ALLEGATO "B4"

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 DI ESERCIZIO 2021

Approvato dalla Conferenza degli Enti con delibera n. 4 in data 17/06/2022

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

Consiglio di Amministrazione

- Presidente Daniele Palombo
- Componente Dott. ssa Sabrina Cherubini
- Componente Dott. ssa Chiara Scaramagli

Collegio dei Revisori dei Conti

- Presidente Dott. Franco Pazi
- Componente Dott. Roberto Curci
- Componente Dott. Paolo Orsatti

- Direttore Generale Dott. Diego Carrara
- Dirigente Servizio Finanziario Dott. Michele Brandolini

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 DI ESERCIZIO 2021

Elenco documenti:
- **Relazione del Presidente**
- **Stato Patrimoniale al 31/12/2021 (schema art. 2424 C.C)**
- **Conto Economico al 31/12/2021 (schema art. 2425 C.C.)**
- **Rendiconto finanziario**
- **Nota integrativa**
- **Relazione del Collegio dei Revisori dei Conti**
- **Relazione al Bilancio della Società di Revisione contabile art. 41 co. 5 L.R. n. 24/2001**

Allegati:
- **Risultati per attività (art. 41 L.R. n. 24/2001)**
- **Calcolo dei 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)**

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

QUADRO GENERALE

Il Bilancio dell'esercizio 2021 dell'ACER Ferrara si chiude con un **utile di €uro 41.323** (contro €uro 72.471 dell'esercizio 2020).

In ossequio a quanto previsto dall'art. 41, comma 5, della Legge Regionale n. 24/2001 e ss.mm.ii. sono state tenute contabilità separate per ogni attività gestita dall'Azienda.

La gestione degli immobili e.r.p. di proprietà dei Comuni della provincia di Ferrara presenta un pareggio tra costi e ricavi, dopo un accantonamento di € 19.067 di risorse non ancora utilizzate/impegnate al 31/12/2021, nel pieno rispetto dell'art. 36 della suddetta Legge Regionale n. 24/2001 e ss.mm.ii., il quale prescrive che i canoni di locazione devono essere integralmente impiegati per le finalità previste dal medesimo articolo.

L'utile, di conseguenza, è stato generato dalle attività *diverse* dalla gestione degli immobili di e.r.p., che presentano i seguenti risultati:

- Gestione immobili non di e.r.p. di proprietà, utile di €uro 94.208;
- Prestazioni tecniche a terzi (progettazione, procedure affidamento lavori, direzione lavori, collaudo, ecc. di interventi edilizi): perdita di €uro 35.774;
- Gestione immobili non di e.r.p. di proprietà di terzi (Agenzia per la Casa ed altri patrimoni di proprietà pubblica e privata), utile di €uro 2.241;
- Prestazioni amministrative a terzi (pubblici e privati), utile di €uro 23.141;
- Gestioni condominiali (gestione diretta dei servizi comuni dei fabbricati di proprietà interamente pubblica): utile di €uro 13.612;
- Concessioni patrimonio non e.r.p./e.r.s. di proprietà comunale: perdita di €uro 14.324;
- Gestione extracaratteristica (finanziaria e straordinaria): perdita € 41.781.

Come anticipato, la sommatoria dei diversi risultati di queste ultime attività è pari all'utile dell'esercizio 2021.

I fatti di gestione più rilevanti, in termini di effetti significativi sul bilancio, avvenuti nel corso dell'esercizio 2021 possono sintetizzarsi nei seguenti:

per quanto concerne la gestione degli immobili di edilizia residenziale pubblica di proprietà comunale:

- l'ulteriore **diminuzione dei canoni di locazione (- €uro 76.000; - 0,9%)**, al netto del saldo negativo dei conguagli relativi agli anni precedenti pari ad €uro 92.000. Il dato di competenza risulta positivo di circa 16.000 €uro, grazie all'utilizzo delle risorse regionali e comunali per il recupero degli alloggi vuoti per cessata locazione, che hanno consentito di ridurre il divario tra alloggi vuotati nell'anno e quelli rilocati (n. 326 alloggi vuotati e n. 261 rilocati nel 2021, contro n. 329 alloggi vuotati e n. 138 rilocati nel 2020) e, quindi, di rendere meno incidente il ben noto fenomeno di "erosione" a seguito del turnover dell'utenza (escono nuclei familiari con un canone medio più elevato rispetto ai nuovi assegnatari), recupero quantificato in circa €uro 70.000 (€uro 232.000 del 2020 contro €uro 162.000 del 2021), al quale va detratto il minor ricavo per n. 49 alloggi a reddito in meno rispetto al periodo precedente, stimato in circa € 79.000, compensati solo parzialmente dal maggior ricavo, pari ad €uro 25.000, dovuto ad un incremento del canone medio (+ € 0,39/mese/alloggio);
- l'**incremento quota accantonamento al fondo svalutazione dei crediti verso l'utenza (+ €uro 52.000; + 9,2%)**, stimata, come di consueto, con criteri prudenziali, tenendo conto del livello di nuove inesigibilità dichiarate nel corso del 2021 rispetto a morosità generate in anni precedenti e già contabilizzate a fondo svalutazione crediti (+ €uro 466.000; + 10,2%), che determinano un incremento del livello di inesigibilità rispetto al fatturato dal 1,93% del 2020 al 2,03% del 2021, compensato, in positivo, da una riduzione della morosità corrente dal 16,04% del 2020 al 14,89% del 2021. Questa tendenza recente della morosità costituisce un dato di particolare rilevanza, specie se si considerano i numerosi casi di difficoltà socio-economica amplificati negli ultimi due anni dalla pandemia; noi riteniamo sia il frutto, anche, di una intensa attività di gestione dei mancati pagamenti, svolta dagli uffici di ACER in stretta collaborazione con i referenti comunali;
- il consolidamento del livello di **utilizzo dell'integrazione dei canoni da parte dei Comuni (+ €uro 245.000 contro €uro 296.000** dell'anno precedente, **- 17,4%),** in particolare stanziati dai Comuni di Ferrara e Cento, **finalizzati al recupero degli alloggi vuoti da riassegnare;** a questo proposito, risulta doveroso evidenziare che si tratta della somma effettivamente utilizzata nell'esercizio 2021 per lavori di manutenzione straordinaria su alloggi vuoti per cessata locazione: le risorse residue stanziate dai Comuni e non utilizzate, pari ad €uro 286.000, sono in corso di utilizzazione nel 2022. Risulta, infatti, un fisiologico lasso di tempo tra i tempi di messa a disposizione delle risorse da parte dei Comuni, spesso nella seconda parte dell'anno, ed i tempi di lavorazione degli alloggi. Per questo occorre trovare una

modalità condivisa (con i Comuni ed i relativi Dirigenti) migliore dell'attuale, tra lo stanziamento risorse e il suo utilizzo;

- l'**aumento** dei **costi di gestione ACER (+ €uro 174.000; + 6,6%);** il risultato è dovuto all'incremento delle imposte dirette (+ €uro 73.000; l'anno precedente si era beneficiato dello sgravio dell'acconto IRAP per la pandemia, oltre ad un maggior livello di detrazioni fiscali per interventi edilizi con eco-sismabonus), ai maggiori costi per la gara per l'individuazione del nuovo assuntore del servizio di "global service" manutentivo (+ € 20.000, tra costi per consulenze, commissione di gara e pubblicazioni) ed a quelli delle altre spese generali (+ €uro 79.000, per assistenza legale, quote condominiali sede, consulenza in materia di diritto amministrativo e spese una-tantum per le celebrazioni del centenario dell'Azienda);
- l'**incremento** dei **costi dei proprietari degli alloggi, ossia dei Comuni, (+ € 170.000; + 8,9%),** determinato dai maggiori costi per la polizza assicurativa globale fabbricati (+ €uro 72.000), dai maggiori oneri condominiali per gli alloggi vuoti (+ €uro 9.000), dalla maggior quota di IVA indetraibile sugli acquisti per via del pro-rata (+ €uro 78.000; i maggiori acquisti sono determinati nella quasi totalità dai lavori di recupero degli alloggi vuoti finanziati con le risorse regionali, appaltati, per esigenze di celerità di gestione, direttamente da ACER e non in nome e per conto dei Comuni, pur essendo questi ultimi i titolari del finanziamento) e, per la parte residua (circa € 11.000), da leggeri incrementi di voci diverse di spesa;
- la conseguente **riduzione** dell'entità delle **risorse complessive, al netto della svalutazione dei crediti, da destinare alla manutenzione degli alloggi di e.r.p. ed al sostegno agli assegnatari in area "welfare" (- €uro 494.000; - 12,6%).**

Dall'aggregazione ed ulteriore specificazione dei dati precedentemente illustrati risulta che:

- ✓ *le risorse ordinarie derivanti dal patrimonio e.r.p. sono diminuite rispetto all'anno precedente di circa €uro 99.000 (- 1,1%), di cui €uro 47.000 derivanti dalla gestione canoni, conguagli canoni e sanzioni (- 0,5%), ed €uro 52.000 dalla maggior svalutazione dei crediti in essere al 31/12/2021 (+ 9,2%);*
- ✓ *l'incremento complessivo dei costi di gestione di ACER e dei Comuni, hanno comportato una ulteriore riduzione delle risorse e.r.p. per €uro 344.000 (+ 7,6%);*
- ✓ *l'utilizzo delle integrazioni canoni messe a disposizione dai Comuni, finalizzata al recupero degli alloggi vuoti, seppur diminuito di circa €uro 51.000 (- 17,3%), ha consentito di registrare un incremento di risorse da destinare all'e.r.p. di €uro 244.000; in assenza di tale integrazione, la riduzione delle risorse da destinare alla manutenzione degli alloggi di e.r.p. ed al sostegno degli assegnatari in area "welfare" sarebbe stata di €uro 738.000, anziché €uro 494.000 (€uro 3.426.000 destinati alle finalità indicate, anziché €uro 3.182.000).*

Considerato il progressivo calo dei ricavi da canoni, dovuto ai noti fenomeni di "erosione" ed all'impossibilità, per carenza di risorse, di recuperare tutti gli alloggi che si liberano per turnover, oltre al fisiologico aumento dei costi di gestione, seppure ancora abbondantemente contenuti all'interno dei massimali fissati dalla Regione, l'integrazione delle risorse da parte dei Comuni e della

Regione sono, attualmente, le uniche fonti aggiuntive di finanziamento che ci consentono di drenare da un anno all'altro il predetto inerziale calo.

per quanto concerne le attività diverse dalla gestione degli immobili di e.r.p. di proprietà comunale:

si registra un **calo** dei ricavi di circa **€uro 91.000 (- 4,6%)**, che passano da €uro 2.012.000 del 2020 ad €uro 1.921.000 del 2021, determinato in massima parte dalla riduzione delle competenze per attività tecniche a favore dei Comuni per €uro 84.000.

Più in particolare si è assistito:

- ad un **lievissimo decremento** dei ricavi derivanti dalle principali attività amministrative svolte a favore di terzi (Comuni, privati ed assegnatari): il **"Servizio Casa" con gli sportelli clienti decentrati sui Comuni del territorio, la gestione dei servizi comuni dei fabbricati interamente in locazione in qualità di Amministratore, la gestione di patrimoni privati** (tra i quali il principale è rappresentato da "Le Corti di Medoro" a Ferrara). Il livello dei ricavi registrato nel 2021 è stato di **€uro 669.000 (- €uro 10.000; - 1,5%)**. Per quanto riguarda il "Servizio Casa", nel 2021 è stato sperimentalmente implementato per un anno il servizio svolto a favore del Comune di Ferrara, affiancando ai servizi di supporto alla raccolta delle domande, alla formazione della graduatoria, all'abbinamento degli alloggi dei richiedenti l'alloggio di e.r.p., attivando ulteriori servizi, come lo "Sportello Sociale Casa", con la presenza di un operatore qualificato ACER presso il Settore Servizi alla Persona della Cittadella di San Rocco di Ferrara, integrato con i Sportello Sociale Unico, già avviato dal Comune a maggio 2021 con la collaborazione di ASP, oltre alla gestione delle situazioni di disagio economico e sociale, ai fini del mantenimento dei requisiti di permanenza nell'alloggio di e.r.p.. Questi nuovi servizi a favore del Comune di Ferrara, oltre all'implementazione delle giornate di Sportello Casa presso altri Comuni, hanno generato maggiori ricavi per circa €uro 33.000, che hanno più che compensato la riduzione di ricavi per la gestione delegate dai Comuni delle attività di erogazione dei contributi per l'affitto per circa €uro 23.000, considerando che nel 2020 (anno dello scoppio della pandemia) ACER ha gestito ben tre bandi, contro un solo bando del 2021. Risultano in linea con gli anni precedenti sia i ricavi per la gestione dei patrimoni di terzi diversi dall'e.r.p., sia quelli derivanti dalla gestione diretta dei servizi comuni dei fabbricati interamente in locazione in qualità di Amministratore;
- ad una **timida ripresa**, dopo il primo anno di segno negativo registrato nel 2020, **dei ricavi derivanti dai canoni degli immobili non e.r.p. di proprietà ed in concessione (+ € 3.000; + 0,3%)**. I ricavi complessivi ammontano ad €uro 922.000. Tale tendenza ad un leggero recupero è da ascriversi, in via principale, alla ripresa delle locazioni abitative ed a nuove locazioni di negozi. Sono rimaste, invece, sostanzialmente stabili le locazioni agli studenti (nell'anno accademico 2020 – 2021 sono rimaste attive le

lezioni a distanza, con conseguente minore richiesta di posti letto), mentre è dovuta proseguire la concessione di rinegoziazioni di canoni agli esercizi commerciali che hanno registrato forti limitazioni delle attività anche nel 2021 a causa della pandemia. Ciò spiega anche il permanere del segno negativo nella gestione dell'attività "concessione patrimonio e.r.s./non e.r.p.", connotata dalla presenza rilevante di locazioni a studenti e ad attività commerciali;

- ad una ragguardevole **diminuzione**, come anticipato, dei **corrispettivi derivanti dalle prestazioni tecniche** (progettazione, direzione lavori, ecc.) a favore di terzi committenti, principalmente i Comuni. I ricavi sono stati pari ad €uro 330.000 (- €uro 84.000; - 20%). Nel 2021 si registra un sensibile decremento dei corrispettivi derivanti dalle attività edilizie finanziate con fondi pubblici (- €uro 101.000; - 31,6%), solo parzialmente compensato in positivo dai corrispettivi derivanti dagli interventi edilizi finanziati con proventi della vendita degli alloggi (+ €uro 9.000; + 96%) e dai corrispettivi derivanti da prestazioni tecniche extra edilizia residenziale pubblica (+ €uro 8.000; + 10%). Il risultato negativo della gestione dei fondi pubblici per l'edilizia è rappresentato soprattutto dal ritardo rispetto all'anno precedente nella messa a disposizione da parte della Regione dei finanziamenti per il recupero degli alloggi vuoti. L'altra rilevante componente della gestione di cui trattasi è rappresentata dai ricavi derivanti dagli interventi edilizi finanziati con i residui del 9° biennio della L. 457/78 (manutenzione straordinaria e recupero alloggi, come da piano di interventi licenziato dal Tavolo territoriale di concertazione delle politiche abitative). Per quanto concerne i corrispettivi derivanti da prestazioni tecniche extra edilizia residenziale pubblica, si annoverano le prestazioni a favore del Comune di Bondeno per la ristrutturazione di Casa Bottazzi, i controlli in materia edilizia e di sicurezza impiantistica ed igienico-sanitaria ai sensi della L.R. n. 15/2013 a favore del Comune di Ferrara, la riqualificazione dell'ex stazione di Cento per incarico da parte di operatore economico privato. Si ritiene altresì opportuno evidenziare l'ulteriore contenimento dei costi per incarichi tecnici esterni per €uro 121.000 (- 47%).

GESTIONE DEGLI IMMOBILI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (E.R.P.)

Gli alloggi di e.r.p. di proprietà comunale in concessione ad ACER al 31/12/2021 erano n. 6.723 (+ 13 alloggi rispetto all'anno precedente).

Come sopra ricordato la gestione degli immobili di e.r.p. chiude a pareggio.

Le risorse dell'e.r.p. dell'esercizio 2021 (al netto della **svalutazione dei crediti di €uro 618.000**) sono state pari ad **€uro 8.294.000** (contro €uro 8.444.000 dell'esercizio 2020; **- €uro 150.000; - 1,8%**).

Questo decremento di risorse a disposizione rispetto all'esercizio precedente deriva da:

1. **minori ricavi da canoni di locazione**, compresi i conguagli, sanzioni amministrative, depositi cauzionali non restituibili, per **€uro 47.000 (- 0,5%)**;
2. **incremento della svalutazione dei crediti verso l'utenza**, per le ragioni precedentemente illustrate, pari ad **€uro 52.000 (+ 9,2%)**;
3. **minore utilizzo delle integrazioni canoni da parte dei Comuni, da destinare al recupero di alloggi vuoti per cessata locazione**, per **€uro 51.000 (- 17,4%).**

L'utilizzo delle risorse nette dell'e.r.p. dell'esercizio 2021 è avvenuto nel modo seguente:

VOCE DI UTILIZZO RISORSE	parziale (€)	TOTALE (€)	%
Costi di gestione ACER € 34,65 mese/alloggio		**2.795.453,00**	**33,70**
Costi inerenti la proprietà degli alloggi:		**2.073.343,00**	**25,00**
Spese di amministrazione degli stabili	860.535,00		10,37
Rimborso ad ACER costo servizio recupero alloggi, come da concessioni	185.933,00		2,24
Rimborso ad ACER costo servizio controllo ISE/ISEE e Agente accertatore, come da concessioni	123.372,00		1,49
Imposte indirette a carico della proprietà	903.503,00		10,90
TOTALE COSTI DI GESTIONE		**4.868.796,00**	**58,70**
RISORSE RESIDUE DESTINATE A:		**3.425.594,00**	**41,30**
Manutenzione a guasto alloggi e fabbricati	844.295,00		10,18
Recupero di alloggi vuoti e manut. programmata	2.283.028,00		27,52
Retrocessione canoni ai Comuni per finanziamento disagio abitativo e morosità	298.271,00		3,60
TOTALE RISORSE DESTINATE ALL'E.R.P. (al netto svalutazione crediti €uro 618.173)		**8.294.390,00**	**100,00**

La tabella sopra riportata fornisce altresì una dimostrazione che l'utilizzo delle risorse di e.r.p. è avvenuto nel rispetto di quanto previsto dall'art. 36 dalla Legge Regionale n. 24/2001 e ss.mm.ii.

