



AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA

Ente Pubblico Economico ex L.R. 24/2001

Corso Vittorio Veneto, 7 – 44100 Ferrara – C.F. – P.IVA 00051510386
Centralino Tel. 0532 230311 – Servizio Clienti Tel. 0532 230377 – Fax 0532 207854
www.acerferrara.it

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

Aderente Federcasa

BILANCIO PREVENTIVO 2025

**Approvato dalla Conferenza degli Enti con delibera n. 2
in data 17/12/2024**

ISO 9001
BUREAU VERITAS
Certificata





AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA

Ente Pubblico Economico ex L.R. 24/2001

Corso Vittorio Veneto, 7 – 44100 Ferrara – C.F. – P.IVA 00051510386
Centralino Tel. 0532 230311 – Servizio Clienti Tel. 0532 230377 – Fax 0532 207854
www.acerferrara.it

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

Aderente Federcasa

BILANCIO PREVENTIVO 2025

Elenco documenti:

- Relazione del Presidente
- Conto Economico di Previsione (schema art. 2425 C.C.)
- Costi di gestione degli alloggi di erp (delibera C.R. n.391/2002)
- Utilizzo canoni di locazione e.r.p. (art. 36 L.R. n. 24/2001)
- Relazione del Collegio dei Revisori dei Conti





AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA

Ente Pubblico Economico ex L.R. 24/2001

Corso Vittorio Veneto, 7 – 44100 Ferrara – C.F. – P.IVA 00051510386
Centralino Tel. 0532 230311 – Servizio Clienti Tel. 0532 230377 – Fax 0532 207854
www.acerferrara.it

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

Aderente Federcasa

RELAZIONE DEL PRESIDENTE



Premessa

La redazione del Bilancio di Previsione 2025 avviene in una fase di gestione dei rapporti con i Comuni finalizzati a definire il contenuto delle convenzioni di gestione del loro patrimonio di edilizia residenziale pubblica (e.r.p.) di proprietà e delle attività aggiuntive a questa correlate, che nel corso degli anni sono state assegnate all'Azienda (graduatorie, sportelli utenza, gestioni di patrimoni abitativi a canone sociale, ecc.).

Tenuto conto 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, abbiamo condotto le stime di Bilancio di Previsione in continuità con il passato. Analoga considerazione anche per le attività aggiuntive finora convenzionate.

Non si è tenuto conto, invece, 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): nel momento in cui saranno sottoscritte le nuove convenzioni si procederà all'assestamento del bilancio di previsione.

Il quadro generale del Bilancio di Previsione 2025

Precisato doverosamente quanto in premessa, Il Bilancio di Previsione 2025 chiude a pareggio nel pieno rispetto di quanto 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 **€uro 11.004.450**, di cui:

- **€uro 8.412.000** canoni di locazione derivanti dagli immobili di edilizia residenziale pubblica (e.r.p.) di proprietà comunale* (76%)
- **€uro 2.592.450** ricavi da attività diverse da quelle di e.r.p. (24%)

* (di cui: canoni alloggi e.r.p. €uro 8.355.000; canoni studentato Via Putinati Ferrara €uro 57.000).

I **minori ricavi** di competenza rispetto al preventivo 2024 sono complessivamente di circa **€uro 598.900 (- 5,2%)**, di cui:

- **minori ricavi canoni e.r.p.** €uro 475.500 (- 5,4%);
- **minori ricavi attività diverse da quelle di e.r.p.** €uro 123.400 (- 4,5%).

Vediamo ora nel dettaglio le variazioni relative alle diverse gestioni dell'ACER.

Gestione degli alloggi di e.r.p. di proprietà comunale

Le risorse che derivano dalla gestione degli alloggi di e.r.p. di proprietà comunale sono costituite non solo dai canoni di locazione e dai relativi conguagli relativi agli anni precedenti, pur costituendone la voce principale, ma anche dalle sanzioni amministrative previste dai regolamenti comunali (per mancato rilascio dell'alloggio a seguito di pronuncia di decadenza dall'assegnazione) e dalla contribuzione dei Comuni a sostegno dell'attività di manutenzione.

L'utilizzo delle risorse dell'e.r.p., come previsto dalle vigenti convenzioni, è necessario per la copertura dei costi di gestione di ACER, per quelli relativi ai Comuni proprietari (prevalentemente imposte indirette, copertura assicurativa degli immobili e costi per gli alloggi vuoti), per la svalutazione dei crediti per morosità che si renderanno inesigibili, per la copertura della morosità degli utenti seguiti dai Servizi sociali territoriali e la differenza per l'attività di manutenzione ordinaria e straordinaria del patrimonio.

Fatta questa premessa, analizziamo la variazione dei costi e dei ricavi tra il Bilancio di Previsione 2025 ed il Bilancio di Previsione 2024, schematizzata nella seguente tabella:

RIEPILOGO PROVINCIA DI FERRARA

	Preventivo 2025	Preventivo 2024	Diff. Prev. 25/Prev. 24	%
Comuni della Provincia	21	21	0	
Comuni convenzionati/previsti convenzionati n.	21	21	0	
Alloggi in gestione n.	6.698	6.709	-11	-0,16%

	Importo (€)	%	Importo (€)	%	Importo (€)	%
Risorse derivanti dagli alloggi di e.r.p.						
Previsione ricavi da canoni di locazione ed acc. e contributo Comuni	8.571.500,00		9.382.800,00		-811.300,00	-8,65%
Svalutazione crediti prevista	744.800,00	8,69%	720.000,00	7,67%	24.800,00	3,44%
Totale risorse nette derivanti dagli alloggi di e.r.p. previsione	7.826.700,00		8.662.800,00		-836.100,00	-9,65%
Costi di gestione						
Costo/mese ACER gestione alloggi	3.329.366,02		3.147.992,23			
Totale costi di gestione ACER (B)	3.329.366,02	42,54%	3.147.992,23	36,34%	181.373,79	5,76%
Costi inerenti la proprietà degli alloggi						
- Costi di amministrazione degli stabili (assicurazioni, quote cond.li, ecc.)	1.152.194,57	14,72%	1.037.160,17	12,88	115.034,40	11,09%
- Quota parte costi servizio recupero alloggi vuoti	120.536,11	1,54%	189.628,37	2,36	-69.092,26	-36,44%
- Quota parte costi servizio controlli ISE/ISEE	0,00	0,00%	22.720,84	0,30	-22.720,84	-100,00%
- Quota parte costi servizio Agente accertatore	82.453,26	1,05%	89.268,75	1,03	-6.815,49	-7,63%
- Rate mutui alloggi erp trasferiti ai Comuni	0,00	0,00%	14.000,00	0,19	-14.000,00	-100,00%
- Destinazione all'erp vendite rateali di alloggi	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00%
- Imposte indirette a carico della proprietà	219.952,53	2,81%	206.714,22	2,71	13.238,31	6,40%
- Quota parte pro-rata di indetraibilità dell'IVA sugli acquisti	696.742,13	8,90%	664.822,07	9,51	31.920,06	4,80%
- Imposte esercizi precedenti ed imprevisti	0,00	0,00%	40.000,00	0,50	-40.000,00	-100,00%
Totale costi inerenti la proprietà degli alloggi (C)	2.271.878,60	29,03%	2.264.314,41	29,48	7.564,19	0,33%
TOTALE COSTI (B+C)	5.601.244,62	71,57%	5.412.306,64	65,47	188.937,98	3,49%
RISORSE DA DESTINARE AD INTERVENTI NELL'ERP (A-B-C)	2.225.455,38	28,43%	3.250.493,36	34,53	-1.025.037,98	-31,53%
- Finanziamento pronto intervento alloggi e parti comuni condomini	1.630.400,00	73,26%	1.365.000,00	41,99%	265.400,00	19,44%
- Utilizzi canoni per copertura morosità assistiti ed altre utilizzazioni	64.000,00	2,88%	229.000,00	7,05%	-165.000,00	-72,05%
- Finanziamento ripristino alloggi e manutenzione programmata	531.045,38	23,86%	1.656.493,36	50,96%	-1.125.447,98	-67,94%

