

**RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI
DELL'AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA
AL BILANCIO DI PREVISIONE
DELL'ESERCIZIO 2025**

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 2025, 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	(+)	15.384.850,00
COSTI DELLA PRODUZIONE	(-)	15.272.400,00
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE	(+)	112.450,00
PROVENTI ED ONERI FINANZIARI (DIFFERENZA)	(+)	70.550,00
RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	(+)	0,00
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	(+)	183.000,00
IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO	(-)	183.000,00
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	(+)	0,00

Il Preventivo 2025 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, intervengono a ridosso della scadenza al 31/12/2024 di tutte le convenzioni per la gestione degli immobili di edilizia residenziale pubblica (e.r.p.) di proprietà dei Comuni e delle attività correlate. Il Consiglio di Amministrazione riferisce che il Bilancio di Previsione 2025 è stato redatto presupponendo la continuità nella gestione dei patrimoni di tutti i Comuni della provincia di Ferrara, comprese le attività correlate, tenendo conto altresì che le bozze di convenzioni per la

gestione da parte di ACER dei patrimoni di e.r.p. comunali per i periodi che partiranno dal 2025 disciplinano modalità e condizioni tecnico-economiche sostanzialmente analoghe alle precedenti. Il Consiglio di Amministrazione non ha prudenzialmente considerato, al momento, le stime dei costi e dei ricavi di talune convenzioni per attività aggiuntive per le quali potrebbero variare in misura rilevante le condizioni economiche di affidamento (es. convenzioni di gestione di patrimoni abitativi comunali legati a piani finanziari o a retrocessione di canoni di locazione): all'atto delle sottoscrizioni indica che procederà all'adozione dell'assestamento del Bilancio di Previsione.

Il Collegio 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 €uro 41,42 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 2025 e nel rispetto delle disposizioni di cui alla deliberazione del Consiglio Regionale 30 luglio 2002, n. 391, come aggiornate con DGR n. 1590 del 25/09/2023.

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 €uro 8.8350.000,00.= (- € 550.000 rispetto al Bilancio preventivo assestato 2024; - 6,2%). 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.). La sensibile riduzione è, tuttavia, da ascrivere principalmente alla previsione di applicazione, verosimilmente a partire da gennaio 2025, della revisione triennale dei requisiti di accesso e permanenza nell'e.r.p. che si estenderà automaticamente anche alle fasce di calcolo dei canoni di locazione. La variazione sarà sensibile, atteso che l'incremento ISTAT del periodo maggio 2021 – maggio 2024, si attesta al 15,3%: ciò determinerà che molti nuclei familiari, ai fini del calcolo del canone di locazione, retrocederanno alla fascia di calcolo precedente e, nel contempo, gli sconti sul canone oggettivo diverranno più rilevanti, mentre le maggiorazioni sullo stesso canone oggettivo diverranno meno

incidenti (anche a parità di ISEE e di permanenza nella stessa fascia di calcolo del canone). Il Consiglio di Amministrazione stima minori ricavi da canoni per circa Euro 720.000, solo in parte compensati dall'incremento del canone minimo (per via dell'incremento dei costi massimi di gestione dell'e.r.p., come previsto dalla citata DGR n. 1590 del 25/09/2023). Il Collegio rileva che i canoni 2025, 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 745.000,00 sulla base di una stima prudenziale, in considerazione di un prevedibile fisiologico incremento della morosità, soprattutto da quote 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 35.000,00. 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 1.129.000,00 (+ Euro 721.000,00 rispetto al Bilancio preventivo assestato 2024; + 176,7%), 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 722.500,00, dichiarato necessario per il supporto di attività specialistiche nella direzione lavori finanziati con i fondi PNC (sicurezza, strutture e collaudi in fase di esecuzione lavori), 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 a Euro 5.687.000,00 (+ Euro 2.247.000,00 rispetto al Bilancio preventivo assestato 2024; + 65,3%). L'incremento stimato è dovuto alla maggior quota parte di manutenzione 2025 finanziata con residui di vecchi finanziamenti di edilizia sovvenzionata, di proventi derivanti dalla vendita di alloggi di e.r.p. realizzati in passato, del Programma straordinario regionale 2024 - 2025 di recupero di alloggi vuoti e dei proventi della trasformazione dei diritti di superficie in Aree PEEP messi a disposizione del Comune di Ferrara; si rileva una previsione di una compartecipazione ancora molto limitata da parte degli altri Comuni all'attività di manutenzione del patrimonio di e.r.p. di loro proprietà (previsti solo Euro 56.000,00);

- d) le spese generali, pari a €uro 978.900,00.=, risultano in leggero aumento per € 29.600,00 rispetto al Bilancio preventivo assestato 2024 (+ 3,1%), per via delle maggiori spese previste per l'assistenza tecnica alle procedure informatiche in uso (+ €uro 50.000) e della copertura del posto vacante di Consigliere in Consiglio di Amministrazione (+ €uro 26.500), parzialmente compensate da una diminuzione delle spese per consulenze (- €uro 30.000) e da piccole economie su altre voci di costo;
- e) le spese per il personale, pari a €uro 3.690.100,00.=, si ritengono congrue per la copertura degli emolumenti retributivi derivanti dall'applicazione del recente rinnovo del C.C.N.L. e degli oneri riflessi, stimati in base al personale già in servizio nel 2024, sia a tempo indeterminato che determinato. Il costo stimato è in aumento rispetto a quello del preventivo assestato 2024 di €uro 79.600,00 (+ 2,2%), per via dell'applicazione, come anticipato, dei nuovi parametri retributivi, a decorrere dall'1/12/2024, del rinnovo del CCNL dei dipendenti di livello non dirigenziale (che comunque scadrà già il prossimo 31/12/2024);
- 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 2025 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 2025, 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 tra le spese di amministrazione degli stabili la voce "quote condominiali per alloggi vuoti", pari ad € 730.000,00.

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 2025 dell'Azienda Casa Emilia-Romagna (ACER) Ferrara.

Ferrara, 2 dicembre 2024

IL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI

Dott.ssa Donatella VANNINI - F.to digitalmente

Dott. Roberto CURCI - F.to digitalmente

Dott. Paolo ORSATTI - F.to digitalmente