Alla data di chiusura del bilancio d'esercizio le risorse destinate ad interventi nell'e.r.p., pari ad €uro 3.425.594, risultavano già interamente spese ovvero impegnate in interventi di manutenzione del patrimonio o per copertura della morosità degli assistiti del Comuni.

I **costi ACER di gestione** del patrimonio immobiliare di e.r.p. dell'esercizio 2021, riferiti alle attività oggetto degli allegati B e C alle concessioni vigenti con i Comuni e calcolati secondo i criteri e le modalità prescritte dalla deliberazione del Consiglio Regionale n. 391/2002, sono pari ad **€uro 34,65** mese/alloggio (+ **€uro 2,09**; + 6,4%), quindi in aumento rispetto all'esercizio precedente.

Le ragioni di tale risultato sono già state anticipate in apertura di Relazione.

In particolare, avendo riguardo alla principale componente dei costi di gestione ACER, il **costo complessivo del personale del 2021 è stato pari ad €uro 3.081.000 (- €uro 9.000; - 0,3%)**. Il limitato decremento rispetto all'anno precedente deriva dalla quiescenza di n. 2 dipendenti sostituiti da personale con trattamento economico inferiore, ma deve essere evidenziata la presenza di personale assunto a tempo determinato per la sostituzione di dipendenti assenti con diritto alla conservazione del posto, al fine di assicurare il regolare funzionamento dei servizi erogati dalle Aree di assegnazione (maggiori costi rispetto all'anno precedente di €uro 30.000) che ne ha limitato il beneficio in termini di costo.

La quota-parte di costo del personale attribuita alla gestione e.r.p., pari ad €uro 1.795.000, è analoga all'esercizio precedente. Tale quota costituisce circa il 58% del totale del costo del personale (stessa misura nel 2020). Si rammenta che, secondo quanto stabilito dalle vigenti concessioni del patrimonio di e.r.p. comunale, vengono coperti con i canoni anche i costi del personale relativi ai servizi di ripristino degli alloggi vuoti, verifica delle ISEE ed agente accertatore, per un totale di €uro 280.000 (9% del costo del personale). Ciò significa che il restante 33% del costo del personale è coperto dai ricavi derivanti dalle attività diverse da quella della gestione degli immobili di e.r.p. di proprietà comunale.

Si rammenta che il massimale di costo di gestione fissato dalla Regione per la nostra classe di numero di alloggi in gestione è fissato in €uro 44 mese/alloggio (e non è mai stato oggetto di provvedimenti di adeguamento alla perdita del potere d'acquisto monetario che, nel periodo 1/1/2005 – 31/12/2021, è stata del 26%).

L'aumento dei costi di gestione ACER di €uro 2,09 mese/alloggio rispetto all'esercizio precedente può essere suddiviso nelle seguenti componenti:

- + €uro 0,90 incremento delle imposte, per le ragioni già indicate in precedenza;
- + €uro 1,19 incremento di costi diversi di gestione ACER, in particolare delle spese generali, di cui una parte significativa una-tantum, come anticipato in altra parte della Relazione.

Ancora una volta, ci pare di poter affermare che l'incremento di che trattasi non sia certo dovuto ad un allentamento da parte dell'Amministrazione dello sforzo di tenere i costi della "macchina amministrativa" sotto controllo.

L'incremento dei costi di gestione ACER ha comportato, di conseguenza, l'aumento dei **costi complessivi di gestione dei servizi delegati all'Azienda** (che comprendono anche i costi per la predisposizione del servizio di recupero degli alloggi vuoti per cessata locazione, ai quali dal 2015, si aggiungono quelli di predisposizione del servizio di controllo delle ISE/ISEE e dal 2016 anche quelli dell'Agente accertatore) **che passano €uro 36,21 mese/alloggio del 2020 ad €uro 38,48 del 2021 (+ €uro 2,27; + 6,3%)**. Il costo per la predisposizione del servizio di recupero degli alloggi vuoti è rimasto immutato, mentre si registra un leggero incremento dei costi dei servizi di controllo ISEE e di agente accertatore (+ €uro 14.000; + 13,3%), in considerazione di un'attività particolarmente intensa dell'agente accertatore, con ripercussioni anche sul versante amministrativo, legale e direttivo.

I costi complessivi di gestione del patrimonio e.r.p., che comprendono i costi ACER per i servizi di cui agli Allegati B e C alle concessioni comunali ed i costi da attribuire ai Comuni quali proprietari del patrimonio stesso, passano da **€uro 4.524.658 del 2020** (di cui €uro 2.621.473 costi ACER ed €uro 1.903.185 costi dei Comuni) ad **€uro 4.868.796 del 2021** (di cui €uro 2.795.453 costi ACER ed €uro 2.173.343 costi dei Comuni). L'**incremento** è pari ad **€uro 344.138 (+ 7,6%)**. In termini di costo mese/alloggio, la variazione di costo passa da **€ 56,19 mese/alloggio del 2020 ad €uro 60,35 mese/alloggio del 2021 (+ €uro 4,16; + 7,4%)**.

I fatti gestionali descritti in precedenza danno conto del perché vi sia stata una **diminuzione di €uro 494.000 (- 12,6%) di risorse e.r.p. da destinare a manutenzione del patrimonio rispetto all'esercizio 2020**. La tabella che segue ne illustra più in dettaglio le ragioni e ne dà una traduzione numerica:

Descrizione	€/1000
Risorse destinate ad interventi nell'e.r.p. esercizio 2020	3.619
Minori canoni e.r.p. (compresi conguagli e voci accessorie) fatturati 2021	-47
Maggiore svalutazione dei crediti verso l'utenza	-52
Incremento spese amministrazione degli stabili	-81
Incremento delle imposte indirette	-74
Incremento costi di gestione ACER	-174
Incremento costi controllo ISEE/Agente accertatore	-15

Decremento utilizzo canoni e.r.p. Comuni (disagio abitativo e morosità assistiti)	+2
Minore utilizzo integrazione canoni da parte Comuni per recupero alloggi vuoti	-51
RISORSE DESTINATE A MANUTENZIONE DEL PATRIMONIO E.R.P. ESERCIZIO 2021	**3.127**

La tabella che precede conferma, quindi, le affermazioni già esplicitate nella Relazione.

1. Canoni di locazione e.r.p.

I ricavi da canoni di locazione degli immobili di e.r.p. di competenza dell'esercizio 2021, al netto del saldo dei conguagli relativi agli anni precedenti, sono stati pari ad **€uro 8.473.316**.

La differenza negativa rispetto all'esercizio 2020 è pari ad €uro 70.410 (- **0,9%**).

La situazione dei canoni a livello provinciale è evidenziata nella seguente tabella:

Codice	Comune	Canoni netti 2021 (€)	Canoni netti 2020 (€)	Differenza 2021/2020	%
001	Argenta	560.234,07	566.972,97	-6.738,90	-1,19%
003	Bondeno	231.523,72	249.038,44	-17.514,72	-7,03%
004	Cento	378.859,73	365.047,74	13.811,99	3,78%
005	Codigoro	230.779,77	229.708,02	1.071,75	0,47%
006	Comacchio	774.812,17	767.099,83	7.712,34	1,01%
007	Copparo	232.163,54	227.959,99	4.203,55	1,84%
008	Ferrara	4.123.714,38	4.138.763,24	-15.048,86	-0,36%
010	Jolanda di Savoia	112.048,58	108.175,76	3.872,82	3,58%
011	Lagosanto	66.333,09	66.363,11	-30,02	-0,05%
012	Masi Torello	19.234,00	18.604,98	629,02	3,38%
014	Mesola	205.103,61	199.685,14	5.418,47	2,71%
017	Ostellato	128.420,17	133.100,74	-4.680,57	-3,52%
018	Poggio Renatico	144.700,69	146.750,13	-2.049,44	-1,40%
019	Portomaggiore	343.294,80	363.012,11	-19.717,31	-5,43%
022	Vigarano Mainarda	74.759,79	67.819,94	6.939,85	10,23%
023	Voghiera	52.607,38	60.219,98	-7.612,60	-12,64%
025	Goro	84.406,74	82.241,32	2.165,42	2,63%
027	Fiscaglia	206.945,51	212.239,37	-5.293,86	-2,49%
028	Terre del Reno	87.820,28	92.803,23	-4.982,95	-5,37%
029	Riva del Po	256.234,60	291.837,26	-35.602,66	-12,20%
030	Tresignana	159.319,11	162.282,86	-2.963,75	-1,83%
	TOTALE	8.473.315,73	8.549.726,16	-76.410,43	-0,89%

Come si rileva dalla tabella, la maggior parte dei Comuni presenta segni negativi rispetto all'anno precedente. Come già indicato all'inizio della Relazione, il dato di competenza 2021 dei canoni di locazione risulta positivo rispetto all'anno precedente per circa 16.000 €uro, ma a causa di conguagli negativi relativi agli esercizi precedenti, dovuti a ricalcoli per variazioni del nucleo familiare o calo del reddito e variazioni negative a seguito di chiusura procedimenti di verifica delle ISE/ISEE, per circa 92.000 €uro, il saldo finale risulta anch'esso negativo per circa 76.000 €uro.

L'entità del fenomeno di erosione e la rilevanza degli alloggi vuoti rispetto alla dinamica della variazione del reddito sull'entità dei canoni, può essere ancora meglio valutata attraverso il **canone medio**, dal momento che questo valore rende neutrali da un anno all'altro il numero di alloggi in locazione.

Se si prende a riferimento il mese di dicembre del biennio di indagine, la situazione risulta la seguente:

Codice	Comune	Canone medio 2021 (€)	Canone medio 2020 (€)	Differenza 2021/2020	%
001	Argenta	136,40	137,30	-0,90	-0,66%
003	Bondeno	122,38	129,99	-7,61	-5,85%
004	Cento	134,89	134,27	0,62	0,46%
005	Codigoro	154,41	149,28	5,13	3,44%
006	Comacchio	134,53	132,27	2,26	1,71%
007	Copparo	118,50	122,56	-4,06	-3,31%
008	Ferrara	142,54	141,25	1,29	0,91%
010	Jolanda di Savoia	152,42	155,40	-2,98	-1,92%
011	Lagosanto	137,65	130,10	7,55	5,80%
012	Masi Torello	206,76	193,73	13,03	6,73%
014	Mesola	129,32	132,74	-3,42	-2,58%
017	Ostellato	147,09	142,67	4,42	3,10%
018	Poggio Renatico	139,41	150,86	-11,45	-7,59%
019	Portomaggiore	151,02	148,81	2,21	1,49%
022	Vigarano Mainarda	205,89	196,29	9,60	4,89%
023	Voghiera	198,73	193,21	5,52	2,86%
025	Goro	144,16	147,67	-3,51	-2,38%
027	Fiscaglia	144,69	141,90	2,79	1,97%
028	Terre del Reno	154,54	157,44	-2,90	-1,84%
029	Riva del Po	133,85	137,52	-3,67	-2,67%
030	Tresignana	128,27	127,10	1,17	0,92%
	PROVINCIA	140,34	139,95	0,39	0,28%

Il canone medio mensile provinciale, nell'arco di 12 mesi, aumenta dunque di €uro 0,39 (+ 0,3 %).

Considerando che è diminuito il numero di nuclei familiari con canone maggiorato (decadenza, supero reddito, redditi non presentati, occupanti senza titolo, ecc.) di n. 32 unità (n. 271 del 2020 contro n. 232 del 2021), l'incremento di che trattasi va ascritto al rialzo dell'ISEE medio che passa da €uro 8.225 del 2020 ad €uro 8.458 del 2021 (+ €uro 233; + 2,8%).

Come già scritto lo scorso anno, ci piacerebbe pensare ad un'inversione di tendenza sul versante della capacità reddituale dell'utenza, ma, purtroppo, il dato appena descritto si riferisce ai redditi dell'anno 2019.

Quanto avrà colpito la crisi economica ingenerata dalla pandemia lo scopriremo solo a partire da quest'anno e nel 2023, anni in cui le ISEE saranno conteggiate prendendo come base i redditi e la ricchezza mobiliare 2020 e 2021 delle famiglie.

Leggendo in maniera comparata i dati delle due tabelle, si possono fare alcune riflessioni, anche se di certo non nuove:

- vi sono Comuni in cui il canone medio aumenta (Ferrara, Portomaggiore, Ostellato, Fiscaglia, Tresignana), ma si registra una diminuzione del gettito complessivo; considerando che l'erosione da turnover è, per definizione, sempre negativa, si sommano a questo dato anche i mancati ricavi da alloggi che non possono essere reimmessi nel circuito delle assegnazioni;
- viceversa, vi sono Comuni in cui il canone medio diminuisce (Copparo, Jolanda di Savoia, Lagosanto, Mesola, Goro), ma aumenta il gettito complessivo, per via di un numero medio minore di alloggi vuoti, in grado di compensare sia l'erosione da turnover, sia la diminuzione del canone medio;
- gli altri Comuni, hanno un andamento concordante tra aumento o diminuzione del canone medio ed aumento o diminuzione del gettito complessivo, con amplificazione, negativa o positiva, proporzionale all'incremento o alla diminuzione del numero di alloggi vuoti.

Quanto sopra descritto conferma, per l'ennesima volta, quanto sia cruciale il tema del recupero degli alloggi vuoti per cessata locazione

ACER, in quanto ente gestore di patrimoni di terzi, con obbligo del pareggio del bilancio per la parte e.r.p., non può che spendere le risorse che incassa (quindi non quelle che fattura): come abbiamo visto sopra nell'ultimo biennio le risorse a disposizione per la manutenzione sono calate da €uro 3,6 ad €uro 3,1 milioni.

Con una tendenza al ribasso dell'incasso da canoni per via di un crescente numero di alloggi vuoti che non si riescono a recuperare per insufficienza delle risorse disponibili, oltre ai fenomeni di erosione da turnover, tenendo conto altresì del rialzo delle spese condominiali per alloggi vuoti, nonché di una inerziale tendenza all'aumento dei costi di gestione, nonostante gli sforzi per contenerli, la situazione non potrà, purtroppo, che peggiorare.

E' evidente che senza i 3,3 milloni di €uro delle risorse del programma straordinario regionale di recupero alloggi vuoti 2020 – 2021 ad oggi già realizzato, i risultati sarebbero stati peggiori (recuperati n. 298 alloggi).

Analoga valutazione per le risorse messe a disposizione allo stesso titolo dai Comuni nell'ultimo triennio.

E' prevista l'erogazione di finanziamenti regionali per il recupero di alloggi vuoti anche per l'annualità 2022, ma, al momento, nulla dopo il 2022.

Riteniamo opportuno focalizzare l'attenzione dei Comuni su queste riflessioni:

- le risorse da canoni che annualmente sono a disposizione devono essere suddivise tra manutenzione straordinaria e recupero alloggi vuoti; negli anni in cui la manutenzione straordinaria non risulta, per ragioni diverse, ulteriormente procrastinabile, va a sottrarre risorse al recupero degli alloggi vuoti;
- stanno emergendo situazioni di taluni Comuni che, a causa della riduzione dei canoni e dell'alto livello medio di morosità, iniziano a faticare a finanziare la manutenzione riparativa, quindi con nessuna risorsa da dedicare al recupero degli alloggi o alla manutenzione straordinaria;
- nell'ultimo triennio (2019 – 2021) gli alloggi che si sono vuotati per turnover sono stati n. 1.030 (media/anno n. 343) a fronte di n. 639 assegnazioni (media/anno n. 213), alle quale andremo a breve ad aggiungere i n. 148 alloggi recuperati con il programma regionale 2021: ciò indica che, nonostante la presenza delle risorse regionali e comunali, non si sta invertendo la tendenza, ma solo rallentando il fenomeno;
- gli ingenti finanziamenti che con i Comuni siamo riusciti a conseguire con il programma complementare al PNRR, circa 31 milioni di €uro, per ragioni che sono state esplicitate più volte in altre sedi, incideranno poco sul recupero degli alloggi vuoti, in quanto destinati prioritariamente ad interventi di efficientamento energetico e miglioramento sismico sulle parti comuni degli edifici; analoghe considerazioni valgono per il "superbonus" 110%.

Questi sono i temi da affrontare con i Comuni proprietari del patrimonio di e.r.p. per ragionare su strategie a medio-lungo termine che consentano di garantire nel tempo la conservazione del patrimonio stesso ed il suo utilizzo per le finalità sociali cui è destinato.