- Risorse non erp ACER ad integrazione manutenzione programmata	71.454,62	3,21%	26.506,64	0,82%	44.947,98	169,570%
TOTALE RISORSE DESTINATE ALL'E.R.P.	2.296.900,00		3.277.000,00		-980.100,00	-29,91%
DEFICIT RISORSE FINANZIATO CON FONDI NON ERP ACER	71.454,62		26.506,64		44.947,98	169,57%

Il **totale delle risorse derivante dagli alloggi di e.r.p.** è stimato in **rilevante diminuzione** rispetto al Bilancio di Previsione 2024 di **€uro 836.100 (- 9,65%)** e risulta dalla sommatoria dei seguenti componenti:

- - **€uro 470.500 canoni di locazione** dell'esercizio e conguagli relativi agli anni precedenti (- 5,30%);
- - **€uro 23.800 sanzioni amministrative** per mancato rilascio alloggio a seguito di decadenza dall'assegnazione, **depositi cauzionali** trattenuti per mancata riconsegna dell'alloggio in buono stato manutentivo (salvo il deperimento d'uso), **incasso di somme già dichiarate inesigibili (- 17,3%)**;
- - **€uro 317.000** per minore **compartecipazione finanziaria dei Comuni** alla manutenzione straordinaria dei fabbricati o degli alloggi vuoti per cessata locazione (- 85,0%),

per un **totale complessivo di €uro 811.300** di risorse in meno rispetto all'esercizio precedente (- 8,65%), da cui devono essere ulteriormente **detratti**

- **€uro 24.800** di maggiore **svalutazione crediti** in previsione di futura morosità inesigibile (+ 3,4%).

Nella previsione dei ricavi derivanti dai canoni e.r.p. si è tenuto conto, in via prudenziale, che a breve la Regione emanerà il provvedimento triennale di adeguamento dei valori di ISEE per l'accesso e la permanenza negli alloggi all'incremento del costo della vita, incremento che si rifletterà anche sull'allargamento delle fasce di ISEE pe il calcolo dei canoni di locazione.

Considerato che nell'ultimo triennio l'incremento del costo della vita è stato pari al 15,3% e che, quindi, le fasce di ISEE per il calcolo del canone si allargheranno notevolmente, si assisterà ad un numero importante di nuclei familiari che retrocederanno alla fascia precedente di calcolo, con un sensibile calo del canone di locazione.

Inoltre, paradossalmente, anche coloro che rimarranno nella stessa fascia pagheranno un canone inferiore, in quanto lo sconto applicato sul canone oggettivo per chi è in fascia di accesso diventerà più elevato, mentre la maggiorazione per chi è in fascia di permanenza diminuirà. Questi fenomeni saranno tanto più accentuati quanto più elevata è la percentuale di sconto e di maggiorazione, rispettivamente, sulla fascia di accesso e sulla fascia permanenza.

Nell'ipotizzata rivalutazione del 15,3% delle fasce ISEE per il calcolo del canone si registrerebbero:

- n. 2.488 casi con canone invariato (di cui n. 2.267 in fascia di protezione);
- n. 2.196 casi con canone diminuito (di cui n. 730 per retrocessione alla fascia precedente; pertanto, i restanti n. 1.466 presenteranno un canone diminuito pur rimanendo nella stessa fascia con il medesimo ISEE);
- n. 301 casi con canone in aumento.

Si prevede che gli effetti negativi sul gettito da canone di locazione e.r.p. nei vari Comuni saranno i seguenti:

COMUNE	DECREMENTO CANONE	
Argenta	-	34.000,00
Bondeno	-	20.000,00
Cento	-	40.000,00
Codigoro	-	14.000,00
Comacchio	-	70.000,00
Copparo	-	16.000,00
Ferrara	-	385.000,00
Fiscaglia	-	12.000,00
Goro	-	6.000,00
Jolanda di Savoia	-	16.000,00
Lagosanto	-	9.000,00
Masi Torello	-	-
Mesola	-	14.000,00
Ostellato	-	4.000,00
Poggio Renatico	-	6.000,00
Portomaggiore	-	30.000,00
Riva del Po	-	18.000,00
Terre del Reno	-	6.000,00
Tresignana	-	8.000,00

Vigarano Mainarda	-	8.000,00
Voghiera	-	4.000,00
TOTALE	-	720.000,00

In pratica, l'applicazione dell'adeguamento previsto dalla Regione si porta via tutto l'incremento dei canoni che abbiamo registrato nell'ultimo biennio, con la conseguente rilevante difficoltà a mantenere un livello minimo di disponibilità economico-finanziaria per effettuare interventi di manutenzione straordinaria e di recupero alloggi.

Il livello stimato di ricavi da canoni di locazione e.r.p. per l'esercizio 2025 (€uro 8.350.000 contro €uro 8.900.000 dell'esercizio in corso; - €uro 550.000, - 6,2%) deriva, pertanto, dalla sommatoria tra la previsione del ricavo in assenza di applicazione dell'adeguamento regionale pari a €uro 9.000.000, meno la perdita per l'adeguamento pari a €uro 720.000, più il maggior ricavo per l'incremento del canone minimo (da €uro 44/mese a €uro 51/mese per via dell'aggiornamento del massimale del costo di gestione ex DCR n. 391/2002) pari ad €uro 70.000.

