

**RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI
DELL'AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA
AL BILANCIO DI PREVISIONE
DELL'ESERCIZIO 2024**

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 2024, 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	(+)	15.692.650,00
COSTI DELLA PRODUZIONE	(-)	15.510.250,00
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE	(+)	182.400,00
PROVENTI ED ONERI FINANZIARI (DIFFERENZA)	(+)	53.600,00
RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	(-)	33.000,00
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	(+)	203.000,00
IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO	(-)	203.000,00
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	(+)	0,00

Il Preventivo 2024 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, per quanto concerne la gestione patrimoniale, risultano coerenti con quanto previsto dalle proroghe al 31/12/2024 delle concessioni per la gestione degli immobili di edilizia residenziale pubblica (e.r.p.) di proprietà dei Comuni.

Il Collegio, inoltre, dà atto che ACER Ferrara ha provveduto alla determinazione dei costi di gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, ex art. 4, comma 3, lett. c), della Legge Regionale 8 agosto 2001, n. 24 e ss.mm.ii.. Tali costi, pari a Euro 39,10

Red
DR

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 2024 e nel rispetto delle disposizioni di cui alla deliberazione del Consiglio Regionale 30 luglio 2002, n. 391, nonché delle sopra citate concessioni 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., sono pari ad Euro 8.886.000,00.= (+ € 230.000 rispetto al Bilancio preventivo assestato 2023; + 2,7%). In merito a tale stima, il Consiglio di Amministrazione riferisce che sono state applicate le 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 dette norme, tenendo conto di adeguate percentuali di ribasso, dovute ai ben noti fenomeni di "erosione" (turnover dell'utenza, tempi e risorse per il recupero degli alloggi vuoti, "cali reddito", ecc.). Il Collegio rileva che i canoni 2024, 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 Euro 720.000,00 sulla base di una stima prudenziale, in considerazione di un prevedibile incremento della morosità da utenze singole e condominiali, nonché un utilizzo di canoni di locazione per la copertura di crediti, correnti e pregressi, di assegnatari assistiti dai servizi socio-sanitari territoriali per Euro 200.000,00. 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. viene dichiarato 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 Euro 922.000,00 (- Euro 270.000,00 rispetto al Bilancio preventivo assestato 2023; - 22,7%), sono stati stimati in relazione all'andamento atteso dei lavori nei vari cantieri di ristrutturazione e manutenzione straordinaria del patrimonio edilizio esistente finanziati con fondi pubblici, sia statali che regionali. Si evidenzia un importo ancora piuttosto elevato di incarichi esterni a supporto dell'attività edilizia per Euro 696.500,00, seppure in diminuzione rispetto all'esercizio precedente, che determinano una riduzione dei margini di copertura degli altri costi diretti ed indiretti dell'attività;

- 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 5.801.150,00 (+ Euro 904.000,00 rispetto al Bilancio preventivo assestato 2023; + 18,5%). L'incremento stimato è dovuto alla maggior quota parte di manutenzione 2024 finanziata con residui di vecchi finanziamenti di edilizia sovvenzionata e di proventi derivanti dalla vendita di alloggi di e.r.p. realizzati in passato (€ 2.294.000,00 nel 2024, contro € 1.535.000,00 nel 2023), a fronte di una compartecipazione dei Comuni ai costi di recupero degli alloggi vuoti e di manutenzione straordinaria prevista in € 373.000,00 nel 2024, contro € 260.000,00 nel 2023.
- d) le spese generali, pari a Euro 947.300,00.=, risultano in diminuzione di € 87.400,00 rispetto al Bilancio preventivo assestato 2023 (- 8,4%), per via della spesa una tantum sostenuta nel 2023 di manutenzione ordinaria della sede e dell'autorimessa, nonché della prevista significativa riduzione delle spese per assistenza legale;
- e) le spese per il personale, pari a Euro 3.587.500,00.=, 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 2023 e di esigenze di nuove assunzioni, sia per sostituzioni di personale assente con diritto alla conservazione del posto, sia da adibire a nuove attività o sostenere quelle esistenti. Il costo stimato è in diminuzione rispetto a quello del preventivo assestato 2023 di Euro 222.500,00 (- 5,8%), per via della costituzione, nel corso del 2023, di un fondo rischi per il periodo 2018 – 2022, per pretesa da parte dell'INPS di contributi di maternità e malattia, tutt'ora oggetto di contenzioso;
- 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 2024 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 2024, la Direzione e gli Amministratori di ACER

hanno riformulato la proposta di una più puntuale ed elevata partecipazione da parte di ciascun Comune all'implementazione del livello di manutenzione del patrimonio di e.r.p., specie per quanto concerne il recupero degli alloggi vuoti, per contribuire all'equilibrio economico-finanziario complessivo dell'Azienda, sia attraverso risorse provenienti dai bilanci comunali, sia valutando il ricorso al credito da parte degli stessi ovvero l'adozione di piani di alienazione del patrimonio non più utilizzabile.

In particolare, il Collegio dei Revisori dei Conti rileva che tra le spese di amministrazione degli stabili la voce "quote condominiali per alloggi vuoti", pari ad € 650.000,00. Tale valore potrebbe essere, almeno in parte, compreso con procedure di assegnazione più tempestive.

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 2024 dell'Azienda Casa Emilia-Romagna (ACER) Ferrara.

Ferrara, 27 novembre 2023

IL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI

Dott.ssa Donatella VANNINI

- Presidente



Dott. Roberto CURCI

- Componente



Dott. Paolo ORSATTI

- Componente