2. Morosità e svalutazione dei crediti verso l'utenza ed i clienti

La situazione di **morosità complessiva** degli assegnatari degli alloggi di e.r.p., ossia della morosità ancora in fase di recupero più quella già dichiarata inesigibile secondo la regolamentazione aziendale, risulta la seguente:

DESCRIZIONE	N.	2021 (€)	%	N.	2020 (€)	%	DIFFERENZA	%
Morosità contabile al 31/12	2.810	8.581.743,52	3,48	2.778	8.375.718,48	3,56	206.025,04	2,46
Crediti già dichiarati inesigibili		5.012.031,66	2,03		4.546.463,95	1,93	465.567,71	10,24
Morosità reale al 31/12		**13.593.775,18**	**5,51**		**12.922.182,43**	**5,49**	**671.592,75**	**5,20**
Fatturato al 31/12 (dal 1.7.97)		**246.528.851,86**			**234.985.670,79**			

In termini assoluti, **la morosità complessiva aumenta** rispetto all'anno precedente per un importo di circa **€uro 672.000 (+ 5,2%)**. L'anno precedente, sempre in termini assoluti, la morosità era aumentata di €uro 841.000 (+ 7,0%).

La morosità che risulta ancora contabilmente attiva al 31/12 è aumentata di circa €uro 206.000 (+2,4%) rispetto all'anno precedente, mentre risulta effettuata nel 2021 un'ulteriore importante opera di "pulizia" degli archivi contabili stralciando vecchi crediti risultati ormai inesigibili, nonostante le svariate forme di tentativo di recupero che l'Azienda mette sistematicamente in campo, per un importo pari ad €uro 466.000 (+ 10,2%) che ha trovato integrale copertura nel fondo svalutazione crediti accantonato nel passivo dello stato patrimoniale negli anni precedenti.

La **distribuzione territoriale della morosità** è desumibile dalla seguente tabella:

Codice	Comune	Morosità 2021 (€)	Morosità 2020 (€)	Differenza 2021/2020	%
001	Argenta	691.783,55	634.992,38	56.791,17	8,94%
003	Bondeno	401.647,75	440.870,65	-39.222,90	-8,90%
004	Cento	595.246,21	534.007,32	61.238,89	11,47%
005	Codigoro	138.338,13	149.492,84	-11.154,71	-7,46%
006	Comacchio	1.349.378,54	1.229.785,30	119.593,24	9,72%
007	Copparo	533.749,74	530.302,12	3.447,62	0,65%
008	Ferrara	7.695.371,46	7.313.750,60	381.620,86	5,22%
010	Jolanda di Savoia	183.443,29	180.494,68	2.948,61	1,63%
011	Lagosanto	40.493,31	35.793,96	4.699,35	13,13%
012	Masi Torello	15.438,31	10.337,11	5.101,20	49,35%
014	Mesola	191.960,84	189.200,12	2.760,72	1,46%
017	Ostellato	135.249,75	130.264,17	4.985,58	3,83%
018	Poggio Renatico	142.549,54	137.217,05	5.332,49	3,89%
019	Portomaggiore	387.025,91	380.217,60	6.808,31	1,79%
022	Vigarano Mainarda	13.074,37	7.558,64	5.515,73	72,97%
023	Voghiera	50.211,66	39.998,82	10.212,84	25,53%
025	Goro	60.749,28	52.098,57	8.650,71	16,60%
027	Fiscaglia	284.829,53	260.791,64	24.037,89	9,22%

028	Terre del Reno	33.382,09	31.331,67	2.050,42	6,54%
029	Riva del Po	451.658,97	436.688,24	14.970,73	3,43%
030	Tresignana	198.192,95	196.988,95	1.204,00	0,61%
	TOTALE	13.593.775,18	12.922.182,43	671.592,75	5,20%

Nella quasi totalità dei Comuni la morosità assoluta purtroppo aumenta, anche se non manca qualche segno negativo.

Si noti come in Comuni con un numero limitato di alloggi, l'insorgere di problematicità di carattere socio-economico anche in un solo nucleo possa far esplodere il livello di morosità da un anno all'altro (si veda Masi Torello, Vigarano Mainarda, Voghiera)

Volendo fornire una classificazione dei crediti in base alla loro crescente **probabilità di realizzo**, si può fare riferimento allo schema che segue:

DESCRIZIONE	N.	2021 (€)	%	N.	2020 (€)	%	DIFFERENZA	%
Morosità reale al 31/12, di cui:	2.810	13.593.775,18	100%	2.776	12.922.182,43	100%		
- crediti già dichiarati inesigibili		5.012.031,66	36,87%		4.546.463,95	35,18%	465.567,71	10,24%
SUB 1 - INESIGIBILI		5.012.031,66	36,87%		4.546.463,95	35,18%	465.567,71	10,24%
- usciti dall'e.r.p.	897	3.490.179,99	25,67%	839	3.042.044,05	23,54%	448.135,94	14,73%
- utenti con calo reddito	0	0,00	0,00%	0	0,00	0,00%	0,00	0,00%
- utenti in carico ai servizi sociali/particolari	343	1.129.474,13	8,31%	348	1.136.973,43	8,80%	-7.499,30	-0,66%
SUB 2 - DIFFICILE REALIZZO	1.240	4.619.654,12	33,98%	1.187	4.179.017,48	32,34%	440.636,64	10,54%
SUB 1 + SUB 2	*1.240*	*9.631.685,78*	*70,85%*	*1.187*	*8.725.481,43*	*67,52%*	*906.204,35*	*10,39%*
- posizioni in fase legale	33	549.373,91	4,04%	49	806.552,78	6,24%	-257.178,87	-31,89%
- posizioni in fase amministrativa	1.537	3.412.715,49	25,10%	1.540	3.390.148,22	26,24%	22.567,27	0,67%
SUB 3 - PRESUNTO REALIZZO	1.570	3.962.089,40	29,15%	1.589	4.196.701,00	32,48%	-234.611,60	-5,59%
(di cui rateizzata rispetto ai sub 2 e 3)	-554	-1.635.421,55	-19,06%	-315	-1.047.659,99	-12,51%	-587.761,56	56,10%

I dati in tabella indicano che, per quanto concerne i crediti ancora attivi (ossia non ancora dichiarati inesigibili), diminuisce la valutazione in merito alle possibilità del loro recupero, che si attesta attorno al 29% (contro il 32% dell'anno precedente), anche se l'incremento del dato relativo alle rateizzazioni (+ €uro 588.000; + 56%) lascia auspicare una possibile revisione in positivo della prudenziale valutazione e testimonia il grande impegno degli uffici nell'attività del tentativo di recupero e della mole di contatti che vengono gestiti. Sostanzialmente in linea con l'anno precedente le valutazioni rispetto ai crediti di difficile realizzo: la percentuale si alza dal 32% al 34%, in buona parte in conseguenza degli sfratti e delle decadenze eseguite nell'anno, testimoniata dal calo del volume di morosità in carico all'ufficio legale interno.

Più indicativo, in termini di tendenza, è **l'indice di morosità relativa** (ossia in proporzione al fatturato), **che passa dal 5,49% del 2020 al 5,51% del 2021.**

Si tratta, quindi, di una leggerissima variazione in aumento. Confermando quanto riferito nella Relazione dell'anno scorso, il dato va letto in misura ulteriormente positiva, dato che anche il 2021 è stato un anno interessato dalla pandemia e dalle conseguenze socio-economiche che questa ha arrecato alle famiglie: le previsioni in merito all'evoluzione della morosità non erano quindi certo rosee.

Addirittura, rispetto all'esercizio 2020, la morosità corrente degli assegnatari e.r.p. è diminuita dell'1,15%, passando dal 16,04% del 2020 al 14,89% del 2021, con un fatturato sostanzialmente analogo nei due anni.

Purtroppo, dopo aver positivamente constatato che in questi due anni la pandemia non ha prodotto gli effetti dirompenti che ci si poteva attendere sul livello della morosità, si profila all'orizzonte il rincaro esponenziale dei costi delle utenze domestiche ed un tasso di inflazione in veloce crescita che non può non preoccuparci sui risultati attesi per l'anno in corso e per gli anni a venire.

Cerchiamo ora di comprendere la ragione dell'incremento della morosità relativa, valutando le voci componenti della morosità complessiva, sia corrente che consolidata (per la quota ancora non dichiarata inesigibile). La situazione è la seguente:

VOCE	2021 (€)	%	2020 (€)	%	DIFFERENZA 2021/2020 VALORE ASSOLUTO (€)	DIFFERENZA %
Canoni di locazione	5.476.371,71	63,81	5.311.838,58	63,42	164.533,13	3,09
Servizi	2.400.398,76	27,97	2.392.085,56	28,56	8.313,20	0,35
Altre voci	704.973,05	8,22	671.794,34	8,02	33.178,71	4,94
TOTALI	**8.581.743,52**	**100,00**	**8.375.718,48**	**100,00**	**206.025,04**	**2,46**

Restringendo il campo di indagine dalla morosità complessiva alla **morosità corrente**, sicuramente più idonea a fornire un dato più aggiornato delle tendenze recenti dell'evoluzione del fenomeno della morosità, si rappresenta la seguente situazione:

DESCRIZIONE	2021 (€)	%	2020 (€)	%	DIFFERENZA 2021/2020 VALORE ASSOLUTO (€)	DIFFERENZA %
Morosità consolidata	**6.825.508,61**	**79,54**	**6.473.266,12**	**77,29**	**352.242,49**	**5,44**
Morosità corrente, di cui:	**1.756.234,91**	**20,46**	**1.902.452,36**	**22,71**	**-146.217,45**	**-7,69**
- canoni	1.200.334,82	61,24	1.165.003,58	61,24	35.331,24	3,03
- servizi	406.253,93	27,28	518.999,97	27,28	-112.746,04	-21,72
- altro	149.646,16	11,48	218.448,81	11,48	-68.802,65	-31,50
TOTALE	**8.581.743,52**	**100,00**	**8.375.718,48**	**100,00**	**206.025,04**	**2,46**

La lettura congiunta dei dati presenti nelle due tabelle conferma le tendenze già delineate:

- aumenta la morosità consolidata, ossia quella relativa ad anni precedenti, determinata in misura preponderante dai nuclei familiari usciti dall'e.r.p. (volontariamente o, più spesso, per decadenza o sfratto);
- si registra un miglioramento sulla morosità corrente di circa €uro 146.000 rispetto all'anno precedente (-7,7%), anche se va tenuto presente che tale tendenza potrebbe invertirsi a partire già dall'anno 2022 per quanto evidenziato in precedenza circa i notevoli rincari dei costi delle utenze domestiche e condominiali;
- la morosità da canoni rappresenta la principale voce di morosità, sia sul consolidato che sul corrente;
- la morosità da servizi risulta di pochissimo aumentata sul dato consolidato ed addirittura in diminuzione sul dato corrente, ma, purtroppo, non per effetto di una maggiore propensione al pagamento di questa tipologia di addebito, ma per via di una priorità di incasso rispetto a tutte le altre voci che è stata impostata con la nuova procedura di gestione dell'utenza, considerando che si tratta del rientro da anticipazioni già intervenute a carico di ACER per via di quanto prescritto dai Regolamenti e.r.p. (obbligo di subentro da parte di ACER). Le previsioni per il 2022, come anticipato, non sono positive: l'incremento dei costi delle utenze si faranno sentire sul livello delle quote condominiali (riscaldamento centralizzato ed energia elettrica parti comuni), con verosimile aumento delle richieste di subentro da parte degli amministratori ed incremento della morosità sulla gestione diretta ACER dei servizi comuni;
- la morosità "altro" evidenzia una rilevante diminuzione rispetto all'anno precedente, dovuta alla fatturazione nel 2020 degli interessi di mora relativi al 2019, sospesa in precedenza per favorire il passaggio alla nuova procedura di gestione.

La **quota di competenza dell'esercizio da accantonare al Fondo svalutazione dei crediti,** necessaria al fine di permettere la rappresentazione di questi ultimi al presumibile valore di realizzo in ossequio al dettato civilistico, ammonta ad **€uro 618.000** circa (quota attribuita all'e.r.p.; + 52.000 €uro; - 9,2% rispetto all'esercizio 2020).

Il **fondo svalutazione crediti** al 31/12/2021, a seguito degli utilizzi e dell'accantonamento dell'esercizio, chiude con un saldo pari ad €uro **3.853.000** (contro € 3.695.000 al 31/12/2020; + €uro 158.000; + 4,3%).

3. Manutenzione a guasto (pronto intervento)

Le risorse da canoni di locazione dell'esercizio 2021 complessivamente destinate alla manutenzione a guasto, sia negli alloggi che nelle parti comuni dei fabbricati in gestione, sono state pari ad €uro 1.236.000 (contro €uro 1.515.000 dell'esercizio 2020; - €uro 279.000; - 18,4%).

Se si sottraggono gli importi che sono stati poi recuperati dagli utenti (in quanto a loro carico in base al regolamento o per danni) o sono stati recuperati dalle compagnie assicuratrici, nonché gli incentivi per l'installazione di nuove caldaie a risparmio energetico, pari complessivamente ad €uro 392.000, risulta che le **risorse nette** destinate nell'esercizio alla manutenzione a guasto sono state di **€uro 844.000** (contro €uro 1.220.000 dell'esercizio 2020; - €uro 376.000, - 30,8%).

Come noto, da oltre un decennio la parte preponderante di questa tipologia di manutenzione viene gestita (ad eccezione di alcuni interventi di massima urgenza o di quella quota di manutenzione delle parti comuni dei fabbricati che viene gestita direttamente dagli amministratori condominiali) con la modalità di "global-service" dietro un corrispettivo "a canone", che viene rivalutato di anno in anno in base all'indice ISTAT. Considerati i termini economici del contratto di "global-service", va da sé che la differenza di importo da un anno all'altro la determinano principalmente gli interventi urgenti ovvero la particolare e straordinaria necessità di interventi che non sono compresi nel vigente contratto. Parimenti, il costo medio di ogni intervento per la parte a canone dipende solo dal numero di interventi ammissibili in base al regolamento di ripartizione degli oneri.

L'efficacia del servizio dipende dal numero di interventi che si riescono ad eseguire entro l'anno in rapporto al numero di interventi ammissibili nel medesimo periodo.

Quest'ultima situazione si può desumere dalla tabella seguente:

DESCRIZIONE	2021	2020
Richieste ammissibili anno	3.201	2.958
Richieste eseguite al 31/12	2.757	2.433
% richieste eseguite su ammissibili	**86%**	**82%**
Media mensile richieste ammissibili	267	247
Media mensile richieste eseguite	230	203

Come si può notare dalla tabella, nel corso del 2021 sono incrementate in maniera sensibile le richieste di intervento per la riparazione di guasti all'interno degli alloggi e nelle parti comuni dei fabbricati in locazione (+ n. 243; + 8%). Il dato riportato va valutato con opportuna cautela, in quanto, come riferito dal nostro Servizio Tecnico, nei primi mesi di avvio della pandemia (marzo, aprile, maggio 2020) si è registrata una forte contrazione delle richieste di intervento. L'accesso alle abitazioni degli assegnatari, a causa delle norme sanitarie vigenti, è stato particolarmente complicato nel corso di quell'anno, con tempi più lunghi di esecuzione degli interventi. La situazione relativa al 2021, pertanto, si è riportata a cifre più in linea con gli anni prepandemia. Va, infine, tenuto presente che la percentuale di esecuzione delle richieste ammissibili risente anche del grado di concentrazione delle stesse nel mese di dicembre, parte delle quali fisiologicamente vengono soddisfatte all'inizio dell'anno successivo.

Si rammenta che la manutenzione a guasto, per volontà dei Comuni, è gestita in maniera mutualistica; essa è, pertanto, finanziata con una contribuzione proporzionale ai canoni di locazione da parte di ogni Ente proprietario.

4. Recupero di alloggi vuoti per cessata locazione

Il numero di alloggi ripristinati per cessata locazione a valere sulle risorse stanziate per l'anno 2021, opportunamente raffrontati con quelli dell'anno precedente, sono contenuti nella seguente tabella:

Codice	Comune	N. alloggi recuperati 2021	Spese 2021 (€)	Costo medio per intervento 2021	N. alloggi recuperati 2020	Spese 2020 (€)	Costo medio per intervento 2020
001	Argenta	28	341.197,15	12.185,61	29	316.015,32	10.897,08
003	Bondeno	9	69.834,28	7.759,36	22	223.421,76	10.155,53
004	Cento	16	104.705,01	6.544,06	29	213.509,84	7.362,41
005	Codigoro	10	80.382,94	8.038,29	4	43.738,85	10.934,71
006	Comacchio	11	112.244,86	10.204,08	22	280.212,04	12.736,91
007	Copparo	17	152.840,33	8.990,61	16	112.758,30	7.047,39
008	Ferrara	89	953.758,51	10.716,39	158	1.308.699,12	8.282,91
010	Jolanda di Savoia	6	58.750,61	9.791,77	9	114.078,83	12.675,43
011	Lagosanto	4	43.417,50	10.854,38	3	53.271,60	17.757,20
012	Masi Torello	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
014	Mesola	7	67.988,47	9.712,64	8	106.131,61	13.266,45
017	Ostellato	0	0,00	0,00	5	37.637,81	7.527,56
018	Poggio Renatico	5	53.247,34	10.649,47	3	45.123,65	15.041,22
019	Portomaggiore	15	156.477,24	10.431,82	11	90.776,41	8.252,40
022	Vigarano Mainarda	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
023	Voghiera	0	0,00	0,00	1	6.883,57	6.883,57
025	Goro	1	14.714,18	14.714,18	0	0,00	0,00
027	Fiscaglia	6	89.218,50	14.869,75	10	80.642,45	8.064,25
028	Terre del Reno	1	11.506,09	11.506,09	8	37.497,75	4.687,22

029	Riva del Po	3	37.708,00	12.569,33	19	250.208,66	13.168,88
030	Tresignana	12	115.972,87	9.664,41	15	126.539,78	8.435,99
	TOTALE	240	2.463.963,88	10.266,52	372	3.447.147,35	9.266,53

Sono stati recuperati n. 132 alloggi in meno rispetto al 2020 (- 35%), con una spesa complessiva pari ad €uro 2.464.000 (- €uro 983.000; - 29%). Superiore, invece, rispetto all'anno precedente il costo medio per intervento (+ €uro 1.000; + 11%).