A proposito dell'incremento del canone minimo degli alloggi e.r.p., come noto, la Regione con DGR n. 1590 del 25/09/2023 ha deliberato l'incremento del massimale dei costi di gestione di cui alla DCR n. 392/2002, da € 44 mese/alloggio a € 51 mese/alloggio a favore degli Enti gestori di alloggi di edilizia residenziale pubblica compresi in un numero tra 6.000 e 10.000, al fine di adeguarli all'incremento dell'indice FOI registrato tra il giugno 2018 e il giugno 2023, stabilendo che i nuovi massimali di costo si applichino alle convenzioni stipulate dai Comuni con gli Enti gestori successivamente all'adozione della DGR. L'adeguamento del canone minimo al massimale del costo di gestione è disciplinato dalla DAL n. 154 del 06/06/2018, la quale, richiamando quanto già contenuto nella D.A.L. n. 15 del 2015, prevede che il "canone d'affitto dovrà essere un valore minimo stabilito dal regolamento comunale e comunque non inferiore ai massimali dei costi di gestione degli alloggi e.r.p. stabiliti dalla disciplina regionale".

Si auspica che la Regione, nel tenere conto dei rilevanti effetti negativi che deriveranno dalla prossima applicazione dell'adeguamento delle fasce ISEE ai fini del calcolo del canone, possa stanziare adeguate somme per la compensazione delle risorse che verranno meno per la manutenzione del patrimonio.

Infine, per quanto riguarda la **compartecipazione finanziaria dei Comuni** alla manutenzione straordinaria dei fabbricati o degli alloggi vuoti per cessata locazione, per il prossimo anno abbiamo prudenzialmente ritenuto di inserire a bilancio di previsione solo quella dei Comuni che sistematicamente hanno contribuito: infatti, la previsione di una compartecipazione più ampia effettuata lo scorso anno è stata disattesa ed abbiamo dovuto assestare al ribasso il Bilancio di Previsione.

Auspichiamo che tale dato possa segnare una inversione di tendenza in corso d'anno per effetto della compartecipazione finanziaria da parte degli altri Comuni e, in special modo, di quelli con graduatorie di assegnazione che non si riescono a soddisfare con le sole risorse di ACER, specie dopo aver valutato l'entità del ribasso dei canoni più sopra descritto.

A questo proposito evidenziamo positivamente la comunicazione da parte del Comune di Ferrara di voler compartecipare alla spesa per il recupero di propri alloggi vuoti per circa Euro 832.000 derivanti dagli incassi di trasformazione dei diritti di superficie in diritti di piena proprietà di alloggi costruiti su aree PEEP, che consentiranno l'esecuzione di lavori per circa Euro 703.000.

La continuità in questi stanziamenti, soprattutto in assenza di finanziamenti nazionali, è condizione essenziale per tutti i Comuni della nostra Provincia per il recupero di gran parte del loro patrimonio alloggiativo pubblico.

Svalutazione dei crediti per possibili future inesigibilità

Sono previsti **€uro 24.800 in più** rispetto all'anno precedente (+ 3,4%).

Valutando i dati della morosità a metà 2024 e confrontandoli con quelli dell'esercizio precedente, emerge che, nonostante la crisi economica innestata dalla pandemia e l'aumento sensibile del costo della vita, tra cui i servizi singoli e comuni, il fenomeno della morosità è rimasto, al momento, ampiamente sotto controllo, anzi è ulteriormente migliorato in termini relativi (ossia in rapporto al fatturato).

Infatti, la morosità corrente è diminuita, passando dal 16,50% della metà del 2023 al 14,68% dello stesso periodo del 2024, mentre la morosità complessiva (quella non ancora dichiarata inesigibile) è passata dal 3,30% del 2023 al 3,25% del 2024.

Tuttavia, considerando che, per ovvie ragioni, il dato assoluto della morosità aumenta, seppure in misura contenuta, si è ritenuto opportuno allineare il dato di svalutazione 2025 in proporzione al livello registrato a bilancio consuntivo 2023.

Costi di gestione ACER

I **costi di gestione ACER** per l'esercizio 2025 sono previsti in **aumento** di circa **€uro 181.000 (+ 5,8%)** rispetto al preventivo 2024.

L'incremento dei costi deriva principalmente dall'aumento dei costi per il personale. È stato, infatti, sottoscritto di recente il nuovo CCNL Federcasa 2022 – 2024 del personale dipendente di livello non dirigenziale che prevede un incremento medio tabellare del 7,5% a partire da dicembre 2024.

L'incremento complessivo delle spese per il personale attribuibili alla gestione degli alloggi di e.r.p. rispetto al 2024 è pari a €uro 124.000 (+ 6,1%).

Gli altri costi di gestione ACER incrementano di €uro 57.000 (+ 5,1%), di cui, per quanto concerne le componenti più significative, €uro 22.000 per spese generali di funzionamento ed €uro 35.000 per spese diverse di gestione, tra cui gli incarichi esterni per la verifica di sicurezza statica degli edifici ed il censimento del patrimonio arboreo delle parti comuni degli edifici in gestione.

Per tali ragioni, il costo di gestione ACER previsto per l'anno 2025 viene determinato in **€uro 41,42 mese/alloggio**, contro €uro 39,10 a preventivo per l'anno 2024 (+ €uro 2,32; + 5,9%).

Purtroppo, la dinamica al rialzo dei costi di funzionamento e dei costi del personale, anche a parità di dotazione organica, non potrà essere arrestata, considerato che si ritiene non vi siano ulteriori significativi margini di efficientamento dell'esistente.

Come anticipato più sopra, di tale tendenza al rialzo dei costi di funzionamento dei soggetti gestori dei patrimoni di e.r.p. ha tenuto conto anche la Regione che, per la prima volta dopo oltre 20 anni, ha modificato in aumento i costi massimi di gestione degli alloggi per i servizi di cui al capitolato prestazionale deliberato con DCR n. 391/2002, portandoli, per la nostra classe di alloggi in gestione, da €uro 44/mese/alloggio a €uro 51/mese/alloggio (+ 16%).

Costi inerenti la proprietà degli alloggi di e.r.p.

I **costi inerenti la proprietà degli alloggi**, ossia dei Comuni, sono stimati in leggero rialzo rispetto all'anno precedente di circa **€uro 8.000 (+ 0,3%)**, per effetto, in via assolutamente prevalente, dell'incremento del costo previsto per gli alloggi vuoti (+ €uro 92.000; + 13,6%) e del pro-rata di indetraibilità dell'IVA sugli acquisti (+ €uro 32.000; + 4,8%), in buona parte compensati dalla riduzione del costo del controllo analitico delle ISEE (- €uro 30.000; - 26,4%), in quanto non più presente come attività aggiuntiva nelle bozze di nuove convenzioni di gestione (rientrerà nei costi di gestione ex DCR n. 391/2002), e del costo di predisposizione dell'attività di recupero degli alloggi vuoti (- €uro 69.000; - 36,4%) e da economie diverse su altre voci di costo.

I **costi complessivi di gestione del patrimonio di e.r.p.** (ACER + Comuni proprietari) per l'anno 2025 sono stimati in **€uro 5.601.000 (+ €uro 189.000; + 3,5%)**.

