNALE DEI LAVORI PUBBLICI
2015-2017

AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

DELIBERA N. 79/2014

riportata nel VERBALE n. 192 al punto 4)

OGGETTO: Ratifica P.U. n. 11 assunto dal Presidente in data 10 ottobre 2014 avente per oggetto "Approvazione dello schema di Programma Triennale dei lavori pubblici 2015-2017 ed Elenco dei lavori anno 2015. Pubblicazione ai sensi dell'art. 13 D.P.R.207/2010".

Seduta in data 22 ottobre 2014 ore 10.10
convocata con RACC. di Prot. n. 13725 del 16/10/2014

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

		PRESENTI	ASSENTI
<u>Sig. DANIELE PALOMBO</u>	Presidente	X	
<u>Rag. PIERO FABIANI</u>	Vice Presidente	X	
<u>Sig.ra ELISA CORRIDONI</u>	Consigliere	X	
	TOTALI	3	
<u>Dott. FRANCO PAZI</u>	Pres. Coll. Sindaci Revisori	X	
<u>Dott. LUCIANO PECORARI</u>	Sindaco Effettivo	X	
<u>Dott. ANTONIO SUSCA</u>	Sindaco Effettivo	X	

Presiede la seduta SIG. DANIELE PALOMBO

Assiste in qualità di segretario DOTT. DIEGO CARRARA

Delibera approvata a VOTI UNANIMI PALESEMENTE ESPRESSI

Voti favorevoli 3

Voti contrari ---

Astenuti ---



Oggetto: Ratifica P.U. n. 11 assunto dal Presidente in data 10 ottobre 2014 avente per oggetto "Approvazione dello schema di Programma Triennale dei lavori pubblici 2015-2017 ed Elenco dei lavori anno 2015. Pubblicazione ai sensi dell'art. 13 D.P.R.207/2010".

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

- visto il Provvedimento d'Urgenza n. 11 assunto dal Presidente in data 10 ottobre 2013 avente per oggetto: "Approvazione dello schema di Programma Triennale dei lavori pubblici 2015-2017 ed Elenco dei lavori anno 2015. Pubblicazione ai sensi dell'art. 13 D.P.R.207/2010;
- riconosciuti i motivi di urgenza determinanti la decisione del Presidente.

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

DELIBERA

- 1) di ratificare il Provvedimento d'Urgenza n. 11 assunto dal Presidente in data 10 ottobre 2014 nel preciso testo che di seguito si trascrive:
"Approvazione dello schema di Programma Triennale dei lavori pubblici 2015-2017 ed Elenco dei lavori anno 2015. Pubblicazione ai sensi dell'art. 13 D.P.R.207/2010.

Premesso:

- che l'art. 128 co. 1 D. lgs 163/2006 e successive modificazioni ed integrazioni ("Nuovo codice contratti") dispone che le Amministrazioni aggiudicatrici sono tenute a predisporre ed approvare un "Programma triennale dei lavori ed i suoi aggiornamenti annuali unitamente all'elenco dei lavori da realizzare nell'anno stesso";
- che il suddetto programma – annuale e triennale – deve essere redatto sulla base di schemi tipo definitivi dal Ministero delle Infrastrutture;
- che l'art. 1 del D.M. Ministero Infrastrutture del 9 giugno 2005 nonché l'art. 13 co. 3 e 271 D.P.R. 207/2010 dispongono che lo schema di programma sia:
 - redatto entro il 30 settembre di ogni anno;
 - adottato entro il 15 ottobre di ogni anno dall'organo competente secondo i rispettivi ordinamenti degli Enti;
 - pubblicato per almeno 60 giorni consecutivi nella sede dell'Amministrazione procedente;
 - deliberato, unitamente al bilancio di previsione, dai competenti organi dell'Amministrazione aggiudicataria;
 - trasmesso, dopo l'approvazione, all'Osservatorio dei lavori pubblici con le modalità stabilite dall'art. 13 del D.P.R. n. 207/2010 e pubblicati sugli appositi siti internet di cui all'art. 5 D. Ministero Infrastrutture del 9 giugno 2005;
- che con DM 11 Novembre 2011 sono stati ridefiniti gli schemi tipo per la redazione e la pubblicazione del programma triennale e gli elenchi annuali dei lavori pubblici;
- che pertanto le Amministrazioni interessate dovranno "predisporre le schede conformemente al DM 4509/2011 e pubblicarle mediante affissione presso la sede dell' Amministrazione";
- che l'incarico di responsabile delle fasi di formazione del programma triennale ed elenco annuale per ACER Ferrara è affidato all'ing. Massimo Cazzola, dirigente dell'Azienda.