Con quest'ultimo costo, avendo a disposizione le stesse risorse dell'anno precedente, si sarebbero recuperati circa 36 alloggi in meno.

Nel 2021 si sono iniziati a registrare le prime tendenze ad un forte rialzo dei costi dei materiali; questo fatto è divenuto ancora più importante nel 2022.

Si tratta di un ulteriore rilevante problema che investe la capacità di recuperare alloggi da destinare alle nuove assegnazioni e più in generale tutta l'attività manutentiva e che bisognerà tenere in debito conto in fase di programmazione degli interventi.

Risulta doveroso evidenziare che rispetto all'anno precedente le risorse regionali 2021 per il recupero degli alloggi vuoti sono state messe a disposizione con qualche mese di ritardo rispetto all'annualità precedente: pertanto, mentre a fine 2020 tutti gli alloggi finanziati erano già stati lavorati (n. 150), a fine 2021 ne risultavano lavorati solo circa il 50% (dei n. 148 programmati).

Le risorse da canoni stanziate a carico del **bilancio ACER** per il recupero degli alloggi vuoti sono state pari ad **€uro 893.000** (*comprensive delle integrazioni versate dai Comuni finalizzate al recupero degli alloggi vuoti pari ad €uro 244.000*), corrispondenti a circa il 36% del budget totale. Il restante 64%, ossia **€uro 1.571.000,** è stato finanziato con **risorse statali** (economie 9° biennio Legge n. 457/78; D.I. 16/03/2015 Linea B) **e regionali** (tra cui parte di quelle della *DGR 1276/2021 "Programma straordinario 2020 – 2022 recupero alloggi e.r.p. – Annualità 2021,* pari complessivamente ad €uro 1,8 milioni).

Senza l'apporto dei Comuni le risorse da bilancio ACER da destinare al recupero degli alloggi vuoti sarebbero state solo di €uro 749.000, *ossia il residuo dopo il finanziamento degli interventi non più procrastinabili di manutenzione straordinaria*.

5. Manutenzione programmata

Le risorse da canoni di competenza destinate alla manutenzione programmata/straordinaria degli alloggi e dei fabbricati di e.r.p. nel 2021 sono state di **€uro 1.390.000** rispetto ad €uro 1.161.000 del 2020 (+ **229.000 €uro; + 19,7%**).

L'attività di manutenzione programmata e straordinaria effettuata nel corso del 2020 è stata finanziata anche con risorse residue da canoni degli esercizi precedenti per € 76.000, oltre che con risorse pubbliche destinate all'e.r.p., sia dello Stato che della Regione, per €uro 275.000.

Il totale complessivo delle **risorse utilizzate** nel 2021 è dunque di **€uro 1.741.000**.

Di seguito il quadro di tutti interventi e relative fonti di finanziamento.

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

INTERVENTI STRAORDINARI IN CORSO

COMUNE	IMPORTO	FINANZIAMENTO
Bondeno - Quartiere del sole Lotto B	€ 3.000.000,00	Contratti di Quartiere
Ferrara - Via Mayr 84	€ 143.080,00	Ord. Regionali ripristino danni sisma
Ferrara - Via Fiume 15, 17, 19	€ 1.892.488,40	Ord. Regionali ripristino danni sisma
Ferrara - Via Grosoli	€ 1.464.360,00	P.i.p.e.r.s.
TOTALE	**€ € 6.499.928,40**	

RECUPERO ALLOGGI AD ALTO COSTO LINEA B NAZIONALE IN CORSO

COMUNE	IMPORTO
Copparo - Via Alta 126/A	€ 97.500,00
Argenta - Via Spinata 4	€ 36.135,70
Argenta - S.da Valletta 18	€ 25.086,86
Argenta - Via Risorgimento 9	€ 25.948,54
Argenta - Via Risorgimento 7	€ 55.656,56
Argenta - Via Margotti 36	€ 45.659,55
Argenta - Via Risorgimento 18	€ 97.500,00
Copparo - Via 8 Marzo 2/1	€ 21.122,05
Ferrara - Via Baluardi 127	€ 44.537,27
Ferrara - Via Ghiara 28	€ 33.906,46

Ferrara - C.so Piave 17	€ 48.750,00
Ferrara - Via Volte 13/A	€ 41.984,50
Ferrara - Via Medini 15	€ 22.690,45
Ferrara - Via I Maggio 76	€ 26.922,25
Ferrara - Via I Maggio 90	€ 28.267,90
Ferrara - Via Verga 144	€ 34.536,25
Ferrara - Via Verga 114/B	€ 39.781,48
Ferrara - Via Piacere 1	€ 30.822,54
Ferrara - Via Risorgimento 6	€ 23.887,70
Ferrara - Via Bentivoglio 225	€ 32.666,44
Ferrara - V.lo Del Noce 21	€ 45.160,19
Ferrara - Via Risorgimento 22	€ 34.550,83
Ferrara - Via Martelli 14	€ 40.068,91
Ferrara - Via Sansoni 15	€ 31.282,96
Portomaggiore - Via XXV Aprile 6/A/1	€ 26.305,58
Portomaggiore - Via Massarenti 1/1	€ 30.741,06
Portomaggiore - Via Putinati 1/4	€ 30.834,05
Portomaggiore - Via Runco 65	€ 91.377,60
Ro - P.zza Liberta' 8	€ 78.748,93
(ulteriori finanziamenti – scorrimento graduatoria regionale)	
FERRARA - VIA SANSONI 14	€ 31.282,96
ARGENTA - VIA MARGOTTI 32/1	€ 30.954,44
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 MARTIRI L. 19/6	€ 29.021,34
FERRARA - VIA MARTIRI L. 19/5	€ 37.688,08
FERRARA - VIA MARTIRI L. 19/9	€ 32.115,63
FERRARA - VIA MARTIRI L. 19/10	€ 24.699,91
FERRARA - VIA FIUME 10,	€ 21.283,70
FERRARA - VIA T. MOSTI 97	€ 21.090,86
FERRARA - VIA MARAGNO 37	€ 26.158,65
FERRARA - VIA GORETTI 35	€ 34.794,78
FERRARA - VIA GORETTI 39,	€ 64.665,28
FERRARA - VIA FABBRI 88,	€ 71.899,00
FERRARA - VIA VIGNATAGLIATA 34,	€ 27.289,06
FERRARA - VIA NANETTI 11/2,	€ 28.838,18
FERRARA - VIA PANETTI 40,	€ 17.950,92
TOTALE	**€ 1.839.655,14**

INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA E RECUPERO ALLOGGI PREVISTI DALLA PROGRAMAZZIONE TRIENNALE – ECONOMIE 9° BIENNIO L. 457/1978 E FONDI VENDITE ALLOGGI E.R.P. AI SENSI DELLA L. 560/1993 – In fase di progettazione

	IMPORTO
Interventi di manutenzione straordinaria e recupero alloggi 2020-2021 sull'intero territorio provinciale	**€3.104.028,07**

Il programma è stato approvato dal Tavolo territoriale di concertazione delle politiche abitative e già autorizzato dalla Regione.

ALTRI INTERVENTI EDILIZI IN CONVENZIONE IN CORSO SU IMMOBILI DIVERSI DALL'ERP

COMUNE	IMPORTO	FINANZIAMENTO
Ferrara - Via Tassoni Palazzina Vigili	€ 3.990.100,00	Fondi comunali
TOTALE	**€ 3.990.100,00**	

INTERVENTI STRAORDINARI IN CORSO DI ESECUZIONE

COMUNE	IMPORTO
Comacchio via Spina _riqualificazione n. 4 fabbricati ERP per complessivi 16 alloggi	400.000,00
TOTALE	**€ 400.000,00**

CONCLUSIONI

Il 2021 si è chiuso positivamente ma con un utile inferiore a quello dell'anno precedente e già questo evidenzia una maggiore difficoltà rispetto al 2020, che potrebbe essere alimentata negli anni successivi se, da subito, non si porranno in atto altre misure che servano a far fronte a queste maggiori incertezze e maggiori costi del quadro economico e sociale che si profila, del nostro paese e della nostra regione.

I maggiori costi complessivi (di gestione e di proprietà sommano oltre 340.000 euro), cui si è dovuto far fronte nel 2021, insieme a un adeguamento ancora insufficiente dei canoni e delle risorse complessive a disposizione di Acer, ha prodotto un livello di lavori (recupero alloggi, manutenzione, gestione condominiale, ecc) che non consente ancora di consolidare definitivamente un percorso di uscita dalla crisi degli ultimi 10 anni (cioè ridurre significativamente il numero di fabbricati e alloggi da recuperare aumentando al contempo l'offerta pubblica di abitare).

Se qualche movimento positivo sulla morosità si incomincia ad intravedere (grazie anche ad una gestione aziendale proattiva), così come sul patrimonio privato in gestione (detto Non ERP) che riguarda in particolare Le Corti di Medoro dove gli alloggi affittati e venduti sono in linea con le previsioni, consentendoci così di raggiungere gli obiettivi fissati, altrettanto non possiamo dire sull'ERP e sulla sua gestione complessiva.

Nonostante un canone medio in aumento (140 euro del 2021 contro i 139 del 2020), i minori ricavi da canoni di locazione (dovuti ai soliti fattori erosivi), continuano a farsi sentire, così come i costi degli alloggi vuoti che ancora non siamo riusciti a frenare, anche a causa del forte turn over di questi ultimi anni che produce, come si evince dalla relazione, oltre 300 alloggi/anno che ritornano

e che si sommano a quelli accantonati. Siamo al paradosso che l'efficienza aziendale nel recuperare alloggi, con gli sfratti amministrativi per esempio, aggiunge ulteriori vuoti da recuperare. Le risorse regionali in arrivo (sempre in ritardo rispetto alla programmazione annuale) quelle del bilancio Acer (con meno risorse da canoni), quelle aggiunte dai comuni (ancora non del tutto sufficienti), non hanno prodotto un risultato che ci consenta di superare le incertezze cui siamo stati posti di fronte nell'ultimo quinquennio, in seguito alla riforma regionale dei canoni (pandemia e non solo).

In particolare nell'ERP, che rappresenta circa l'85 % delle attività di ACER, si verifica una sostanziale inazione nel riconoscere i costi sostenuti in questi ultimi 16 anni: abbiamo ricordato in precedenza come il massimale di costo di gestione fissato dalla Regione per la nostra classe di numero di alloggi in gestione è stato fissato in €uro 44 mese/alloggio, nel 2002 e mai più adeguato alle nuove condizioni.

La proposta da fare alla Regione Emilia-Romagna, anche in funzione della revisione della legge 24/2001, deve consentire di rivedere i criteri di riconoscimento dei costi di gestione delle Acer, facendo recuperare alle stesse, il 26% delle risorse perdute in questi 20 anni. Alla Regione si deve proporre un modello di politiche abitative, che porti alla revisione della legge 24 per migliorarne l'efficacia nel soddisfacimento dei bisogni, e l'aumento delle risorse in questo settore strategico del welfare regionale.

Ma al netto di tutto questo, l'elemento forse più necessario, come già ribadito nelle scorse relazioni, è un rapporto più stretto con i Comuni per definire il punto di caduta delle politiche abitative pubbliche dei prossimi anni, sia riguardo alla gestione del patrimonio abitativo, in larga parte vetusto (cui non basterà il superbonus 110% e nemmeno il PNRR per un suo complessivo ammodernamento), sia in quella degli inquilini che continuano ad essere in difficoltà socio-economica. Una recentissima indagine dell'Università di Modena e Reggio, dimostra come l'area del bisogno/disagio cui dovrebbe far fronte il welfare regionale rischia di arrivare in poco tempo al 30% della popolazione totale (visti i dati in aumento su povertà relativa e assoluta).

In questo senso le questioni poste a pagina 12 della Relazione debbono trovare risposte al più presto, attraverso un progetto di gestione condivisa da Comuni e Acer. Ricordiamo che i punti principali sono:

1) La scelta tra disponibilità risorse da canoni e manutenzione straordinaria (non più procrastinabile).

2) Comuni che, a causa della riduzione dei canoni e dell'alto livello medio di morosità, iniziano a faticare a finanziare la manutenzione ripartiva e recupero alloggi;

3) Nell'ultimo triennio (2019 – 2021) gli alloggi che si sono vuotati per turnover sono stati n. 1.030 (media/anno n. 343) a fronte di n. 639 assegnazioni (media/anno n. 213), alle quale andremo a breve ad aggiungere i n. 148 alloggi recuperati con il programma regionale 2021: ciò indica che, nonostante la presenza delle risorse regionali e comunali, non si sta invertendo la tendenza, ma solo rallentando il fenomeno;

4) gli ingenti finanziamenti che con i Comuni siamo riusciti a conseguire con il programma complementare al PNRR, circa 31 milioni di €uro, per ragioni che sono state esplicitate più volte in altre sedi, incideranno poco sul recupero degli alloggi vuoti, in quanto destinati prioritariamente ad

interventi di efficientamento energetico e miglioramento sismico sulle parti comuni degli edifici; analoghe considerazioni valgono per il "superbonus" 110%.

Per affrontare questi temi Acer propone come primo approccio quello di far partire incontri tematici sulle questioni appena citate che attengono alla gestione complessiva degli interventi dell'Azienda.

La seconda proposta che abbiamo sviluppato riguarda l'aggiornamento, sui costi dello standard manutentivo previsto per il patrimonio di ERP della nostra Provincia, che è naturalmente destinato a crescere visti i livelli raggiunti dall'inflazione in Europa e nel nostro Paese. In questo modo si arriverà a determinare i nuovi livelli quantitativi di manutenzione programmata e di recupero alloggi che si potranno realizzare nel prossimo futuro.

Questo complesso meccanismo di gestione del welfare abitativo crediamo possa trovare in Acer un soggetto che fino ad ora, oltre a dare i servizi richiesti dai comuni, ha saputo tenere insieme in maniera efficiente ed efficace le scarse risorse con le necessità crescenti degli utenti.

Questo ci dice l'ultima indagine di soddisfazione degli utenti (2021) che Arter (società regionale) ha svolto su Acer Ferrara: fa emergere valutazioni, da parte degli utenti sul complessivo dei servizi offerti, che superano il punteggio dell'ottimo. Allo stesso modo i giudizi medi dei comuni si collocano tra il buono e l'ottimo, per i servizi erogati dall'azienda.

Giudizi più che lusinghieri che ci danno la spinta per continuare a lavorare al meglio, nonostante tutte le difficoltà rappresentate, certi che nel rapporto con i comuni e con la Regione sapremo trovare il modo di convincere anche lo Stato a recuperare una proposta di investimento sulle politiche abitative pubbliche che vada oltre il PNRR e il superbonus.