Pertanto, se sottraiamo dai ricavi dell'e.r.p. (al netto della svalutazione dei crediti), pari a €uro 7.827.000, i costi complessivi di gestione, pari ad €uro 5.601.000, si ottiene l'ammontare delle **risorse da destinare ad interventi nell'e.r.p.**, per un valore stimato di **€uro 2.226.000 (- €uro 1.025.000 rispetto all'anno precedente; - 31,5%)**.

A quest'ultimo importo si aggiunge l'**utile derivante dalle attività non e.r.p. per €uro 71.000**, che contribuisce ad **elevare** le risorse da destinare ad interventi nell'e.r.p. a **€uro 2.297.000**.

Volendo sintetizzare e schematizzare tutte le informazioni precedentemente riportate, per illustrare le ragioni per le quali le risorse da destinare all'e.r.p. diminuiscono da €uro 3.277.000 della previsione 2024 a €uro 2.297.000 della previsione 2025 (- €uro 980.000; - 29,9%), è possibile ricorrere all'ausilio della seguente tabella:

VOCI		Importo (€)
RISORSE DA DESTINARE ALL'E.R.P. 2024 (A)		3.277.000,00
<u>Variazioni in aumento:</u>		
Maggior utile ACER a preventivo	+	45.000,00
<u>Totale variazioni in aumento (B)</u>	+	<u>45.000,00</u>
<u>Variazioni in diminuzione:</u>		
Canoni di locazione e voci accessorie (compreso contributo Comuni)	-	812.000,00
Maggiori costi di gestione ACER	-	181.000,00
Maggiori costi a carico proprietari degli alloggi	-	8.000,00
Maggior svalutazione dei crediti	-	24.000,00
<u>Totale variazioni in diminuzione (C)</u>	-	<u>1.025.000,00</u>
RISORSE DA DESTINARE ALL'E.R.P. 2025 (A+B-C)		2.297.000,00

Utilizzo previsto delle risorse da destinare ad interventi nell'e.r.p.

L'ammontare delle risorse disponibili, pari a €uro 2.297.000, è previsto in utilizzo nel modo seguente:

- **€uro 64.000** per la copertura della **morosità degli assistiti** dai Servizi sociali territoriali (- **€uro 165.000**; - **72,1%**);
- **€uro 1.630.000** per la **manutenzione ordinaria** (riparativa) degli alloggi e delle parti comuni degli edifici, al netto dei rimborsi (**+ €uro 265.000**; **+ 19,4%**). Si rileva che a partire dal 2025 non sarà più possibile fruire del contributo del 40% del GSE (conto termico) per la sostituzione delle caldaie tradizionali con caldaie a condensazione, che comportava fino a quest'anno un abbattimento dei costi di circa €uro 180.000/anno;
- **€uro 603.000** per il **ripristino degli alloggi vuoti** per cessata locazione e per la **manutenzione straordinaria** delle parti comuni degli edifici (- **€uro 1.080.000**; - **64,2%**).

Pertanto, il **totale degli interventi manutentivi finanziabili con il Bilancio ACER** è pari a **€uro 2.297.000** (- **€uro 980.000** rispetto all'anno precedente; - **29,9%**).

Va posto in evidenza che, per effetto del rilevante previsto ribasso dei canoni di locazione, taluni Comuni non riusciranno a soddisfare tutti i fabbisogni di manutenzione straordinaria, con l'ulteriore conseguenza che il recupero degli alloggi vuoti sarà reso possibile solo dalla presenza di risorse pubbliche (economie di vecchi finanziamenti, risorse regionali e ricavi da vendite di alloggi) o da finanziamento degli stessi Comuni.

Altre risorse disponibili per la manutenzione del patrimonio

Abbiamo indicato che le risorse disponibili a bilancio ACER 2024, compresa le limitate **risorse messe a disposizione dai Comuni per il cofinanziamento della manutenzione straordinaria delle parti comuni degli edifici e del recupero degli alloggi vuoti**, sono pari complessivamente a **€uro 603.000**, un livello decisamente insufficiente per far fronte alle esigenze di manutenzione straordinaria (anche solo quella ricorrente) e di recupero degli alloggi.

Fortunatamente, almeno per il 2025, risultano **disponibili finanziamenti pubblici o risorse derivanti da vendite di alloggi già avvenute**, che saranno utilizzate nel seguente modo:

- **€uro 874.000** per interventi di **manutenzione straordinaria** già deliberati dai Comuni al Tavolo provinciale di concertazione delle politiche abitative negli anni scorsi, finanziati con economie della L. 457/78 e della L. 560/93;
- **€ 2.386.000** per interventi di **recupero alloggi vuoti** per cessata locazione, da riassegnare ai cittadini in graduatoria, finanziati con economie di finanziamenti pubblici e di vendite di alloggi (L. 457/78 e L. 560/93 per € 142.000), dai fondi della Linea B nazionale (€uro 200.000), dal Programma straordinario regionale 2024 – 2025 di recupero alloggi (€uro 1.341.000) e dai ricavi delle aree PEEP che saranno messe a disposizione dal Comune di Ferrara per il recupero di propri alloggi (€uro 703.000).

*Pertanto, il **totale di risorse disponibili per l'esercizio 2025 per la manutenzione del patrimonio di e.r.p. comunale è pari a €uro 3.863.000, di cui €uro 1.477.000 per la manutenzione straordinaria (al netto dei rimborsi) e €uro 2.386.000 per il recupero alloggi vuoti.***

I dati evidenziano che la parte preponderante degli interventi manutentivi straordinari ed il recupero degli alloggi vuoti verrà finanziata con finanziamenti pubblici, la cui esistenza non sarà più certa a partire dal 2026 e questo desta notevoli preoccupazioni sulla capacità di poter sostenere con le sole risorse derivanti dai canoni di locazione la conservazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica anche a breve termine.

Cosa riusciamo a finanziare con le risorse disponibili

Sul versante della **manutenzione straordinaria**:

- con le **risorse del bilancio ACER, compresa la limitata compartecipazione finanziaria dei Comuni** (che si auspica possa essere incrementata in corso d'anno), in assenza di situazioni emergenziali (purtroppo sempre più frequenti, specie quelle meteoriche), riusciremo a coprire una parte dei costi sia della **manutenzione straordinaria ricorrente** (riparazioni edili ed impiantistiche, sostituzione caldaie), sia

della manutenzione straordinaria propriamente detta (nella fattispecie, gli interventi più urgenti nei fabbricati a proprietà mista);

- con le **risorse pubbliche** si andranno a completare o ad eseguire gli interventi già individuati nel **piano provinciale di qualche anno fa, finanziato con la L. 457/78 e L. 560/93**, come già sopra ricordato.

