

# Alloggi Erp, la gestione Acer tra morosità e paure per il futuro

**Negli ultimi 8 anni spesi 18 mln di euro per manutenzioni, ma le nuove regole regionali potrebbero portare problemi sul fronte ricavi**



La gestione dell'edilizia residenziale pubblica, in mano all'Acer, nonostante le difficoltà portate dalla crisi, funziona senza grandi scossoni, ma con una certa preoccupazione per il futuro, dovuta soprattutto ai cambiamenti che la Regione intende porre ai requisiti per entrare e permanere negli alloggi Erp.

È, in estrema sintesi, quanto si ricava dalla relazione di presidente e direttore di Acer (Daniele Palombo e Diego Carrara) e dell'assessore Chiara Sapigni alla terza commissione consiliare, riunitasi nel pomeriggio di martedì a Palazzo municipale.

**La situazione del patrimonio in gestione Acer.** Secondo lo schema di sintesi fornito dall'Azienda case Emilia-Romagna, gli alloggi disponibili nella città di Ferrara sono 3.403 (circa il doppio invece nell'intero territorio provinciale, il secondo patrimonio residenziale in tutta la regione). Di questi una quota considerevole è occupata: quasi il 90% (che significa poco più di 3mila alloggi). La parte non occupata corrisponde all'11,7%, 398 alloggi, di cui 176 sono in attesa di diventare operativi (tra questi i 36 del Barco nell'asse Gatti-Casazza-Grosoli, che verranno inaugurati a breve), 9 devono essere ristrutturati ma ancora senza fondi per i lavori e sono quelli messi peggio perché i costi sono elevati. 213 degli alloggi non occupati sono invece in tale situazione per turnover, ma 156 sono pronti per l'assegnazione, in 44 è in corso la ristrutturazione, 12 sono stati assegnati ai tecnici aziendali per l'avvio dei lavori mentre uno è oggetto di controversia legale.

**Le manutenzioni.** Di particolare interesse il dato relativo alle manutenzioni, soprattutto, per dirla con le parole del presidente di Acer, perché "la vetustà del patrimonio comincia ad essere sempre più avanzata" e richiede dunque sempre maggiori interventi. "Ma Acer possiamo dire che non andrà in rosso – aggiunge l'assessore Sapigni -: a differenza di altre aziende, come l'Asp, si può fermare prima perché non ha delle prestazioni obbligatorie da offrire e ha un cuscinetto che può aiutare, come la rinuncia a un certo livello di manutenzioni, anche se sappiamo benissimo che non si può andare all'infinito".

Negli ultimi 8 anni, comunque, sono a tali interventi sono stati destinati circa 18,2 milioni di euro, di cui 15,5 (l'85% circa) derivanti dal bilancio di Acer. Le fonti di finanziamento 'interne' derivano per il 53% dai canoni di locazione.

**Le risorse a disposizione.** Dal rendiconto di gestione per gli anni 2005-2014 si nota che nell'ultimo anno c'è stato un aumento considerevole di risorse a disposizione (+768mila euro) che sarebbe una notizia positiva se fosse frutto di un miglioramento delle condizioni economiche dell'utenza o di una maggiore propensione al pagamento dei canoni. Ma così non è: si tratta infatti dei proventi derivanti dai rimborsi regionali per interventi post sisma del 2012 e dal recupero delle morosità a seguito della verifica di tutte le attestazioni Ise/Isee relative ai redditi del 2008. In assenza di tali ricavi una tantum – rimarca il foglietto riepilogativo distribuito da Acer ai consiglieri comunali – le minori risorse a disposizione rispetto all'anno precedente sarebbero state di circa 400mila euro.

**Morosità e evasione.** Sempre Acer sottolinea che la crisi economica ha portato a due effetti deleteri per la buona gestione del patrimonio: la diminuzione dei canoni e, soprattutto, l'incremento della morosità. Per questo si è resa necessaria l'opera di controllo delle dichiarazioni Ise/Isee dei nuclei familiari in locazione nel 2011 e nel 2012 (sempre oltre 3mila). I risultati evidenziano che il 5% (in media 160 all'anno) degli utenti ha presentato dichiarazioni non conformi, con una stima del recupero dell'evasione pari a 330mila euro (più le sanzioni amministrative, per un totale di 660mila euro). Recuperi che l'Acer utilizzerà per le manutenzioni. "La morosità complessiva al 31 dicembre 2014 – afferma ancora l'Azienda – era pari al 5,33% del fatturato, contro il 5,05% alla fine dell'anno precedente. Ciò significa che, nel corso del tempo e dopo notevole lavoro amministrativo e leale, riusciamo ad incassare almeno il 95% dei nostri crediti".

**Nuovi problemi.** Le modifiche che la Regione ha intenzione di inserire per l'accesso agli alloggi di edilizia pubblica rischiano però di creare qualche guaio se non ben ponderate. "Il mantenimento nel tempo di un equilibrio nelle risorse che possa consentire un soddisfacente livello di manutenzione del patrimonio comunale in gestione Acer – afferma l'azienda -, dipenderà anche dalle decisioni della Regione in merito alle nuove modalità di calcolo dei canoni e dei requisiti di reddito per la permanenza negli alloggi".

In particolare, il punto più critico è quello che parte dalle nuove modalità di calcolo dell'Isee e finisce col fissare nuovi requisiti di permanenza negli alloggi Erp: la Giunta regionale ha infatti fissato la percentuale massima di superamento del reddito di accesso, poco più di 17mila euro, dentro una forbice che va dal 20 al 60%: chi la dovesse superare, dovrebbe fare le valige. E qui nascono i problemi. La stessa Acer afferma che tale requisito "sicuramente agirà con segno negativo sui ricavi". Il perché lo spiega in poche parole l'assessore Sapigni: "Il problema è che questi nuclei familiari sono quelli che pagano di più e con più costanza". È vero tali nuclei, sempre stando a quanto affermano assessore e Acer, rappresentano 'solo' il 10% di tutta l'utenza (il 60% sta sotto i 7mila euro, nella fascia di protezione, quindi o esenti dal canone o a canone molto agevolato), ma sono anche quelli che permettono all'azienda di incassare e segarli, pur in nome di giusto principio di equità nell'accesso agli alloggi Erp, potrebbe avere effetti deleteri.