Tutto quanto premesso



IL PRESIDENTE

- visto il D.lgs 163/2006 ed il D.P.R. 207/2010;
- visto il Decreto del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti del 9 giugno 2005 ed il DM 11 novembre 2011;
- visti gli schemi redatti dal Responsabile, ing. Massimo Cazzola, ed allegati alla presente;
- vista la proposta tecnica formulata dal Dirigente del Servizio Tecnico;
- ritenuta l'urgenza di procedere per rispettare il limite temporale del 15 Ottobre indicato in premessa, tenuto conto che non sono state calendarizzate sedute del Consiglio di Amministrazione entro tale data;
- preso atto del parere favorevole espresso dal Direttore.
- visto l'art. 14 co. 3 lett. a) dello Statuto aziendale.

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

DISPONE

- 1) di adottare lo schema di programmazione triennale dei lavori pubblici anni 2015-2017 ed elenco annuale dei lavori anno 2015 per i motivi in premessa citati;
- 2) di dare atto che i suddetti schemi di programma ed elenco annuale dei lavori saranno pubblicati per 60 giorni consecutivi all'Albo Aziendale;
- 3) di darsi atto che gli elaborati in argomento verranno approvati e deliberati dalla "Conferenza degli Enti" unitamente al bilancio di previsione ACER 2015 di cui costituiscono parte integrante (art. 128 co. 9 D.lgs 163/2006 e art. 13 D.P.R. 207/2010);
- 4) di sottoporre il presente provvedimento alla ratifica del Consiglio di Amministrazione nella prima seduta utile ai sensi dell'art. 14 co.3 lett. a) dello Statuto Aziendale;
- 5) di dare mandato al Direttore di curare l'attuazione del presente provvedimento.

IL DIRETTORE
(Dr. Diego Carrara)

IL SEGRETARIO



IL PRESIDENTE
(Daniele Palombo)

IL PRESIDENTE



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



INTERVENTI PROGRAMMA TRIENNALE 2015-2017

		Costi anno 2015	Costi anno 2016	Costi anno 2017	Totale
1	Ripristino e riparazione patrimonio ERP danneggiato dal sisma del 20 e 29 maggio 2012 con classificazione AeDES "B" e "C"	2.475.000,00	0,00		2.475.000,00
2	Ripristino e riparazione patrimonio ERP danneggiato dal sisma del 20 e 29 maggio 2012 con classificazione AeDES "E"	600.000,00	597.000,00		1.197.000,00
3	Ripristino alloggi con destinazione precedenza sfollati del terremoto D.G.R. n. 1571 del 13/10/2014	650.000,00	1.235.000,00	229.000,00	2.114.000,00
	Finanziamenti regionali e statali	3.725.000,00	1.832.000,00	229.000,00	5.786.000,00
4	Interventi di consolidamento strutturale a fabbricati sottoposti a monitoraggio	160.000,00	645.000,00	0,00	805.000,00
5	Opere complementari dei lavori di recupero di 36 alloggi in Ferrara Via Gatti Casazza Via Grosoli	405.000,00	0,00	0,00	405.000,00
6	Lavori di sistemazione esterna ai fabbricati di Via Gatti casazza e Via Grosoli a Ferrara per n. 36 alloggi	237.000,00	0,00	0,00	237.000,00
7	Ristrutturazione alloggi nel territorio provinciale vuoti per turn over	1.980.000,00	1.980.000,00	1.980.000,00	5.940.000,00
	Finanziamenti con fondi di Bilancio ACER e proventi vendite	2.782.000,00	2.625.000,00	1.980.000,00	7.387.000,00
	TOTALE	6.509.000,00	4.457.000,00	2.209.000,00	13.173.000,00

Ferrara, li 9 ottobre 2014

Il Dirigente Servizio Tecnico
(ing. Massimo Cazzola)

Massimo Cazzola



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 2015**

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 dall'art. 19 dello Statuto dell'ACER di Ferrara.

La proposta definitiva di Bilancio di Previsione 2015, predisposto dal Consiglio di Amministrazione secondo lo schema previsto dall'art. 2425 del Codice Civile nei termini statutariamente previsti, presenta, in sintesi, le seguenti principali risultanze:

DESCRIZIONE		Euro
VALORE DELLA PRODUZIONE	(+)	11.968.900,00
COSTI DELLA PRODUZIONE	(-)	11.631.600,00
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE	(+)	337.300,00
PROVENTI ED ONERI FINANZIARI (DIFFERENZA)	(+)	95.600,00
RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	(+)	8.000,00
PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI (DIFFERENZA)	(-)	210.900,00
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	(+)	230.000,00
IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO	(-)	230.000,00
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	(+)	0,00

Il Preventivo 2015 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 bozze di convenzioni per la gestione degli immobili di edilizia residenziale pubblica (e.r.p.) di proprietà dei Comuni approvate dal Consiglio di Amministrazione; tali bozze di convenzioni sono state altresì presentate alla Conferenza degli Enti, la quale ha espresso parere favorevole.