Sul versante del **recupero degli alloggi vuoti**:

- con le risorse precedentemente indicate, pari a €uro 2.386.000, si prevede di recuperare circa n. 210 alloggi nel corso del 2025.

Questi ultimi alloggi si aggiungeranno ai n. 150 ad oggi pronti per l'assegnazione o già in lavorazione.

Quali sarebbero i fabbisogni manutentivi?

Prima di entrare nel merito dei fabbisogni manutentivi, giova ricordare che le bozze di nuove convenzioni per la gestione del patrimonio di e.r.p. comunale, analogamente a quelle vigenti, prevedono che ACER provveda ad eseguire nell'ordine:

- 1. la manutenzione riparativa o ordinaria a carico della proprietà, sia negli alloggi che nelle parti comuni dei fabbricati;**
- 2. il recupero degli alloggi vuoti per cessata locazione;**
- 3. la manutenzione straordinaria negli alloggi e nelle parti comuni dei fabbricati,**

nel limite delle risorse da canoni disponibili per ciascun Comune.

È ovvio che nella pratica non è sempre possibile seguire tale ordine di priorità, considerando che vi sono situazioni in cui la manutenzione straordinaria non è procrastinabile e la manutenzione riparativa deve essere comunque eseguita.

Ne consegue che l'unico budget comprimibile risulta quello del recupero degli alloggi vuoti, con tutte le implicazioni sociali ed economiche che questo comporta.

Nel «sistema e.r.p.» il livello dei canoni è determinato in base alle regole di legge e di regolamento e non è implementabile, mentre i costi di gestione tenderanno inerzialmente ad aumentare.

Riteniamo che, per tutto quanto espresso in precedenza, sia diventato *urgente definire e condividere con ciascun Comune le esigenze manutentive, la loro composizione tipologica ed*

il quantum di risorse disponibili per finanziarle, verificando quanto disponibile nel bilancio di ACER ed in quello del Comune, nonché un cronoprogramma di intervento, valutando eventualmente anche il ricorso al credito da parte del Comune, da modulare in ragione della durata delle convenzioni che i Comuni sceglieranno.

Abbiamo già avuto modo di rappresentare, sia nelle relazioni ai bilanci, sia in occasione di specifici incontri con i rappresentanti dei Comuni, che la situazione generale, purtroppo, non consente più la «solidarietà» tra i Comuni, in quanto ormai nessuno di essi è in grado con le risorse dei propri canoni di differire i propri interventi a vantaggio di qualcun altro, considerando che il margine tra costi e ricavi si ridurrà ulteriormente per le ragioni che abbiamo illustrato.

E la situazione di ciascun Comune è molto variegata in termini di risorse e di esigenze sociali da soddisfare.

Tutto quanto premesso, procediamo a delineare i **fabbisogni manutentivi**, che provvederemo a condividere prossimamente con i Comuni proprietari del patrimonio di e.r.p.

Ad oggi abbiamo complessivamente **n. 1.434 alloggi di e.r.p. in gestione vuoti** (di cui n. 280 con costi di recupero elevati e n. 6 con proposta di ACER di retrocessione ai Comuni proprietari).

Con i n. 360 alloggi che si prevede di assegnare nel corso del 2024, ne residueranno n. 968.

Per il recupero di questi ultimi alloggi vuoti, con i costi aggiornati al consuntivo ACER 2023 (approvato a maggio 2024) servirebbero circa **17/18 milioni di €uro**.

Per quanto concerne la **manutenzione straordinaria** il fabbisogno, per gli interventi prioritari, è stimato in circa **10 milioni di €uro** (compresi gli interventi nei condomini a proprietà mista pubblico-privata).

Attività non di edilizia residenziale pubblica

Per valutare l'andamento economico delle attività diverse da quelle di edilizia residenziale pubblica in rapporto all'anno precedente, possiamo far riferimento alla seguente tabella:

ATTIVITA' NON E.R.P.	Preventivo 2025	Preventivo 2024	Differenza
Canoni di locazione alloggi e locali non e.r.p. in proprietà o gestione	742.000,00	1.013.700,00	-271.700,00
Corrispettivi per amministrazione degli stabili da utenza/imprese	38.500,00	52.900,00	-14.400,00
Corrispettivi tecnici per attività edilizia	1.129.000,00	922.000,00	207.000,00
Ricavi da gestione di patrimoni di terzi	92.050,00	109.350,00	-17.300,00
Ricavi da attività amministrative a favore dei Comuni	393.900,00	427.900,00	-34.000,00
Ricavi da gestione diretta dei servizi comuni dei fabbricati in locazione	197.000,00	190.000,00	7.000,00
TOTALE RICAVI ATTIVITA' NON E.R.P.	2.592.450,00	2.715.850,00	-123.400,00

I ricavi delle attività non e.r.p. sono attualmente previste in **diminuzione** rispetto all'esercizio in corso di **€uro 123.400 (- 4,5%)**.

Abbiamo usato l'avverbio attualmente, in quanto, come anticipato ad inizio Relazione, ai fini della redazione del Bilancio di previsione 2025 non si è tenuto conto 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 retrocessione di canoni): nel momento in cui saranno sottoscritte le nuove convenzioni si procederà all'assestamento del bilancio di previsione. Ciò dà conto della variazione negativa dei **canoni di locazione derivanti da patrimoni diversi da quelli di e.r.p. in proprietà o in gestione ad ACER** (- €uro 271.700; - 26,8%).

Gli altri segni negativi sono relativi a variazioni fisiologiche di ricavi legate alla variabilità delle attività da cui traggono origine (es. trasformazione diritti di superficie in aree PEEP, vendite alloggi Corti di Medoro, fondo affitto, ecc.).

L'attività con la maggior variazione positiva è quella dei **corrispettivi tecnici** per l'attività edilizia (+ €uro 207.000; + 27,5%). Nel 2025, infatti, si prevede il conseguimento di ricavi per €uro 1.129.000, derivanti dalla direzione lavori degli interventi PNC/PNRR (€uro 835.000), del Programma straordinario regionale 2024 – 2025 di recupero degli alloggi vuoti (€uro 134.000) e degli interventi finanziati con le risorse delle economie di cui alla L. 457/78 e L. 560/93 (€uro 160.000).

Attività edilizia e manutentiva

Interventi manutentivi finanziati con risorse da canoni e.r.p .ed integrazione Comuni per recupero alloggi vuoti e/o manutenzione straordinaria

(importi al lordo dei rimborsi)

Descrizione intervento	Importo (€)
Pronto intervento di riparazione guasti alloggi e parti comuni fabbricati - call center h. 24	1.492.000,00
Recupero alloggi vuoti per cessata locazione	0,00
Manutenzione straordinaria condomini proprietà mista minoranza ed interventi urgenti parti comuni condomini	115.000,00
Manutenzione straordinaria alloggi e parti comuni fabbricati a totale locazione o proprietà mista di maggioranza	195.000,00
Sostituzione caldaie guaste con caldaie ad alta efficienza	470.000,00
Prestazione di servizi vari	120.000,00
TOTALE INTERVENTI MANUTENTIVI FINANZIATI CON CANONI ERP ED INTEGRAZIONE COMUNI RECUPERO ALLOGGI E/O MANUTENZIONE STRAORDINARIA	2.392.000,00

Interventi di manutenzione programmata/straordinaria fabbricati in gestione o di proprietà.