Ferrara, 28 aprile 2022

IL PRESIDENTE ACER
(Daniele Palombo)

Azienda Casa Emilia-Romagna (Acer Ferrara)

Bilancio di esercizio al 31-12-2021

Stato patrimoniale

ATTIVO (importi in Euro)	31/12/21	31/12/20
A) Crediti verso Enti di riferimento		
B) Immobilizzazioni		
I) Immobilizzazioni immateriali:	*62.835*	*64.612*
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili;	20.067	8.522
7) altre.	42.768	56.090
II) Immobilizzazioni materiali:	*1.052.740*	*1.101.352*
1) terreni e fabbricati;	912.378	983.536
4) altri beni;	140.362	117.816
III) Immobilizzazioni finanziarie:	*3.792.157*	*3.787.883*
1) partecipazioni in:	2.069	2.069
d-bis) altre imprese.	2.069	2.069
2) crediti:	340.489	336.215
d-bis) verso altri (di cui € esigibili entro l'esercizio successivo)	340.489	336.215
3) altri titoli;	3.449.599	3.449.599
Totale delle immobilizzazioni (B)	**4.907.732**	**4.953.847**
C) Attivo circolante:		
II) Crediti:	17.940.440	18.420.624
1) verso clienti (di cui € 0 esigibili oltre l'esercizio successivo)	10.265.878	11.690.402
5-bis) crediti tributari (di cui € 136.934 esigibili oltre l'esercizio succ.);	294.393	184.323
5-ter) imposte anticipate;	18.886	18.886

5-quater) verso altri (di cui € 0 esigibili oltre l'esercizio successivo).	7.361.283	6.527.012
III) Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni:	*49.607*	*49.607*
5)		
6) altri titoli;	49.607	49.607
7) altre.		
IV) Disponibilità liquide:	*3.304.323*	*3.776.174*
1a) depositi bancari e postali;	230.051	700.054
1b) depositi vincolati presso la Banca d'Italia	3.068.579	3.068.579
3) danaro e valori in cassa.	5.693	7.541
Totale attivo circolante (C)	**21.294.370**	**22.246.404**
D) Ratei e risconti.		
1) Ratei attivi	525	525
2) Risconti attivi	174.147	147.703
Totale ratei e risconti (D)	**174.672**	**148.228**
TOTALE ATTIVITA'	**26.376.774**	**27.348.478**

PASSIVO (Importi in Euro)	**31/12/21**	**31/12/20**
A) Patrimonio netto:	**2.025.571**	**1.984.248**
I) Capitale di dotazione.	329.352	329.352
V) Riserve statutarie o regolamentari:	1.654.896	1.582.425
a) Fondo di riserva ordinario;	38.309	38.309
b) Fondo di riserva straordinario;	1.616.587	1.544.116
IX) Utile (perdita) dell'esercizio	41.323	72.471
B) Fondi per rischi ed oneri:	**346.011**	**336.406**
1) per trattamento di quiescenza e obblighi simili;	59.417	49.812
2) per imposte, anche differite;	273.594	273.594
3) altri.	13.000	13.000

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	**376.667**	**365.682**
D) Debiti:	**23.586.250**	**24.595.927**
4) debiti verso banche (di cui € 826.939 esigibili entro l'esercizio successivo)	826.939	801.625
5) debiti verso altri finanziatori (di cui € 351.948 esigibili oltre l'esercizio successivo	365.335	378.177
7) debiti verso fornitori (di cui € 0 esigibili oltre l'esercizio successivo)	2.416.595	2.165.322
12) debiti tributari (di cui € 0 esigibili oltre l'esercizio successivo)	179.149	154.257
13) debiti verso Istituti di previdenza e sicurezza sociale (di cui € 0 esigibili oltre l'esercizio successivo)	166.220	158.319
14) altri debiti (di cui € 844.688 esigibili oltre l'esercizio successivo)	19.632.012	20.937.958
E) Ratei e risconti.	**42.275**	**66.215**
2) Risconti passivi	42.275	66.215
TOTALE PASSIVITA'	**26.376.774**	**27.348.478**

Conto Economico

(importi in Euro)			31/12/21	31/12/20
A	**VALORE DELLA PRODUZIONE**			
1)	Ricavi delle vendite e delle prestazioni		10.542.319	10.615.088
5)	Altri ricavi e proventi		2.770.837	3.459.319
	TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	**+**	**13.313.156**	**14.074.407**
B	**COSTI DELLA PRODUZIONE:**			
6)	per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci		21.926	19.800
7)	per servizi		6.767.840	7.723.168

8)	per godimento di beni di terzi		323.523	364.740
9)	per il personale		3.080.857	3.089.831
	a) Stipendi		2.307.716	2.312.830
	b) Oneri sociali		590.920	608.916
	c) Trattamento di fine rapporto		168.158	154.796
	d) Trattamento di quiescenza		8.222	7.449
	e) Altri costi		5.840	5.840
10)	ammortamenti e svalutazioni		797.015	748.583
	a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali		44.461	44.169
	b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali		117.688	125.230
	d) Sval.dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide		634.866	579.184
14)	oneri diversi di gestione		2.139.865	2.044.011
	TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	**+**	**13.131.025**	**13.990.134**
	DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	**+**	**182.130**	**84.274**
C	**PROVENTI ED ONERI FINANZIARI**			
16)	Altri proventi finanziari		1.990	23.118
17)	Interessi ed altri oneri finanziari verso:		25.619	18.250
	TOTALE (15+16-17+/-17 bis)	**-**	**23.630**	**4.868**
D	**RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE**			
18)	rivalutazioni	+	4.832	5.364
	TOTALE DELLE RETTIFICHE (18-19)	**+**	**4.832**	**5.364**
	RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A - B +/- C +/- D)		163.333	94.505
20)	**Imposte sul reddito dell'esercizio**		**122.010**	**22.035**
21)	**UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO**		**41.323**	**72.471**

Rendiconto finanziario

RENDICONTO FINANZIARIO (metodo indiretto)	31/12/2021	31/12/2020
A. Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale		
Utile (perdita) dell'esercizio	**41.323**	**72.471**
Imposte sul reddito	122.010	22.035
Interessi passivi/ (interessi attivi)	23.630	(4.868)
Utile/(Perdita dell'esercizio) prima delle imposte su reddito, interessi, dividendi, plus/minusvalenze da cessione	**186.962**	**89.637**
Rettifiche per elementi non monetari		
Ammortamenti delle immobilizzazioni	162.149	169.400
Accantonamenti ai fondi netti	9.605	9.605
Accantonamenti TFR netti	10.984	(6.365)
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	0	0
Totale rettifiche elementi non monetari	*182.738*	*172.369*
1. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn	**369.700**	**262.277**
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(incremento) dei crediti verso clienti	1.424.525	(2.220.947)
Decremento/(incremento) degli altri crediti e dei ratei e risconti attivi	(970.786)	(1.716.595)
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	251.273	627.965
Incremento/(decremento) degli altri debiti e dei ratei e risconti passivi	(1.297.362)	1.324.346
Totale variazioni capitale circolante netto	*(592.350)*	*(1.985.230)*
Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn	**(222.650)**	**(1.722.953)**
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(23.630)	4.868
(Imposte sul reddito pagate)	(122.010)	(22.035)
Altri incassi/pagamenti		

Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	**(368.290)**	**(1.740.120)**
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività di investimento		
(Investimenti) netti in immobilizzazioni materiali	(69.076)	(82.024)
(Investimenti) netti in immobilizzazioni immateriali	(42.683)	(50.938)
(Investimenti) netti in immobilizzazioni finanziarie	(4.275)	(5.766)
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	**(116.034)**	**(138.728)**
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(decremento) debiti a breve verso le banche	25.314	801.625
Incremento/(decremento) mutui bancari	0	0
Incremento/(decremento) altri debiti finanziari a lungo	(13.387)	(12.842)
Incremento/(decremento) altri debiti finanziari a breve	546	524
Mezzi propri		
Variazione capitale di dotazione	0	0
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	**12.473**	**789.307**
Incremento delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	**(471.851)**	**(1.089.542)**
Effetto cambi sulle disponibilità liquide, perdite/(utili) su cambi		
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti iniziali	**3.776.174**	**4.865.715**
di cui depositi bancari:	3.768.632	4.862.260
di cui denaro in cassa:	7.541	3.455
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti finali	**3.304.323**	**3.776.174**
di cui depositi bancari:	3.298.630	3.768.632
di cui denaro in cassa:	5.693	7.541
Altre informazioni: variazione della PFN a breve termine		
Posizione finanziaria netta a breve iniziale	2.961.707	4.853.397
Posizione finanziaria netta a breve finale	2.463.996	2.961.707
Variazione della Posizione Finanziaria Netta	**(497.711)**	**(1.891.690)**

AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA

NOTA INTEGRATIVA

BILANCIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2021

Criteri di formazione del bilancio

Il presente bilancio, conforme al dettato degli articoli 2423 e seguenti del Codice Civile, è costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal rendiconto finanziario e dalla nota integrativa ed è corredato dalla relazione del Presidente sulle risultanze della gestione, come previsto dall'art. 20 dello Statuto.
Gli importi esposti in bilancio, ai sensi dell'art. 2423 C.C., sono espressi in unità di Euro.
Secondo quanto stabilito dall'art. 2423 ter C.C., ogni voce dello stato patrimoniale e del conto economico è raffrontata all'importo della corrispondente voce dell'esercizio precedente.
In attuazione della determinazione del Direttore n. 371 in data 20 dicembre 2019, assunta in ossequio a quanto previsto dall'art. 41, ultimo comma, della L.R. n. 24/2001 e s.m.i., la presente proposta di bilancio d'esercizio sarà assoggettata a revisione contabile da "LaBase Revisioni S.r.l." con sede in Forlì – Via Gramsci c.n. 83 prima dell'approvazione da parte della Conferenza degli Enti.

Criteri di valutazione

I criteri utilizzati nella redazione del bilancio al 31 dicembre 2021 sono conformi a quelli stabiliti dall'art. 2426 c.c., e, per quanto applicabili all'Azienda, ai Principi Contabili emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC).
I principi contabili ed i criteri di valutazione utilizzati per il bilancio d'esercizio 2021 e di seguito riportati, sono ispirati ai criteri generali della prudenza, della competenza, della valutazione separata degli elementi eterogenei, ancorché ricompresi in un'unica voce, della prospettiva di continuazione dell'attività e non si discostano da quelli utilizzati per il bilancio dell'esercizio precedente, presentato ai fini comparativi.
Si precisa che nell'allegato bilancio non si è proceduto a deroghe ai sensi del 4° comma dell'art. 2423 c.c.

A) Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono costituite dalle licenze d'uso dei programmi informatici, dalle spese per le procedure automatizzate e da lavori di manutenzione straordinaria realizzati su beni di terzi. Esse sono iscritte al costo di produzione o di acquisto da terzi, comprensivo degli oneri accessori. Tali costi sono stati assoggettati ad ammortamento in misura costante, a partire dall'anno in cui il costo stesso è stato sostenuto, in funzione del periodo di prevista utilità futura.

B) Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisizione o di produzione interna, comprensivo degli oneri accessori.

I costi di manutenzione aventi carattere incrementativo delle immobilizzazioni, in quanto hanno contribuito ad allungare la vita utile delle stesse o che comunque hanno portato ad una maggiore redditività, sono stati capitalizzati.

Le immobilizzazioni sono iscritte al netto dei relativi ammortamenti accumulati; gli ammortamenti sono stati effettuati in modo sistematico e costante secondo la residua possibilità di utilizzazione dei beni. Le aliquote di ammortamento applicate sono successivamente dettagliate in sede di commento delle voci dello stato patrimoniale.

Per i beni il cui utilizzo ha avuto inizio nel corso dell'anno, le aliquote di ammortamento sono state ridotte del 50%, poiché si ritiene che la quota d'ammortamento così ottenuta non si discosti significativamente da quella calcolata a partire dal momento in cui il cespite è disponibile e pronto all'uso.

C) Immobilizzazioni finanziarie

Le immobilizzazioni finanziarie sono costituite dalle partecipazioni e sono valutate al costo di acquisizione, eventualmente rettificato per perdite durevoli di valore.

D) Crediti e debiti

I crediti e debiti sono generalmente rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale.

Tale criterio non viene applicato nei casi in cui:

- gli effetti sono irrilevanti: cioè quando i costi di transazione, le commissioni pagate tra le parti, la differenza fra tasso nominale e tasso effettivo e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza sono di scarso rilievo;
- la scadenza dei crediti o dei debiti sia a breve termine (ossia inferiore ai 12 mesi);
- l'iscrizione in Bilancio è avvenuta in data anteriore al 01 gennaio 2016.

In questi casi, i debiti sono valutati al valore nominale e i crediti al presumibile valore di realizzo, rettificati dall'apposizione di un fondo svalutazione crediti, ove necessario.

E) Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono valutate al valore nominale.

F) Ratei e risconti

I ratei ed i risconti attivi e passivi sono calcolati secondo il criterio della competenza economica e temporale in applicazione del principio di correlazione dei costi e dei ricavi di esercizio.

G) Trattamento di fine rapporto (T.F.R.)

È determinato in base all'anzianità maturata dai singoli dipendenti a fine periodo, in conformità alle leggi ed ai contratti collettivi di lavoro vigenti, ed è esposto al netto delle anticipazioni erogate e dell'imposta sostitutiva già versata. La quota maturata nell'esercizio è imputata al conto economico.

Nell'esercizio 2021 si è data esecuzione, analogamente agli esercizi precedenti, a quanto disposto con D. lgs. n. 52 del 5/12/2005, con versamento al Fondo pensionistico complementare Previambiente o Previndai, delle quote Tfr maturate nell'anno 2021 per i dipendenti che hanno operato la scelta di adesione. Per coloro che hanno optato per il mantenimento del Tfr in Azienda, si è provveduto al versamento della quota 2021 al Fondo di gestione istituito presso l'INPS.

H) Fondi rischi ed oneri

I fondi per rischi ed oneri accolgono gli accantonamenti non compresi tra quelli che hanno rettificato direttamente il valore dell'attivo, destinati a coprire perdite o debiti di natura determinata, di esistenza certa o probabile, il cui ammontare o la cui data di sopravvenienza sono indeterminati alla chiusura dell'esercizio.

Essi sono costituiti dal fondo per il premio di fine mandato da corrispondere agli Amministratori ai sensi dello Statuto, dal fondo imposte del quale si darà conto nel paragrafo relativo alle imposte.

I) Imposte

Le imposte sul reddito di competenza del periodo sono determinate in applicazione della vigente normativa fiscale e sulla base di una realistica previsione degli oneri di imposta ancora da assolvere e sono esposte al netto degli acconti versati e delle ritenute subite.

Le imposte differite ed anticipate vengono contabilizzate in presenza di significativi importi che determinano, rispettivamente, dei differimenti o degli anticipi di imposizione rispetto a quanto dovuto in termini di imposte correnti sul risultato dell'esercizio.

L) Costi e ricavi

I costi ed i ricavi sono esposti in bilancio secondo i principi della prudenza e della competenza, con rilevazione dei relativi ratei e risconti. I ricavi ed i proventi, nonché i costi e gli oneri, sono iscritti al netto dei resi, degli sconti, degli abbuoni, dei premi e delle imposte direttamente connesse con la prestazione dei servizi o la fornitura dei beni.

Esame delle voci dello Stato Patrimoniale

ATTIVO

B) IMMOBILIZZAZIONI

B.I) Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali al 31 dicembre 2021, iscritte per un valore netto di €uro 62.834, hanno registrato un decremento rispetto al saldo al 31 dicembre 2020 pari ad Euro 1.778. Le aliquote ordinarie di ammortamento utilizzate sono le seguenti:

Categoria	*Aliquota*
Licenze d'uso programmi informatici	33,33%
Spese procedure automatizzate (software di proprietà)	33,33%
Migliorie su beni di terzi	In base a durata della convenzione

Di seguito sono riportati, per ciascuna voce, i dati alla conclusione dell'esercizio precedente ed i movimenti verificatisi nel 2021.

VOCE	COSTO STORICO 2020	INCREM.	DECREM.	COSTO STORICO 2021	AMMORT.	VALORE AL 31/12/21
Concessioni, licenze, marchi	8.522	29.056	0	37.578	17.511	20.067
Altre	56.090	23.818	10.191	69.717	26.949	42.768
Totale	**64.612**	**52.874**	**10.191**	**107.295**	**44.460**	**62.835**

B.II) Immobilizzazioni materiali

Di seguito sono riportati, per ciascuna voce delle immobilizzazioni materiali, i dati alla conclusione dell'esercizio precedente ed i movimenti verificatisi nell'esercizio 2021:

VOCE	COSTO STORICO 2020	INCREM.	DECREM.	COSTO STORICO 2021	FONDO AMM. 2020	AMM.TI	DISM.	FONDO AMM. 2021	VALORE AL 31/12/21
Terreni e fabbricat	3.146.534	4.321	0	3.150.855	2.162.998	75.480	0	2.238.478	912.378
ed elettromeccanich e	274.688	40.642	34.600	280.730	238.644	17.316	30.771	225.189	55.542
Mobili ed arredi	316.628	9.862	7.336	319.154	259.565	15.412	6.831	268.146	51.008
Autovetture	87.375	42.628	36.651	93.352	84.954	4.744	12.608	77.090	16.262
Impianto fotovoltaico	30.763	0		30.763	15.228	2.769	0	17.996	12.767
Altri beni mobili	13.117	0		13.117	6.364	1.967		8.332	4.785
Totali	**3.869.104**	**97.453**	**78.586**	**3.887.971**	**2.767.753**	**117.688**	**50.210**	**2.835.231**	**1.052.740**

Le variazioni delle immobilizzazioni materiali sono riconducibili ad acquisti, alienazioni e dismissioni di beni.

Gli ammortamenti sono calcolati a quote costanti, ridotti al 50% per i beni acquisiti nell'esercizio. Le quote applicate sono state quelle ritenute congrue in relazione alla residua possibilità di utilizzazione.

Le aliquote ordinarie di ammortamento utilizzate sono state le seguenti:

Categoria	*Aliquota*
Fabbricati	3%
Mobili, arredi e macchine ordinarie per ufficio	12%
Apparecchiature elettroniche ed elettromeccaniche	20%
Autovetture	25%
Impianto fotovoltaico	9%
Altri beni mobili	15%

Le spese di manutenzione e riparazione ricorrenti ed ordinarie sono imputate direttamente al conto economico dell'esercizio di sostenimento.

B. III) Immobilizzazioni finanziarie

A fine esercizio risultano iscritte *partecipazioni* per un valore complessivo di Euro 2.069.

Le partecipazioni sono iscritte al costo di acquisto, eventualmente rettificato in caso di perdite durevoli di valore.

Tali partecipazioni sono relative alle quote possedute in:

- ART-ER – s.c.p.a. che è stata costituita a seguito di fusione tra Ervet s.p.a. e Aster s.c.p.a. L'assemblea straordinaria dei soci di Ervet s.p.a. in data 21 dicembre 2018 , con verbale di repertorio n. 61749/30705, ha deliberato di addivenire alla fusione per concentrazione con la Società Aster s.c.p.a., per facilitare azioni di cooperazione con altre regioni europee o italiane nonché di promozione di investimenti, anche esteri, nel territorio regionale, con riferimento in particolare alla ricerca di finanziamenti, all'assistenza agli investitori, al supporto tecnico per la conclusione di accordi regionali atti a migliorare la gestione del patrimonio immobiliare in gestione ad Acer. La fusione tra le indicate società è avvenuta mediante la costituzione di una nuova società consortile per azioni con la denominazione ART – ER - s.c.p.a. con iscrizione presso il registro delle imprese in data 1°maggio 2019 e durata 31 dicembre 2050. Acer possiede una quota di partecipazione di Euro 69 pari a 0,004%, corrispondente a n. 69 azioni del valore nominale di Euro 1.