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. Tali costi, pari ad €uro 33,63 mese/alloggio per la gestione e la 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 2015 e nel rispetto delle disposizioni di cui alla deliberazione del Consiglio Regionale 30 luglio 2002, n. 391, nonché delle sopra citate bozze di convenzioni 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 8.800.000,00.= (- € 90.000 rispetto al Bilancio preventivo assestato 2014; - 1% circa), sono stati stimati in base ai vigenti criteri di determinazione contenuti nei regolamenti comunali, considerando sia il numero attuale di alloggi che risultano occupati e non esonerati dal pagamento del canone di locazione, sia i nuovi alloggi che si ritiene verranno assegnati nel corso dell'anno. ACER, per la quantificazione dell'importo sopra evidenziato, ha tenuto conto, in misura che si ritiene prudentiale, dei noti fenomeni di "erosione" (turnover negli alloggi, variazioni dei nuclei familiari, ecc.) sia per i mesi restanti del 2014 che per tutto il 2015 (la stima annua effettuata dagli amministratori è del 3% del fatturato atteso a gennaio), nonché della sostituzione delle attestazioni ISE/ISEE 2012 con quelle del 2013 come base di calcolo (stima della rivalutazione al 4% rispetto al fatturato di dicembre 2014). I sottoscritti concordano con le valutazioni degli Amministratori. Il Collegio rileva che i canoni sono iscritti al lordo di eventuali insoluti e che a fronte di ciò viene previsto un accantonamento a fondo svalutazione crediti di €uro 420.000,00 sulla base di una stima prudentiale, nonché di un utilizzo di canoni di locazione per la copertura dei crediti che si prevede di maturare nell'esercizio nei confronti di assegnatari assistiti dai servizi socio-sanitari territoriali per €uro 160.000. Tali stime, condivise dal Collegio, tengono conto del loro andamento statistico e del persistere della crisi economica. Il Collegio, inoltre, 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;
- b) i corrispettivi tecnici per attività edilizia, previsti complessivamente in €uro 542.500,00.= (+ € 79.100 rispetto al Bilancio preventivo assestato 2014; + 17%), sono stati stimati in relazione all'andamento atteso dei lavori nei vari cantieri di nuova costruzione o di recupero del patrimonio edilizio esistente finanziati con fondi pubblici, sia statali che

regionali. In detto importo sono compresi pure Euro 107.500,00 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 Euro 4.349.800,00.= (- € 1.409.000 rispetto al Bilancio preventivo assestato 2014; - 24%). La diminuzione rispetto all'esercizio precedente deriva dalla sommatoria della diminuzione delle spese di manutenzione del patrimonio non e.r.p. per € 40.000 e di quella della manutenzione del patrimonio di e.r.p. per € 1.369.000. Il consistente calo rispetto all'anno precedente della manutenzione del patrimonio di e.r.p. deriva dal rimborso dalla Regione (oltre 1 mln. di Euro), ottenuto a fine 2013 e contabilizzato solo nel 2014 a livello economico per verifiche in merito alla titolarità dello stesso, di spese di ristrutturazione degli alloggi post sisma, sostenute negli anni 2012 e 2013. Pertanto, nel 2015, il livello di risorse programmate per la manutenzione si riporta ad un livello più prossimo alla media degli anni precedenti. Le stime si ritengono congrue in relazione all'andamento previsto dei corrispondenti canoni di locazione;
- d) le spese generali, pari a Euro 718.100,00.=, risultano in aumento (+ € 20.000; + 3%) rispetto al preventivo assestato dell'esercizio 2014. Gli Amministratori riferiscono che, in considerazione del contenzioso tributario e con i dipendenti in essere, hanno ritenuto di stimare costi per prestazioni di professionisti legali più elevati di quelli occorrenti per la copertura dei contratti vigenti. Riferiscono altresì che, in media, nel biennio 2014-2015, a causa del contenzioso sopra citato, in raffronto al biennio precedente si registreranno maggiori spese di circa 70.000 €/anno;
- e) le spese per il personale, pari a Euro 2.795.000,00.=, si ritengono congrue per la copertura degli oneri derivanti dall'applicazione dei vigenti C.C.N.L., considerando altresì una previsione di costi, ritenuta piuttosto prudentiale, derivante da un eventuale maggiore fabbisogno di personale per via dei maggiori servizi offerti ai Comuni con le nuove convenzioni che entreranno in vigore a partire dal prossimo anno. L'incremento rispetto al dato assestato dell'esercizio in corso è pari al 5% (+ Euro 145.500);
- 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 2015 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 2015 dell'Azienda Casa Emilia-Romagna (ACER) Ferrara.

Ferrara, 2 dicembre 2014

IL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI

Dott. Franco PAZI

- Presidente

Dott. Luciano PECORARI

- Componente

Dott. Antonio SUSCA

- Componente