INTERVENTI STRAORDINARI IN CORSO

COMUNE	IMPORTO	FINANZIAMENTO
Ferrara - Via Mayr 84	€ 521.116,55	Ord. Regionali ripristino danni sisma
	66.288,10	Cofinanziamento
TOTALE	€ 587.404,65	

RECUPERO ALLOGGI AD ALTO COSTO LINEA B NAZIONALE IN CORSO

COMUNE	IMPORTO
Ferrara - Via Baluardi 127	€ 44.537,27
Ferrara - Via Ghiara 28	€ 33.906,46
Ferrara - Via Volte 13/A	€ 41.984,50
Ferrara - Via I Maggio 76	€ 26.922,25
Ferrara - Via I Maggio 90	€ 28.267,90
Ferrara - Via Risorgimento 6	€ 23.887,70
Ferrara - Via Risorgimento 22	€ 34.550,83
Ferrara - Via Martelli 14	€ 40.068,91
Ferrara - Via Sansoni 15	€ 31.282,96
FERRARA - P.LE GOITO 1	€ 33.955,70

FERRARA - P.LE BENVENUTI 10	€ 34.764,19
FERRARA - VIA SAVONUZZI 49	€ 28.731,55
FERRARA - VIA BENTIVOGLIO 26	€ 20.038,30
FERRARA - VIA FIUME 10	€ 21.283,70
FERRARA - VIA T. MOSTI 97	€ 21.090,86
FERRARA - VIA GORETTI 35	€ 34.794,78
FERRARA - VIA GORETTI 39,	€ 64.665,28
FERRARA - VIA FABBRI 88	€ 71.899,00
FERRARA - VIA NANETTI 11/2	€ 28.838,18
TOTALE	€ € 665.470,32

Piano nazionale complementare al PNRR “Sicuro, verde, sociale: riqualificazione dell’ERP”:

18 interventi di riqualificazione energetica (cappotti, infissi e caldaie) e riduzione vulnerabilità sismica su 16 comuni per complessivi Euro 24,8 mln di lavori e Euro 33,7 mln di finanziamento. Le attività interesseranno 266 alloggi.

Gli interventi finanziati sono i seguenti:

ID	Comune	Indirizzo
1	Ferrara	Via Bologna 790, loc. Uccellino
2	Ferrara	Via Verga 62,72
5	Argenta	Via Tisi 4, Via Ghini 7
7	Cento	Via Quercia 20, 22, 24
8	Codigoro	Via Sacco e Vanzetti 4, 6, 8, 10, 12, 14
9	Comacchio	Via Tine 1, 2, 3
10	Comacchio	Via Risorgimento 7, 9
11	Copparo	Via Fani 8, 10, 12, loc. Ambrogio
12	Jolanda di Savoia	Via Belvedere 1
13	Lagosanto	Via Morandi 1
16	Ostellato	Via Lorenzini 1

17	Poggio Renatico	Via Nenni 41
18	Portomaggiore	Via Roma 39, ex scuole
19	Vigarano Mainarda	Via Cento, ex scuole
20	Voghiera	Via San Leo 10, loc. Voghenza
21	Goro	Via Barchessa 1
22	Fiscaglia	Via V.Emanuele 20/A, 20/B
24	Terre del Reno	Via Verga 2, loc.S.Agostino

PNRR Missione 5 “inclusione e Coesione”, componente 2 “INFRASTRUTTURE SOCIALI, FAMIGLIE, COMUNITÀ E TERZO SETTORE” – COMUNE DI FERRARA

Intervento 1.1.2 “Sostegno alle persone vulnerabili e prevenzione dell’istituzionalizzazione degli anziani non autosufficienti”:

sono previsti lavori di abbattimento barriere architettoniche (ascensori, montascale, rampe, ristrutturazioni alloggi, installazioni sensori per il monitoraggio delle abitudini di vita) per complessivi 2.460.000,00 di cui 1.860.000,00 per investimenti affidati alla gestione di Acer.

Intervento 1.2 “Percorsi di autonomia per persone con disabilità”:

è prevista la realizzazione di n. 2 comunità alloggio per ospitare 11 utenti. Il finanziamento complessivo ammonta ad € 600.000,00 di cui 180.000,00 per investimenti affidati alla gestione di Acer.

I progetti della Missione 5 vedono il Comune di Ferrara come soggetto finanziato ed attuatore e la partecipazione di Acer (lavori), Lepida (sensori e monitoraggio) ed enti del terzo settore (progetti sull’individuo).

PNRR Missione 5 “Inclusione e Coesione”, componente 2 “INFRASTRUTTURE SOCIALI, FAMIGLIE, COMUNITÀ E TERZO SETTORE” – COMUNE DI FERRARA

Investimento 2.3: Programma innovativo della qualità dell’abitare (PINQUA):

sono previsti interventi relativi al recupero della palazzina gemella dello studentato, presso il complesso residenziale/commerciale de “Le Corti di Medoro” a Ferrara, per la realizzazione di n. 53 alloggi di ERP, oltre al completamento delle sistemazioni interne

ed esterne del nuovo Comando della Polizia Municipale ed il completamento del primo piano dello stesso. Sono stanziati Euro 6 mln per lavori, a fronte di 10.377.600,00 di Euro di finanziamento. Gli interventi vedono il Comune di Ferrara come soggetto finanziato ed attuatore ed Acer come partner per la realizzazione e successiva gestione dell'edificio.