- Lepida s.c.p.a., che è stata costituita a seguito di fusione tra Lepida s.p.a. e Cup 2000 s.c.p.a.. L'assemblea straordinaria dei soci di Lepida s.p.a., in data 12 ottobre 2018 con verbale di repertorio n. 61445/30507, ha deliberato di addivenire alla fusione mediante incorporazione della società Cup 2000 s.c.p.a. per consentire di partecipare compiutamente agli obiettivi della rete delle pubbliche amministrazioni della Regione Emilia-Romagna così come previsti nella Legge Regionale n. 11/2004, nonché di usufruire dei vantaggi relativi all'erogazione di servizi ICT, previsti per i soli soci della società. Acer possiede una quota di partecipazione pari a 0,0014% corrispondente a n. 1 azione del valore nominale di Euro 1.000.

- Fondazione Istituto Tecnico Superiore, Territorio, Energia, Costruire (ITS TEC). Nel corso del 2018 con Provvedimento d'urgenza n.15 del 11 dicembre 2018, il Presidente ha disposto di formalizzare la richiesta di Acer, in qualità di Fondatore nella fondazione Istituto Tecnico Superiore, Territorio, Energia Costruire (ITS TEC), fondazione di diritto privato che ha tra le proprie finalità quella di promuovere la diffusione della cultura tecnica e scientifica, di sostenere le misure per lo sviluppo dell'economia e le politiche del lavoro. Le domande di ingresso di

nuovi fondatori prevedono, in ottemperanza alla deliberazione del Consiglio di indirizzo della Fondazione, il versamento di Euro 1.000 e sono soggette all'accettazione da parte del Consiglio stesso. In data 21 febbraio 2019 è stata comunicata l'accettazione della richiesta di attribuzione della qualifica di socio fondatore.

I *crediti classificati tra le immobilizzazioni finanziarie,* pari a complessivi Euro 340.489, sono invece così costituiti:

- Depositi cauzionali presso fornitori ed enti per complessivi Euro 1.889, tutti esigibili oltre l'esercizio successivo;
- Crediti per polizze assicurative, pari ad Euro 338.152, riguardano il valore di polizze vita della Genertel/Life S.p.a. a capitale e rendimento minimo garantito. Acquistate nel 2009, sono state in parte alienate e sostituite nel corso del 2013, per investimento di liquidità stabilmente eccedenti il normale fabbisogno;
- Crediti per Euro 395 per somme trattenute ai sensi art. 4 D.P.R. 207/2010 a garanzia da Università degli Studi di Ferrara - sulle somme pagate per il servizio di prestazione posti letto per gli studenti specializzandi, aggiudicato ad ACER a seguito di procedura ad evidenza pubblica.

La voce *altri titoli* evidenzia un importo di Euro 3.449.599. In particolare:

• Euro 74.599 relativi a Buoni del Tesoro Pluriennali, acquistati nel corso del 2019, scadenti in data 1/9/2036, in sostituzione dei precedenti giunti a scadenza l'1 agosto 2019. I titoli non sono nella disponibilità di ACER, in quanto costituiscono pegno per Intesa San Paolo che ha rilasciato fidejussione bancaria in data 28/05/2014 a favore della Cassa Depositi e Prestiti a garanzia del prestito chirografario di Euro 440.000 contratto in data 29/05/2014 per la "Realizzazione di n. 43 alloggi di edilizia residenziale sociale destinati alla locazione permanente in Via Gustavo Bianchi a Ferrara", come previsto dal Consiglio di Amministrazione con delibera n. 6 del 21 marzo 2012. A seguito della decisione del Comune di Ferrara con delibera C.C. prot. gen. n. 115286/15 di assumere a proprio carico tutti i costi relativi alla realizzazione dell'intervento di Via G. Bianchi, alla conseguente richiesta fatta alla Cassa DD.PP. di estinzione anticipata del prestito per la quale è stato richiesto un indennizzo di entità rilevante, il Consiglio di Amministrazione di Acer con delibera n. 74/2016 ha proposto alla Conferenza degli Enti il diverso utilizzo del prestito, per realizzazione di opere di manutenzione straordinaria su alloggi e.r.p. in Comune di Ferrara. La Conferenza degli Enti ha approvato la proposta con delibera n. 4 in data 19/12/2016.
• Euro 3.375.000 relativi a quote acquistate nel corso del 2017 del Fondo immobiliare chiuso "Ferrara Social Housing", istituito ai sensi del sistema integrato di fondi di cui all'art. 11 del D.P.C.M. 16 luglio 2009, ai fini della realizzazione e gestione di immobili a prevalente destinazione di edilizia residenziale sociale in Ferrara, zona ex Direzionale pubblico di via Beethoven come approvato dalla Conferenza degli Enti in data 16 dicembre 2015 con deliberazione n. 5.
Si evidenzia che, come previsto dall'art. 18 del Regolamento del Fondo e dalla legge, gli esperti indipendenti hanno provveduto a redigere la relazione semestrale sul valore di mercato del patrimonio immobiliare del Fondo, dalla quale si rileva che al 31/12/2021 tale valore è pari ad €uro 35.510.000, rispetto ad un costo storico di realizzazione pari ad €uro 36.338.168. Considerato che l'attuale congiuntura economica può determinare rilevanti

oscillazioni del valore degli immobili tra un periodo ed un altro, che le quote del fondo possedute da ACER hanno una possibilità di circolazione limitata e che al momento non ne è prevista l'alienazione e che, infine, il business plan ad intera vita del Fondo al 31/12/2040, approvato lo scorso anno dall'Advisory Committee e non ancora modificato, conferma il rendimento previsto per ACER, non si ritiene che sussistano le condizioni per procedere ad una svalutazione dell'immobilizzazione finanziaria (perdita durevole di valore).

C) ATTIVO CIRCOLANTE

C.II) Crediti

1) verso clienti

L'importo evidenziato nello stato patrimoniale al 31/12/2021, pari ad € 10.265.878, corrispondente al presumibile valore di realizzo dei crediti in essere a tale data nei confronti dei clienti, risulta composto, per effetto delle variazioni intervenute nel corso del corrente esercizio, nel modo seguente:

VOCE	VALORE AL 31/12/20	VARIAZIONI (+/-)	VALORE AL 31/12/2021
Crediti v/utenti al 30/06/1997 MR	3.783	0	3.783
Crediti v/utenti dal 1/7/97 BF	11.166.444	-464.119	10.702.325
Crediti verso clienti	4.924.705	-866.064	4.058.641
- Incassi da attribuire al 31/12	-709.671	63.774	-645.898
- Fondo svalutazione crediti	-3.694.859	-158.115	-3.852.974
TOTALE	11.690.402	-1.424.525	10.265.878

Come si evince dalla tabella sopra riportata, l'importo dei crediti verso clienti al 31/12/2021, al netto della svalutazione, è diminuito, rispetto alla chiusura precedente, di Euro 1.424.525. Tale decremento è la risultante della variazione dei crediti nominali al netto degli incassi da attribuire, pari ad Euro 1.266.410 e dell'aumento del fondo svalutazione crediti, pari ad Euro 158.115.

La svalutazione dei crediti verso clienti in essere al 31/12/2021 è stata calcolata nel modo seguente:

- Svalutazione al 92% di tutti i crediti verso gli assegnatari di alloggi e.r.p. per il periodo 1997-2010;
- Svalutazione generica del 5,30% di tutti i crediti verso gli assegnatari di alloggi e.r.p. per il periodo 2011-2021, al netto dei crediti verso assegnatari assistiti dai Servizi Sociali per i quali, ai sensi delle vigenti concessioni del patrimonio comunale, è stato istituito apposito accantonamento di canoni per la copertura della morosità; la percentuale è determinata sulla base dell'andamento statistico dei crediti dichiarati inesigibili negli ultimi 10 anni;
- Svalutazione analitica di tutti i restanti crediti.

Nel corso del 2021 il Consiglio di Amministrazione ed il Direttore Generale hanno deliberato/determinato l'inesigibilità di crediti verso l'utenza per Euro 568.650, che sono stati

conseguentemente stralciati con utilizzo del Fondo per Euro 476.751; la parte residua corrisponde ad utenti assistiti per i quali i Comuni garantiscono la copertura della morosità con l'istituzione di appositi fondi di garanzia e, pertanto, lo stralcio dei crediti è avvenuto attraverso l'utilizzo di detti fondi (moduli diversi del servizio di Agenzia per la Casa).

Il costo di competenza dell'esercizio 2021 per accantonamento della quota annuale al fondo svalutazione crediti è pari ad Euro 634.866.

Dopo l'accantonamento di tale quota, il Fondo raggiunge un valore complessivo di Euro 3.852.974.

Il fondo svalutazione crediti costituisce circa il 26% dei crediti netti verso l'utenza ed i clienti iscritti in bilancio.

I crediti netti verso clienti esposti nello stato patrimoniale si presumono tutti esigibili entro l'esercizio successivo.

5 bis) Crediti tributari

In dettaglio la situazione risulta la seguente:

VOCE	VALORE AL 31/12/20	VARIAZIONI (+/-)	VALORE AL 31/12/21
Erario c/iva a credito	233	266	499
Erario c/iva a credito dichiar.annuale	0	101.621	101.621
Erario c/crediti per imposte dirette	27.020	-17.002	10.018
Crediti vs/Erario per sismabonus	157.069	25.186	182.255
Totale	184.323	110.070	294.393

Il credito per iva pari ad Euro 499 si riferisce al credito di fine esercizio per operazioni iva acquisti per cassa.

Il credito per iva derivante dalla dichiarazione annuale ammonta ad Euro 101.621.

Il credito per imposte dirette di Euro 10.018 si riferisce agli acconti versati al netto degli importi delle imposte IRAP ed IRES determinate.

Il credito vs Erario per sismabonus di Euro 182.255 riguarda le opere di adeguamento antisismico e di messa in sicurezza degli edifici, in corso di realizzazione in n. 4 palazzine in Comune di Ferrara, via Grosoli. La Legge n. 205 del 27/12/2017 ha incluso gli Istituti Autonomi Case Popolari comunque denominati, fra i soggetti che possono beneficiare delle agevolazioni concesse per interventi antisismici.

4 ter) Imposte anticipate

Le imposte anticipate al 31/12/2021 risultano pari ad Euro 18.886, invariate rispetto al 31/12/2020.

5) Crediti verso altri (attivo circolante)

La movimentazione dell'esercizio 2021 rispetto a questa categoria di crediti risulta la seguente:

VOCE	VALORE AL 31/12/2020	VARIAZIONI (+/-)	VALORE AL 31/12/2021
Corrispettivi rientri G.S. L.560	7.756	0	7.756
Crediti v/assicurazioni	7.870	12.120	19.990
Antic. a Comuni per lavori	765.251	8.000	773.251
Anticipazioni a Comuni per agenzia	39.653	-19.837	19.816
Altre anticipazioni a Comuni	1.380.890	531.159	1.912.049
Anticipazioni a Comuni per welfare	95.520	53.343	148.863
Anticipazioni progetti 110%	0	62.080	62.080
Anticipazioni progetti PNRR	0	3.120	3.120
Anticipazioni a Provincia mor.incolp.	10.000	-10.000	0
Anticipazioni Asp	84.034	-64.034	20.000
Cr.vs.proprietari Grattacielo	2.417	123	2.540
Cr.vs.proprietari Agenzia Cento	373	-373	0
Cr.vs.proprietari all.sisma	1.013	0	1.013
Anticipazioni Corti di Medoro	775	323	1.098
Anticipazioni a diversi	99.088	23.495	122.583
Anticipazioni ad imprese	79.108	46.995	126.103
Arrotondamenti att.su stipendi	36	0	36
Crediti vs dipendenti	1.406	544	1.950
Crediti per accertamento provvisionale	14.299	0	14.299
Crediti vs dipendenti polizze ass.	0	350	350
Crediti vs/GS L.513/77	20.760	0	20.760
Crediti vs/CER L. 457/78	49.823	0	49.823
Crediti per lavori L.457 e L. 560	257.237	498.769	756.006
Crediti v/Regione contr.Edilizia	1.255.030	444.676	1.699.706
Crediti vs.Regione contr.sisma lav.	898.881	-408.215	490.666
Crediti vs.cond. in amm.ne diretta	1.455.791	-348.366	1.107.424
Totale	**6.527.012**	**834.271**	**7.361.283**

L'importo determinato al 31/12/2021 di Euro 7.361.283 rispetto al risultato al 31/12/2020 di Euro 6.527.012 presenta un incremento di Euro 834.271. In particolare, la variazione è dovuta ai crediti nei confronti della Regione Emilia-Romagna di somme anticipate per opere di recupero alloggi finanziati con fondi di cui al Decreto Interministeriale 16/03/2015 lettera B, alle somme relative ai contributi per Fondi per l'accesso all'abitazione in locazione e Fondi morosità incolpevole di cui alle DD.GG.RR. n.1653/2021, n. 2119/2021 e n. 1903/2021.

I crediti sopra evidenziati si presumono tutti esigibili entro l'esercizio successivo.

C.III) Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

6) Altri titoli

La voce *altri titoli* evidenzia un importo di Euro 49.607 relativo all'investimento di eccedenze temporanee di liquidità impiegate in acquisti di quote di Fondi comuni di investimento monetari.

C.IV) Disponibilità liquide

Tale voce presenta un saldo al 31/12/2021 di Euro 3.304.323. Si rileva un decremento rispetto alla chiusura del precedente esercizio di Euro 471.850. Nel corso del 2021 con delibere nn. 12 e n. 58 il Consiglio di Amministrazione di Acer ha autorizzato la richiesta a B.P.E.R. Banca S.p.a., cassiere convenzionato per il servizio di cassa, di un'anticipazione di cassa fino all'importo di Euro 2.000.000,00 fino al 31/12/2022 (dato che con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 21 del 25/03/2021 si è proceduto all'affidamento diretto del servizio di cassa a BPER Banca S.p.A. dal 01/04/2021 al 31/12/2022) per poter affrontare le temporanee esigenze di liquidità, dovute ad anticipazioni (morosità e anticipazioni finanziamenti pubblici per interventi edilizi). Al 31/12/2021 l'importo di utilizzo dell'anticipazione ammonta ad Euro 826.939.

Per una più ampia visione della dinamica della liquidità aziendale, si veda altresì il rendiconto finanziario.

La movimentazione dell'esercizio delle disponibilità liquide risulta dalla seguente tabella:

VOCE	VALORE AL 31/12/2020	VARIAZIONI (+/-)	VALORE AL 31/12/2021
1) depositi bancari e postali	**3.768.632**	**-470.002**	**3.298.630**
1a) depositi bancari e postali	700.054	-470.003	230.051
c.c.p n. 25859653	324.787	-173.842	150.945
c.c.p n. 321149 Affitti studenti	3.307	-1.748	1.560
Cassa presso Bper Banca	0	0	0
c.c. 33531 Bper Banca Carta Amm.ri	2.185	-380	1.805
c/c 40707 Bper Banca conto pegno esodo	258.769	-258.769	0
c.c. 64253092 Fideuram invest.	6.223	208	6.431
c.c 35794 Bper Banca Rid utenze cond.	40.582	-4.679	35.903
c.c 35795 Bper Banca Affitti studentato	31.637	-30.750	887
c.c. 8843 Carisbo	32.563	-43	32.520
1b) depositi vincolati c/o Banca Italia	*3.068.579*	0	*3.068.579*
C.S. 1830 Fondi Cer L. 457/78	344.402	0	344.403
C.S. 1830 Fondi L. 560/93	2.724.176	0	2.724.176
3) danaro e valori in cassa	7.541	-1.848	**5.693**
Contanti	7.541	-1.848	5.693
Totale	**3.776.174**	**-471.850**	**3.304.323**

D) RATEI E RISCONTI ATTIVI

I *ratei attivi* ammontano ad Euro 525 e si riferiscono a cedole di interessi su Buoni del Tesoro pluriennali indicati alla voce *altri titoli.*

I *risconti attivi* ammontano complessivamente ad Euro 174.147 e risultano aumentati di Euro 26.714 rispetto al 31 dicembre 2020. I risconti attivi, per la quota parte di Euro 75.070, sono relativi all'imposta di registro sui contratti di locazione a carico dell'Azienda (per conto dei Comuni proprietari) pagata nello stesso periodo, ma parzialmente di competenza economica degli esercizi successivi. A quest'ultimo dato si somma quanto pagato nei precedenti esercizi allo stesso titolo, sempre in parte a carico dei periodi successivi; per Euro 46.761, si riferiscono principalmente a contratti di assistenza tecnica hardware e programmi informatici, a buoni pasto personale dipendente; per Euro 7.150 riguardano spese di pubblicità e promozione relative ai 43 alloggi del fabbricato ers sito in via Bianchi concesso dal Comune di Ferrara con deliberazione

G.C. n. 2016-339, in gestione fino al 31/12/2024; per Euro 7.624 si riferiscono a manutenzione relativa a n. 10 alloggi siti in Corso Porta Mare 98/104, per Euro 15.494 a manutenzione di n. 1 alloggio in Via Matteo Maria Boiardo 12 e per manutenzione di negozio in Via Putinati 165a. Per questi alloggi il Comune di Ferrara ha disposto la concessione gestionale con deliberazione di G.C. n. 2017-177 con decorrenza 01/01/2015 e fino al 31/12/2024.

I risconti attivi al 31 dicembre 2021 risultano così composti:

VOCE	VALORE AL 31/12/20	VARIAZIONI (+/-)	VALORE AL 31/12/21
Risconti attivi diversi	26.242	20.519	46.761
Tasse di registro contratti locaz.	81.104	-6.034	75.070
Risconto attivo concess. via Bianchi	9.533	-2.383	7.150
Risconto attivo concess. P.ta Mare	10.165	-2.541	7.624
Risconto attivo concess. V.M.M. Boiardo	20.659	-5.165	15.494
Risconto attivo concess. V.Putinati 165a	0	22.048	22.048
Totale	**147.703**	**26.444**	**174.147**

PASSIVO

A) PATRIMONIO NETTO

In relazione a quanto previsto dal n. 4 e dal n. 7 bis dell'art. 2427 C.C. si precisa che i fondi di riserva ordinario e straordinario derivano dalla destinazione di utili degli esercizi precedenti che, ai sensi dell'art. 21, 1° comma, dello Statuto, non possono essere distribuiti, ma utilizzati unicamente per la copertura di perdite. Conseguentemente, nel 2021 è stato destinato a fondo di riserva straordinario l'utile dell'esercizio 2020 di Euro 72.471.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 il patrimonio netto dell'Azienda, ha subito, pertanto, le seguenti variazioni:

VOCE	VALORE AL 31/12/20	INCREM.	DECREM.	VALORE AL 31/12/21
Capitale di dotazione	329.352	0	0	329.352
Fondo di riserva ordinario	38.309	0	0	38.309
Fondo di riserva straordinario	1.544.116	72.471	0	1.616.587
Utile di esercizio corrente	72.471	41.323	-72.471	41.323
Totale	**1.984.248**	**113.794**	**-72.471**	**2.025.571**

Il *risultato di esercizio* al netto delle imposte è pari ad Euro 41.323 e registra un decremento rispetto all'esercizio 2020 di Euro 31.148.

B) FONDI PER RISCHI ED ONERI

I fondi per rischi ed oneri, esposti in bilancio per un importo complessivo di Euro 346.011, sono così costituiti:

VOCE	VALORE AL 31/12/20	INCREM.	DECREM.	VALORE AL 31/12/21
Trattamento di quiescenza	*49.812*	*9.605*	*0*	*59.417*
Fondo per imposte, anche differite	*273.594*	*0*	*0*	*273.594*
Altri fondi, di cui:	*13.000*			*13.000*
Fondo spese per il personale	13.000	0		13.000
Totale	**336.406**	**9.605**	**0**	**346.011**

Rispetto al saldo al 31 dicembre 2020 i fondi per rischi ed oneri sono aumentati di Euro 9.605.

Il *fondo per trattamento di quiescenza* è dato dal debito dell'Azienda nei confronti degli Amministratori per premio di fine mandato, determinato secondo le modalità previste dall'art. 9, comma 3, dello Statuto. L'importo in aumento deriva dall'accantonamento delle competenze maturate nell'esercizio dagli Amministratori in carica al 31/12/2021.

Il *fondo per imposte* pari ad Euro 273.594, si riferisce alle somme accantonate per eventuali accertamenti fiscali a seguito della contestazione della detrazione fiscale relativa agli anni 2007, 2008 e 2009 per i lavori di risparmio energetico (55%).

Il *fondo spese per il personale* di Euro 13.000 è costituito dall'accantonamento di incentivi al personale tecnico previsti dal Dlgs n 50/2016.

C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato ammonta al 31 dicembre 2021 ad Euro 376.667, registrando un incremento rispetto al precedente esercizio di Euro 10.984.

Nel corso dell'anno sono state accantonate in tale voce, a titolo di quota maturata nel 2021 ed a titolo di rivalutazione del saldo dell'anno precedente, Euro 168.158 (al netto dell'imposta sostitutiva sulla rivalutazione), in conformità alle previsioni di legge ed a quanto contenuto al riguardo nei contratti collettivi di lavoro del personale dipendente. A fronte di detto accantonamento occorre evidenziare l'utilizzo di parte del TFR per Euro 18.527 a seguito di cessazioni dal rapporto di lavoro dipendente, di anticipazioni agli aventi diritto, di contribuzione al fondo di previdenza integrativa di categoria e al versamento al fondo istituito presso Inps.

La movimentazione dell'esercizio risulta la seguente:

VOCE	VALORE AL 31/12/20	INCREM.	DECREM.	VALORE AL 31/12/21
Trattamento fine rapporto	365.683	293.703	-282.719	376.667
Totale	**365.683**	**293.703**	**-282.719**	**376.667**

D) DEBITI

I debiti a carico dell'Azienda, rappresentati nella tabella che segue, al 31 dicembre 2021 ammontano complessivamente ad Euro 23.586.250.

VOCE	VALORE AL 31/12/20	VALORE AL 31/12/21	var.+/-	di cui esigibili oltre l'esercizio 2021	di cui con durata residua superiore a 5 anni
Debiti verso banche	801.625	826.939	25.314	0	0
Debiti verso altri finanziatori	378.177	365.335	-12.842	351.948	292.460
Debiti verso fornitori	2.165.322	2.416.595	251.273	0	0
Debiti tributari	154.527	179.149	24.622	0	0
Debiti v/Ist. di prev.e sicurezza soc.	158.319	166.220	7.901	0	0
Altri debiti	20.937.958	19.632.012	-1.305.946	922.696	0
Totale	**24.595.928**	**23.586.250**	**-1.009.678**	**1.274.644**	**292.460**

I *debiti vs banche* ammontano ad Euro 826.939 e si riferiscono all'importo al 31/12/2021 dell'anticipazione bancaria già trattata.

I *debiti verso altri finanziatori* sono rappresentati dal contratto di prestito chirografario di Euro 440.000 assunto con la Cassa Depositi e Prestiti originariamente per la costruzione di n. 43 alloggi a Ferrara via Bianchi, per il quale la Conferenza degli Enti ha autorizzato il diverso utilizzo e la Cassa Depositi e Prestiti, che deve dare comunicazione di concessione, ha richiesto documentazione tecnica integrativa in corso di acquisizione. La movimentazione dell'esercizio si riferisce al pagamento della quota capitale di Euro 12.842. Risultano esigibili da parte della Cassa Depositi e Prestiti entro l'esercizio successivo Euro 13.388.

I *debiti verso fornitori* ammontano ad Euro 2.416.595 e, rispetto al bilancio precedente, si rileva una variazione in aumento di Euro 251.273. Tutti i debiti verso fornitori si presumono esigibili entro l'esercizio successivo.

I *debiti tributari* sono iscritti per Euro 179.149 e sono così composti:

VOCE	VALORE AL 31/12/20	VARIAZIONI (+/-)	VALORE AL 31/12/21
Debiti per imposte dirette	0	24.266	24.266
Debiti per IVA	49.168	-12.347	36.821
Debiti per IVA differita	0	0	0
Conguaglio bollo virtuale	0	0	0
Altri debiti tributari	35.668	10.741	46.409
Ritenute fiscali dipendenti	61.774	98	61.872
Ritenute fiscali lavoratori autonomi	7.917	1.865	9.781
Totale	**154.527**	**24.622**	**179.149**

Tutti i debiti tributari sono da considerarsi interamente esigibili entro l'esercizio successivo.

I *debiti verso Istituti di previdenza e di sicurezza sociale* sono costituiti da debiti maturati nel corso dell'esercizio 2021 e sono esigibili per il loro intero importo nel successivo esercizio. Nel dettaglio tale voce è così composta.

VOCE	VALORE AL 31/12/20	VAR. +/-	VALORE AL 31/12/21
Debiti per contributi INPS	157.756	8.249	166.005
Debiti per contributi INAIL	563	-348	215
Totale	**158.319**	**7.901**	**166.220**

Gli *altri debiti* sono pari ad Euro 19.632.012 e registrano un decremento di Euro 1.305.947 rispetto al 31 dicembre 2020.

Nell'esercizio 2021 sono state accantonate risorse per *Utilizzi canoni es. 2021 art. 36* per Euro 793.631 destinate in particolare: per Euro 523.974 a realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria su alloggi erp siti nella intera provincia, per Euro 269.657 a copertura morosità utenti assistiti welfare (Euro 83.528 per morosità pregressa ed Euro 186.129 morosità corrente).

Il dettaglio di questa voce è il seguente:

altri debiti 2021	2020	**variazioni +/-**	2021
Depositi cauzionali acquisto alloggi Comuni	9.099	-3.000	6.099
Depositi cauzionali contratti di locazione	749.899	-61.458	688.441
Depositi cauzionali acquisto immobili Acer	0	10.000	10.000
Debiti v/utenza per interessi sui depositi cauzionali	172.797	-16.549	156.248
Debiti v/GS Vendite alloggi L. 560/93 ACER	771.888	104.138	876.026
Debiti v/GS Vendite alloggi L. 560/93 Stato	36.963	0	36.963
Debiti v/GS Vendite alloggi L. 560/93 Comuni	164	0	164
Prezzi L. 560/1993	511	-511	0
Acconto prezzo alloggi demaniali	495	0	495
Prezzi alloggi e pertinenze ante 560	0	3.574	3.574
Penali occupazione alloggi	80.151	0	80.151
Debiti verso condomini	82.231	65.578	147.809
Debiti verso condomini in amministrazione diretta	1.922.817	-213.717	1.709.100
Debiti v/assegnatari	500	0	500
Debiti verso Comuni	461.158	167.600	628.758
Debiti verso Assicurazioni	22.700	35.460	58.160
Somme da attribuire GSE	217.466	71.602	289.068
Altri debiti	34.425	30.143	64.568
Debiti verso OO.SS. Utenza	60.000	1.091	61.091
Premi assicurativi a carico dipendenti	699	-699	0
Ritenute sindacali dipendenti	1.533	-1.533	0
L. 513/77 Finanziamenti da utilizzare	573.563	2.244	575.807
L. 457/78 Finanziamenti da utilizzare	661.818	0	661.818
L. 560/93 Finanziamenti da utilizzare	2.868.401	-50.802	2.817.599
L.R. 24/01 art. 37 Finanz. da utilizzare ACER	12.483	0	12.483
L.R. 24/01 art. 37 Finanz. da utilizzare Portomaggiore	34.752	0	34.752
L.R. 24/01 art. 37 Finanz. da utilizzare Jolanda	121.000	0	121.000
L.R. 24/01 art. 37 Finanz. da utilizzare Berra	15.328	0	15.328
L.R. 24/01 art. 37 Finanz. da utilizzare Ro	22.945	0	22.945

L.R. 24/01 art. 37 Finanz. da utilizzare Comacchio	37.700	0	37.700
L.R. 24/01 art. 37 Finanz. da utilizzare Goro	105.500	0	105.500
L.R. 24/01 art. 37 Finanz. da utilizzare Argenta	0	39.443	39.443
Fondi regionali per l'erp - da utilizzare	604	0	604
Fondi regionali "nessun alloggio sfitto" - da utilizzare	874.636	-80.776	793.860
Fondi pubblici Contratti di Quartiere	337.466	-337.466	0
Fondi Regione sisma comune di Bondeno	7.352	-7.352	0
Fondi Regione sisma comune di Ferrara	209.746	-133.153	76.593
Fondi Regione sisma comune di Poggio Renatico	36.072	-36.072	0
Fondi Regione Rec. Alloggi Dgr 1571/2014	336.248	-94.753	241.495
Fondi Regione intervento Pipers via Bianchi	1.477	-1.477	0
Fondi Regione intervento Pipers via Grosoli	11.838	17.782	29.620
Decreto Interministeriale 16.03.15 Argenta	187.016	-53.634	133.382
Decreto Interministeriale 16.03.15 Cento	48.924	-31.745	17.179
Decreto Interministeriale 16.03.15 Codigoro	9.022	-9.022	0
Decreto Interministeriale 16.03.15 Comacchio	78.677	37.942	116.619
Decreto Interministeriale 16.03.15 Copparo	55.228	0	55.228
Decreto Interministeriale 16.03.15 Ferrara	0	33.112	33.112
Fondi comunali cofin.dgr 1252/2018	6.432	0	6.432
Fondi dgr 1252/2018	71.179	-64.720	6.459
Fondi dgr 1019/2020	363.832	-338.122	25.710
Fondi dgr 1276/2021	0	79.923	79.923
Deb. Utilizzi canoni ed acc. Es. 2004 art. 36 L.R. 24/01	41.982	0	41.982
Deb. Utilizzi canoni ed acc. Es. 2005 art. 36 L.R. 24/01	9.631	0	9.631
Deb. Utilizzi canoni ed acc, Es. 2007 art. 36 L.R. 24/01	545.485	0	545.485
Deb. Utilizzi canoni ed acc. Es. 2008 art. 36 L.R. 24/01	59.833	0	59.833
Deb. Utilizzi canoni ed acc. Es. 2009 art. 36 L.R. 24/01	287.671	0	287.671
Deb. Utilizzi canoni ed acc. Es. 2010 art. 36 L.R. 24/01	101.298	0	101.298
Deb. Utilizzi canoni ed acc. Es. 2011 art. 36 L.R. 24/01	180.929	0	180.929
Deb. Utilizzi canoni ed acc. Es. 2012 art. 36 L.R. 24/01	39.795	0	39.795
Deb. Utilizzi canoni ed acc. Es. 2013 art. 36 L.R. 24/01	797.100	-3.434	793.666
Deb. Utilizzi canoni ed acc. Es. 2014 art. 36 L.R. 24/01	1.372.022	-147.134	1.224.888
Deb. Utilizzi canoni ed acc. Es. 2015 art. 36 L.R. 24/01	1.036.619	-588.988	447.631
Deb. Utilizzi canoni ed acc. Es. 2016 art. 36 L.R. 24/01	145.616	-23.329	122.287
Deb. Utilizzi canoni ed acc. Es. 2017 art. 36 L.R. 24/01	373.614	-40.139	333.475
Deb. Utilizzi canoni ed acc. Es. 2018 art. 36 L.R. 24/01	209.971	-28.998	180.973

Deb. Utilizzi canoni ed acc. Es. 2019 art. 36 L.R. 24/01	213.832	-72.890	140.942
Deb. Utilizzi canoni ed acc. Es. 2020 art. 36 L.R. 24/01	1.046.391	-886.470	159.921
Deb. Utilizzi canoni ed acc. Es. 2021 art. 36 L.R. 24/01	0	793.631	793.631
Deb. Utilizzi canoni ed acc. ers Comune Fe	90.814	18.417	109.231
Debiti v/Regione Campagna pubblicitaria 1999	14.213	0	14.213
Convenzione Cento- alloggi Fondazione Zanandrea	56.146	-7.410	48.736
Convenzione Formignana- canoni	44	-44	0
Convenzione Formignana - Fondo gestione	7.577	-1.591	5.986
Convenzione Massafiscaglia - Fondo servizi	16.836	780	17.616
Convenzione Massafiscaglia - Fondo gestione	3.868	-1.443	2.425
Convenzione Massafiscaglia - Debiti v/Provincia	4.844	2.585	7.429
Convenzione Massafiscaglia - canoni serv.alloggi	4.726	1.241	5.967
Convenzione Migliarino	25.285	-13.653	11.632
Convenzione Fondazione Navarra canoni	15.212	-13.175	2.037
Convenzione Fondazione Navarra - Fondo gestione	10.651	-3.585	7.066
Convenzione Fondazione Gulinelli	3.338	9.380	12.718
Convenzione grattacielo canoni alloggi	43.203	-686	42.517
Convenzione grattacielo servizi alloggi	19.954	0	19.954
Convenzione Asp canoni	23.755	-23.755	0
Convenzione Asp servizi	0	333	333
Convenzione Asp fondo di Gestione	17.724	-15.213	2.511
Convenzione Agenzia canoni Ferrara	4.950	0	4.950
Convenzione Agenzia servizi Ferrara	63	-63	0
Convenzione agenzia casa fondo di Gestione	33.778	-1.205	32.573
Convenzione Agenzia canoni Cento	189.954	-50.704	139.250
Convenzione Agenzia servizi Cento	28.241	7.002	35.243
Convenzione Agenzia Cento	163.295	-45.808	117.487
Convenzione Agenzia morosità incolpevole FE	165.919	188.691	354.610
Convenzione Agenzia morosità incolpevole Argenta	0	41.864	41.864
Convenzione Agenzia morosità incolpevole Bondeno	0	33.752	33.752
Convenzione Agenzia morosità incolpevole Cento	8.500	65.684	74.184
Convenzione Agenzia morosità incolpevole Codigoro	0	25.819	25.819
Convenzione Agenzia morosità incolpevole Comacchio	26.269	22.038	48.307
Convenzione Agenzia morosità incolpevole Comuni Unione	29.208	39.363	68.571
Convenzione Agenzia morosità incolpevole Portomaggiore	0	22.165	22.165
Convenzione Agenzia morosità incolpevole Terre del Reno	10.590	0	10.590
Fondo Sociale Ferrara	1.350	0	1.350
Fondo Welfare Comune di Argenta	3.203	-3.203	0
Fondo Welfare Comune di Cento	0	572	572
Fondo Welfare Comune di Codigoro	0	53.835	53.835
Fondo Welfare Comune di Fiscaglia	0	1.436	1.436

Fondo Welfare Comune di Goro	0	1.543	1.543
Fondo Sostegno nuclei Comune di Ferrara	94.000	0	94.000
Fondo Affitto 2020 Distretti diversi	1.318.045	132.026	1.450.071
Debiti v/dipendenti	129.427	16.463	145.890
Deb. Contributi su ferie residue personale	40.541	5.178	45.719
Ferie residue personale dipendente	155.910	20.105	176.015
TOTALI	20.937.958	-1.305.946	19.632.012

Tutti i debiti sopra evidenziati, ad eccezione dei debiti verso utenti per depositi cauzionali sui contratti di locazione e per gli interessi maturati sugli stessi per un totale complessivo di Euro 844.688 sono da considerare esigibili entro l'esercizio successivo.