CONCLUSIONI

Il 2025 si prospetta in peggioramento rispetto a quanto previsto nell'assestamento di Bilancio 2024, ove si evidenziava la possibilità di un calo di risorse derivante, oltre che dalle debolezze strutturali del sistema ERP già più volte segnalate, anche da provvedimenti normativi di vecchia data. Infatti, le risorse a disposizione nel bilancio Acer rischiano di diminuire soprattutto a causa dell'applicazione (se verrà confermata, senza modifiche) del provvedimento che la Regione aggiorna ogni tre anni. Tale provvedimento adegua i valori ISEE per l'accesso e la permanenza negli alloggi sulla base dell'incremento del costo della vita, incremento che, come abbiamo ricordato in precedenza, si rifletterà anche sull'allargamento delle fasce di ISEE per il calcolo dei canoni di locazione, rendendoli molto inferiori, in termini di valore economico, a quelli attuali. Per Acer Ferrara ci saranno almeno 550mila euro in meno che, si sommeranno ai minori introiti previsti dai comuni stessi e che porteranno ad oltre 800 mila euro di minori risorse. Per far fronte a questo 2025 sarà necessario il pieno utilizzo dei fondi pubblici, erogati da Regione, Comuni e derivanti da vecchie leggi di spesa come la 457 ancora disponibili. Il Patrimonio di ERP della provincia di Ferrara ha, però, bisogno di ingenti risorse per potere continuare ad essere tenuto in efficienza e come abbiamo sostenuto negli anni scorsi, è necessario un impegno costante affinché la Regione continui i propri stanziamenti e i Comuni altrettanto. Le Aziende Casa e i Comuni potranno chiedere alla Regione di attenuare gli effetti del provvedimento triennale dell'adeguamento dei valori ISEE, mostrando con chiarezza quali sono gli effetti negativi che si riflettono sui bilanci delle aziende e quindi sulla capacità di intervento per manutenzioni e recupero alloggi. In caso di risultato negativo i Comuni potranno valutare la possibilità, nei prossimi mesi, di diminuire lo sconto e aumentare la maggiorazione al fine di evitare maggiori perdite di gettito da canoni, rispetto ad oggi (ove i nuclei non in fascia protetta possano continuare a pagare lo stesso canone odierno).

Allo stesso tempo vi è comunque un'altra necessità che è quella di darsi, insieme ai Comuni stessi, strumenti finanziari di lungo periodo (magari sostenuti dalla Regione) per coprire le necessità economiche di manutenzione e recupero alloggi per i prossimi anni, che consentano di soddisfare le circa 2000 domande presenti nella graduatoria provinciale. Del resto,

ribadiamo ancora una volta che per invertire la tendenza di accumulo di alloggi vuoti servono investimenti che consentano, in tempi relativamente brevi, di recuperare una gran parte degli alloggi da mettere a reddito, per aumentare le risorse a disposizione di Acer e dei Comuni avviando così un ciclo virtuoso che potrebbe essere risolutivo, o quasi, per l'Edilizia Residenziale Pubblica del nostro territorio.

In questo senso, le nuove Convenzioni dovrebbero consentire ai Comuni e ad Acer di continuare il lavoro sinergico iniziato dal 2005, in una logica di partnership che consenta di sviluppare le attività sulla base dei fabbisogni degli utenti e dei Comuni stessi. Per questo auspichiamo di raggiungere al più presto il loro completamento.

Ferrara, 19 novembre 2024

**IL PRESIDENTE ACER
(Daniele Palombo)**



Firmato digitalmente da:
PALOMBO DANIELE
Firmato il 24/12/2024 14:14
Seriale Certificato: 1127391
Valido dal 31/01/2022 al 31/01/2025
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA



AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA

Ente Pubblico Economico ex L.R. 24/2001

Corso Vittorio Veneto, 7 – 44100 Ferrara – C.F. – P.IVA 00051510386
Centralino Tel. 0532 230311 – Servizio Clienti Tel. 0532 230377 – Fax 0532 207854
www.acerferrara.it

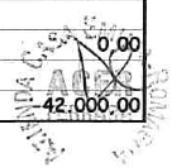
Azienda con sistema qualità certificato in conformità alla normativa ISO 9001:2015

Aderente Federcasa

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



			ESERCIZIO 2024		ESERCIZIO 2025		DIFFERENZA
			Parziale Euro (€)	Totale Euro	Parziale Euro (€)	Totale Euro	2025/2024 Euro (€)
A	VALORE DELLA PRODUZIONE						
1)	<u>Ricavi delle vendite e delle prestazioni</u>	+		11.209.500,00		11.004.450,00	-205.050,00
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>	+		1.586.600,00		4.380.400,00	2.793.800,00
	(di cui contributi in c/esercizio)	+	0,00		0,00		
	TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	+		12.796.100,00		15.384.850,00	2.588.750,00
B	COSTI DELLA PRODUZIONE:						
6)	<u>per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci</u>	+		30.000,00		30.000,00	0,00
7)	<u>per servizi</u>	+		6.152.300,00		8.774.400,00	2.622.100,00
8)	<u>per godimento di beni di terzi</u>	+		236.700,00		193.800,00	-42.900,00
9)	<u>per il personale</u>	+		3.610.500,00		3.690.100,00	79.600,00
a)	Salari e stipendi	+	2.711.000,00		2.766.000,00		55.000,00
b)	Oneri Sociali	+	696.000,00		713.000,00		17.000,00
c)	Trattamento di fine rapporto	+	186.000,00		190.000,00		4.000,00
d)	Trattamento di quiescenza e simili	+	11.000,00		14.600,00		3.600,00
e)	Altri costi per il personale	+	6.500,00		6.500,00		0,00
10)	<u>ammortamenti e svalutazioni</u>	+		993.100,00		978.400,00	-14.700,00
a)	Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	+	65.000,00		45.200,00		-19.800,00
b)	Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	+	128.100,00		133.200,00		5.100,00
c)	Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	+	0,00		0,00		0,00
d)	Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	+	800.000,00		800.000,00		0,00
11)	<u>variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci</u>	+		0,00		0,00	0,00
12)	<u>accantonamenti per rischi</u>	+		0,00		0,00	0,00
13)	<u>altri accantonamenti</u>	+		0,00		0,00	0,00
14)	<u>oneri diversi di gestione</u>	+		1.695.900,00		1.605.700,00	-90.200,00
	TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	+		12.718.500,00		15.272.400,00	2.553.900,00
	DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	+		77.600,00		112.450,00	34.850,00
C	PROVENTI ED ONERI FINANZIARI						
15)	<u>proventi da partecipazioni</u>	+		0,00		0,00	0,00
16)	<u>altri proventi finanziari</u>	+		138.600,00		96.600,00	-42.000,00



		ESERCIZIO 2024		ESERCIZIO 2025		DIFFERENZA
		Parziale Euro (€)	Totale Euro	Parziale Euro (€)	Totale Euro	2025/2024 Euro (€)
	a) Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	+	0,00		0,00	0,00
	b) Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni	+	1.600,00		1.600,00	0,00
	c) Da titoli iscritti nell'attivo circolante	+	0,00		0,00	0,00
	d) Proventi diversi dai precedenti	+	137.000,00		95.000,00	-42.000,00
17)	<u>interessi ed altri oneri finanziari</u>	+	28.200,00		26.050,00	-2.150,00
17bis)	<u>utili e perdite su cambi</u>	+	0,00		0,00	0,00
	TOTALE (15+16-17+/-17bis)	+	110.400,00		70.550,00	-39.850,00
D	RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE					
18)	<u>rivalutazioni</u>	+	0,00		0,00	0,00
19)	<u>svalutazioni</u>	+	0,00		0,00	0,00
	TOTALE DELLE RETTIFICHE (18-19)	+	0,00		0,00	0,00
	RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A - B +/- C +/- D)		188.000,00		183.000,00	-5.000,00
22)	<u>imposte sul reddito dell'esercizio</u>	+	188.000,00		183.000,00	-5.000,00
26)	<u>UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO</u>		0,00		0,00	0,00





AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA

Ente Pubblico Economico ex L.R. 24/2001

Corso Vittorio Veneto, 7 – 44100 Ferrara – C.F. – P.IVA 00051510386
Centralino Tel. 0532 230311 – Servizio Clienti Tel. 0532 230377 – Fax 0532 207854
www.acerferrara.it

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

Aderente Federcasa

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



Calcolo costi gestione alloggi erp	Parziale	Totale
Costi complessivi servizio "Amministrazione e Manutenzione stabili"	7.837.465,25	
Costi complessivi servizio "Recupero alloggi vuoti"	723.036,11	
Costi complessivi servizio "Controllo ISE/ISEE"	0,00	
Costi complessivi servizio "Agente accertatore"	82.453,26	
TOTALE LORDO		8.642.954,62
A dedurre:		
Costi di amministrazione degli stabili inerenti la proprietà	1.152.194,57	
Lavori di manutenzione ordinaria alloggi e parti comuni fabbricati	1.630.400,00	
Lavori di recupero degli alloggi vuoti e manutenzione programmata	602.500,00	
Altri costi servizio recupero alloggi	120.536,11	
Costi servizio controllo ISE/ISEE	0,00	
Costi servizio Agente accertatore	82.453,26	
Quota annua al fondo svalutazione crediti	744.800,00	
Utilizzi canoni per copertura morosità assistiti ed altre retrocessioni	64.000,00	
Rate mutui alloggi di erp in gestione	0,00	
Destinazione all'erp vendite rateali alloggi	0,00	
Imposte indirette a carico della proprietà	219.962,53	
Imposte esercizi precedenti ed imprevisti	0,00	
Pro-rata di indetraibilità dell'IVA sugli acquisti	696.742,13	
TOTALE DEDUZIONI		5.313.588,60
Totale costi gestione alloggi erp		3.329.366,02
Alloggi erp previsti in gestione nell'esercizio 2025 (media)		6.698
Costo Euro mese/alloggio previsto esercizio 2025 ex DCR n. 391/02		41,42
Costo Euro mese/alloggio previsto esercizio 2025 con recupero alloggi		42,92
Costo Euro mese/alloggio previsto esercizio 2025 con recup. e agente accertatore		43,95



AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA

Ente Pubblico Economico ex L.R. 24/2001

Corso Vittorio Veneto, 7 – 44100 Ferrara – C.F. – P.IVA 00051510386
Centralino Tel. 0532 230311 – Servizio Clienti Tel. 0532 230377 – Fax 0532 207854
www.acerferrara.it

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

Aderente Federcasa

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



RIEPILOGO PROVINCIA DI FERRARA			
Preventivo 2025			
Comuni della Provincia		21	
Comuni convenzionati previsti n.		21	
Alloggi in gestione previsti n.		6.698	
		Parziale	Totale
			%
Risorse derivanti dagli alloggi di e.r.p.			
Previsione ricavi da canoni di locazione ed acc. esercizio 2025 al netto conguagli	+	8.571.500,00	
Svalutazione crediti prevista 2025 (in base morosità complessiva al 31/08/24)	-	744.800,00	8,69
Totale risorse nette derivanti dagli alloggi di e.r.p. previsione	+		7.826.700,00
Costi di gestione			
Costo/mese ACER gestione alloggi € 41,42 x 12 mesi	-		3.329.366,02
Totale costi di gestione (B)			3.329.366,02
			42,54
Costi inerenti la proprietà degli alloggi			
- Costi di amministrazione degli stabili (assicurazioni, quote cond.li, ecc.)	-	<u>1.152.194,57</u>	14,72
- Quota parte costi servizio recupero alloggi vuoti	-	<u>120.536,11</u>	1,54
- Quota parte costi servizio controlli ISE/ISEE	-	<u>0,00</u>	0,00
- Quota parte costi servizio Agente accertatore	-	<u>82.453,26</u>	1,05
- Rate mutui alloggi erp trasferiti ai Comuni	-	<u>0,00</u>	0,00
- Destinazione all'erp vendite rateali di alloggi	-	<u>0,00</u>	0,00
- Imposte indirette a carico della proprietà	-	<u>219.962,53</u>	2,81
- Quota parte pro-rata di indetraibilità dell'IVA sugli acquisti	-	<u>696.742,13</u>	8,90
- Imposte esercizi precedenti ed imprevisti	-	<u>0,00</u>	0,00
Totale costi inerenti la proprietà degli alloggi (C)	-		2.271.888,60
			29,03
TOTALE COSTI (B+C)	-		5.601.254,62
			71,57
RISORSE DA DESTINARE AD INTERVENTI NELL'ERP (A-B-C)	+		2.225.445,38
			28,43
- Altri utilizzi canoni e imprevisti			
- Finanziamento pronto intervento alloggi e parti comuni condomini	-	<u>1.630.400,00</u>	73,26
- Utilizzi canoni per copertura morosità assistiti ed altre utilizzazioni	-	<u>64.000,00</u>	2,88
- Finanziamento ripristino alloggi e manutenzione programmata	-	<u>531.045,38</u>	23,86
- Risorse non erp ACER ad integrazione manutenzione programmata	-	<u>71.454,62</u>	3,21
TOTALE RISORSE NETTE DESTINATE ALL'E.R.P.			2.296.900,00
DEFICIT RISORSE FINANZIATO CON FONDI NON ERP ACER	-		-71.454,62



AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA

Ente Pubblico Economico ex L.R. 24/2001

Corso Vittorio Veneto, 7 – 44100 Ferrara – C.F. – P.IVA 00051510386
Centralino Tel. 0532 230311 – Servizio Clienti Tel. 0532 230377 – Fax 0532 207854
www.acerferrara.it

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

Aderente Federcasa

RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI



**RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI
DELL'AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA
AL BILANCIO DI PREVISIONE
DELL'ESERCIZIO 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 €uro 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 €uro 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 €uro 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 €uro 1.129.000,00 (+ €uro 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 €uro 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 €uro 5.687.000,00 (+ €uro 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 €uro 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

Firmato digitalmente da:
Donatella Vannini
Data: 10/12/2024 15:38:17

Dott. Roberto CURCI - F.to digitalmente

Firmato digitalmente da:
ROBERTO CURCI
Data: 10/12/2024 16:01:22

Dott. Paolo ORSATTI - F.to digitalmente



Firmato digitalmente da:
Orsatti Paolo
Firmato il 11/12/2024 08:28
Seriale Certificato: 2592114
Valido dal 04/07/2023 al 04/07/2026
InfoCamera Qualified Electronic Signature CA