E) RATEI E RISCONTI PASSIVI

I *ratei e risconti passivi* al 31 dicembre 2021 ammontano complessivamente ad Euro 42.275 e risultano diminuiti di Euro 23.940 rispetto al 31 dicembre 2020. Gli stessi risultano così composti:

VOCE	VALORE AL 31/12/20	VAR.+/-	VALORE AL 31/12/21
Ratei passivi	*0*	*0*	*0*
Risconti passivi	*66.215*	*-23.940*	*42.275*
Altri risconti passivi	66.215	-23.940	42.275
Totale	**66.215**	**-23.940**	**42.275**

I risconti passivi sono costituiti dalle quote di compensi di gestione e di recupero spese amministrative addebitate per gestione diretta di condomini da parte di Acer.

Passività potenziali

Acer Ferrara non ha a proprio carico passività potenziali che non siano state rilevate in bilancio.

ALTRE INFORMAZIONI

Sistema di prevenzione dei rischi di reato e della corruzione.

A garanzia del sistema di prevenzione dei rischi di reato di cui al D.lgs 231/2001 e del sistema di prevenzione della corruzione di cui alla legge 190/2012, il Consiglio di Amministrazione dà atto che il rapporto annuale dell'Organismo di vigilanza è in corso di predisposizione e dell'avvenuta predisposizione e pubblicazione della relazione annuale del Responsabile della prevenzione della corruzione e della trasparenza al 31/12/2021 e del Piano triennale della prevenzione della corruzione e della trasparenza 2022-2024.

Impegni, garanzie prestate e passività potenziali non risultanti dallo Stato Patrimoniale

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2427, comma 9 del Codice Civile, si evidenziano i seguenti impegni, garanzie prestate e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale.

Fidejussioni e garanzie reali

- n. 1 fideiussione bancaria n. 68008-820000764765 a favore della Cassa Depositi e Prestiti spa rilasciata da Carisbo ora Intesa San Paolo, in data 28/05/2014, a garanzia degli obblighi derivanti dalla contrazione del prestito chirografario di Euro 440.000 originariamente assunto per l'intervento costruttivo dei 43 alloggi in Ferrara via Bianchi ed ora in attesa di conferma della Cassa Depositi e Prestiti di accettazione di variazione di destinazione;
- n. 1 ipoteca immobiliare di primo grado iscritta su immobile di proprietà Acer adibito a scuola materna, sito in Ferrara via Isabella d'Este, cc.nn.18-22, locato a Scuola materna paritaria del C.I.F. Centro Italiano Femminile, con sede legale in Via Savonarola, 26 Ferrara, a garanzia mutuo CA.RI.FE di Euro 130.000 contratto dallo stesso conduttore, della durata di 15 anni, per lavori di ristrutturazione dell'immobile, come da conforme deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 112 del 25/10/2007.

Beni di terzi presso Acer

Acer Ferrara gestisce in convenzione per conto dei Comuni della Provincia, per il periodo dal 01 gennaio 2015 al 31 dicembre 2019, con rinnovo per altri 5 anni, scadenza 31/12/2024, il patrimonio di Edilizia residenziale pubblica di loro proprietà. Gli alloggi di erp in gestione al 31 dicembre 2020 erano n. 6710 per un valore, stimato secondo le indicazioni previste al comma 10 dell'articolo 1 della Legge 560 del 24 dicembre 1993, di Euro 314.314.467.

Impegni

La Società non ha assunto impegni che non siano stati rilevati in bilancio.

Informazioni sul Conto Economico

Ripartizione territoriale dei canoni di locazione derivanti dagli alloggi di e.r.p.

I *canoni di locazione degli alloggi di e.r.p. in gestione* costituiscono la voce di ricavo più significativa dell'Azienda, essendo pari a circa il 71% del valore della produzione (al netto dei contributi in conto esercizio per la manutenzione corrente degli alloggi stessi), ossia dei proventi

derivanti dalla gestione ordinaria dell'ACER. La ripartizione dei canoni di locazione degli alloggi di e.r.p. per Comune, opportunamente raffrontata al n. di alloggi in gestione, risulta la seguente:

Codice	Comune	Alloggi in gestione al 31/12/2021	%	Canoni di locazione alloggi di e.r.p. esercizio 2021	%
001	Argenta	469	6,97%	563.272	6,58%
003	Bondeno	209	3,11%	236.222	2,76%
004	Cento	297	4,42%	387.459	4,53%
005	Codigoro	141	2,10%	231.908	2,71%
006	Comacchio	533	7,93%	779.019	9,10%
007	Copparo	223	3,32%	232.514	2,72%
008	Ferrara	3.383	50,32%	4.155.486	48,55%
010	Jolanda di Savoia	79	1,17%	112.049	1,31%
011	Lagosanto	48	0,71%	66.333	0,77%
012	Masi Torello	8	0,12%	19.234	0,22%
014	Mesola	152	2,26%	205.104	2,40%
017	Ostellato	96	1,43%	132.634	1,55%
018	Poggio Renatico	98	1,46%	145.668	1,70%
019	Portomaggiore	271	4,03%	349.221	4,08%
022	Vigarano Mainarda	32	0,47%	74.760	0,87%
023	Voghiera	33	0,49%	57.249	0,67%
025	Goro	51	0,76%	84.407	0,99%
027	Fiscaglia	158	2,35%	206.946	2,42%
028	Terre del Reno	55	0,82%	87.820	1,03%
029	Riva del Po	248	3,69%	272.641	3,18%
030	Tresignana	139	2,07%	159.319	1,86%
	TOTALI	6723	100,00%	8.559.263	100%

Interessi ed altri oneri finanziari

Il totale degli *oneri finanziari* di competenza dell'esercizio 2021 è pari ad Euro 25.619. La composizione di tali costi è la seguente:

- interessi sui depositi cauzionali degli utenti per contratti di locazione in essere maturati nell'esercizio 2021, Euro 47;
- altri interessi passivi, riferibili ad interessi per ritardati versamenti di T.F.R. Euro 20;
- interessi passivi su anticipazione cassiere Euro 9.780;
- interessi su prestito Cassa Depositi e Prestiti contratto per la costruzione di n. 43 alloggi di edilizia residenziale sociale in Ferrara via Bianchi, Euro 15.772.

Numero medio dei dipendenti ripartito per categoria

Il rapporto di lavoro del personale dipendente dall'Azienda, ai sensi della L.R. n. 24/2001, è regolamentato, sia dal punto di vista normativo che dal punto di vista economico, per il personale non dirigente, dal C.C.N.L. Federcasa, mentre per il personale dirigente esso è regolamentato dal C.C.N.L. Confservizi.

La ripartizione per categoria del personale dipendente può essere rappresentata nel modo seguente:

Personale	A tempo indeterminato	A tempo determinato	Totale
Dirigenti	4	0	4
Livello Q.1	0	0	0
Livello Q.2	1	0	1
Livello A.1	5	0	5
Livello A.2	9	0	9
Livello A.3	4	0	4
Livello B.1	8	0	8
Livello B.2	13	0	13
Livello B.3	17	9	26
Livello C.1	1	0	1
Totale	**62**	**9**	**71**

Il numero dei dipendenti a tempo indeterminato al 31/12/2021 risulta variato rispetto alla chiusura dell'esercizio precedente a seguito:

- delle dimissioni per pensionamento di n.1 dipendente di livello B2;
- dalla scadenza di n. 1 rapporto di lavoro a tempo determinato di livello B3;
- delle progressioni economiche di n. 6 dipendenti, n. 1 dipendente da livello A3 a livello A2, n. 1 dipendente da livello B1 a livello A3 e n. 4 dipendenti da livello B3 a livello B2;
- della trasformazione di n. 2 dipendenti da tempo determinato a tempo indeterminato, di cui, n. 1 dipendente di livello B3 e n. 1 dipendente di livello C1;
- dell'assunzione di n. 2 dipendenti a tempo indeterminato, di cui, n. 1 dipendente di livello A3 con decorrenza 01/02/2021 e n. 1 dipendente di livello B3 con decorrenza 01/07/2021;
- dell'assunzione di n. 6 dipendenti a tempo determinato, di cui, n. 1 dipendente di livello B3 con decorrenza 16/02/2021, n. 1 dipendente di livello B3 con decorrenza 01/05/2021, n. 1 dipendente di livello B3 con decorrenza 01/07/2021, n. 1 dipendente di livello B3 con decorrenza 01/09/2021, n. 1 dipendente di livello B3 con decorrenza 01/12/2021 e n. 1 dipendente di livello B3 con decorrenza 09/12/2021.

Al 31 dicembre 2021 erano in corso contratti di lavoro a tempo determinato con n. 9 dipendenti di livello B3 ai quali è applicato il C.C.N.L. Federcasa.

Compensi spettanti agli Amministratori e Sindaci

I compensi annui lordi complessivamente liquidati ai membri del Consiglio di Amministrazione nel corso dell'esercizio 2021 sono pari ad Euro 115.258, ai sensi della delibera della Conferenza degli Enti n. 4 del 14 ottobre 2004, assunta in attuazione dell'art. 9 dello Statuto aziendale, con decorrenza dal 1° novembre 2004, rideterminati con decorrenza 25/06/2014 ai sensi della delibera della Conferenza degli Enti n. 3 del 20/11/2014 ed ancora modificata con

delibera della Conferenza degli Enti n. 2 del 19/11/2019 a seguito della variazione dell'ammontare delle indennità di carica del Sindaco del Comune di Ferrara dal 11/06/2019. Oltre tali compensi, sono stati erogati Euro 2.607 a titolo di rimborsi chilometrici, accantonati a titolo di trattamento di fine mandato Euro 9.605, liquidati i relativi oneri riflessi per un totale di Euro 26.809.

I compensi annui lordi complessivamente liquidati ai membri del Collegio dei Revisori dei Conti sono pari ad € 21.397 di cui Euro 120 a titolo di rimborso chilometrico, ai sensi della delibera della Giunta della Regione Emilia-Romagna n. 2283 del 29 ottobre 2001, assunta in attuazione dell'art. 47, 3° comma, della Legge Regionale n. 24/2001. I compensi dei membri del Collegio dei Revisori dei Conti sono stati aggiornati con deliberazione della Conferenza degli Enti n. 4 del 16 novembre 2005 con decorrenza dalla stessa data.

Importo e natura dei singoli elementi di ricavo/costo di entità o incidenza eccezionali

Nel corso dell'esercizio non si sono realizzati ricavi che per entità o per natura possano essere considerati eccezionali.

Imposte sul reddito di esercizio

L'importo complessivo stimato delle imposte correnti sul reddito dell'esercizio ammonta ad Euro 172.360.
In particolare:

IRES Euro 116.764
IRAP Euro 55.596

Operazioni con parti correlate

Ai fini dell'assolvimento degli obblighi imposti dal D.Lgs. n. 173/2008, di recepimento nell'ordinamento italiano della Direttiva 2006/46/CE, che, innovando l'art. 2427 Cod. Civ., ha imposto di indicare in Nota Integrativa le operazioni realizzate con parti correlate, qualora le stesse siano rilevanti e non concluse a normali prezzi e condizioni di mercato, si precisa che, per quanto concerne ACER, individuando le parti correlate nelle imprese nelle quali si detiene una partecipazione (nella fattispecie Art-ER, Lepida scpa, Fondazione ITS TEC), si evidenzia che non sussistono operazioni intercorse con le predette partecipate.

Erogazioni pubbliche ricevute nel corso dell'esercizio

In ottemperanza agli obblighi di trasparenza in materia di erogazioni pubbliche previste dall'articolo 1, commi 125-129 della legge n. 124/2017, successivamente integrata dal D.L. "sicurezza" (n. 113/2018) e dal D.L. "Semplificazione" (n. 135/2018) si riportano di seguito le informazioni relative alle erogazioni pubbliche ricevute dalla Società nel corso dell'esercizio 2021.

Si precisa che è stato utilizzato un criterio di rendicontazione per cassa, riportando le erogazioni incassate nel corso del periodo in oggetto.

Non sono state prese in considerazione erogazioni ricevute a fronte di corrispettivi per forniture e servizi resi.

Nel seguente prospetto stante la natura stessa dell'attività svolta da Acer non sono elencati i finanziamenti concessi ai Comuni per la realizzazione di interventi edilizi sul patrimonio dei Comuni, incassati e gestiti in base alle convenzioni con i Comuni da Acer.

Soggetto erogante	Descrizione	31/12/2021
Gestore Servizi Energetici	Contributo D.M. 16/2/16, incentivo per sostituzione impianti di climatizzazione esistenti con impianti di climatizzazione a generatori di condensazione	71.602
Totale		**71.602**

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

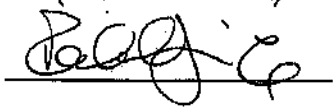
Alla data di redazione della presente relazione sono diversi gli eventi che hanno coinvolto l'economia nazionale ed internazionale ed, indirettamente, anche Acer.
I primi due mesi del 2022 hanno visto l'ente estremamente impegnato nel contenimento della situazione emergenziale con l'aggravarsi della diffusione del virus Covid-19 (cd "quarta ondata"), inaspettata rispetto alle previsioni iniziali e causata da un mutamento genetico del virus che ha portato, nonostante la campagna vaccinale attuata dal Governo, un significativo quanto rapido incremento dei contagi su scala nazionale. Pur scongiurando una nuova condizione di lockdown, l'alto numero di contagiati nel territorio nazionale ha portato ad un rallentamento del complesso delle attività economiche nazionali.
Le prospettive rimanevano pertanto strettamente dipendenti sia dall'evoluzione della pandemia, sia dalle misure adottate per mitigarne l'impatto sull'attività economica. Le nuove proiezioni degli analisti assumevano che, con il ritorno ad una situazione di controllo entro la prima metà di quest'anno, l'emergenza sanitaria venga completamente superata.
La situazione economica ad oggi risulta ancora più delicata ed imprevedibile a causa del conflitto bellico tra Russia ed Ucraina, triste epilogo di uno scontro diplomatico-militare in atto tra i due paesi già da diversi anni.
Lo scontro, pur coinvolgendo ad oggi solo due paesi, rende ancor più instabile il mercato europeo che si trova ad affrontare difficoltà nell'approvvigionamento di risorse energetiche, in particolare i combustibili e gas, oltre che all'impennata del loro costo. Tali criticità avranno naturali ripercussioni su tutto il sistema economico nazionale ed europeo. In particolare nella realtà di Acer si potrebbero avere ripercussioni sia sui costi per spese per utenze degli assegnatari sia sui costi delle manutenzioni per difficoltà di approvvigionamento.

Destinazione Utile di esercizio

In base all'art. 21 dello Statuto e considerando che non vi sono perdite di esercizi precedenti da ripianare, il Consiglio di Amministrazione propone di destinare l'utile di esercizio al 31/12/2021 a incremento della riserva straordinaria, avendo il fondo di riserva ordinario già raggiunto l'importo del 5% del capitale di dotazione.

Ferrara, 28 aprile 2022

Per IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE
IL PRESIDENTE ACER
(Daniele Palombo)



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 D'ESERCIZIO 2021

Signor Presidente e Signori Membri della Conferenza degli Enti,

la presente Relazione viene redatta in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 20 dello Statuto dell'ACER Ferrara.

Il Bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2021, redatto dagli Amministratori e regolarmente trasmesso al Collegio dei Revisori nei termini statutari, si riassume nei seguenti dati:

Stato Patrimoniale	al 31/12/2021	al 31/12/2020	differenza
TOTALE ATTIVO (€)	**26.376.774**	**27.348.478**	**-971.704**
Crediti verso Enti di riferimento	0	0	0
Immobilizzazioni	4.907.732	4.953.847	-46.115
Attivo circolante	21.294.370	22.246.404	-952.034
Ratei e risconti attivi	174.672	148.227	26.445
TOTALE PASSIVO (€)	**26.376.774**	**27.348.478**	**-971.704**
Patrimonio netto	2.025.572	1.984.249	41.323
Fondi per rischi ed oneri	346.011	336.406	9.605
Fondo T.F.R.	376.666	365.682	10.984
Debiti	23.586.250	24.595.927	-1.009.677
Ratei e risconti passiivi	42.275	66.214	-23.939

Conto economico	al 31/12/2021	al 31/12/2020	differenza
Valore della produzione A	13.313.155	14.074.407	-761.252
Costi della produzione B	-13.131.025	-13.990.133	859.108
Differenza valore-costi della produzione	182.130	84.274	97.856
Proventi ed oneri finanziari C	-23.629	4.868	-28.497
Rettifiche valore attività finanziarie D	4.832	5.364	-532
Imposte sul reddito dell'esercizio	-122.010	-22.035	-99.975
UTILE DELL'ESERCIZIO (€)	**41.323**	**72.471**	**-31.148**

Sulla base dei controlli espletati e degli accertamenti eseguiti, rileviamo che il Bilancio d'esercizio che verrà sottoposto all'approvazione della Conferenza degli Enti, corrisponde alle risultanze della contabilità generale e che, per quanto riguarda la forma ed il contenuto, esso è stato redatto nel rispetto delle vigenti norme legislative, statutarie e regolamentari, nonché con l'osservanza di corretti principi contabili applicabili ad un'impresa in funzionamento.

Sulla base di quanto personalmente verificato, risulta altresì che non si sono rese necessarie deroghe ai criteri di valutazione utilizzati nella redazione dei bilanci degli esercizi precedenti.

Pertanto, i criteri di valutazione adottati consentono di assicurare, sia sul piano formale che su quello sostanziale, la dovuta chiarezza, comparabilità, nonché la veritiera e corretta rappresentazione della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica dell'Azienda. In particolare:

- *le immobilizzazioni immateriali,* sono iscritte al costo storico di acquisizione rettificato in base all'effettivo deperimento economico dei beni e/o alla residua durata del rapporto contrattuale;
- *le immobilizzazioni materiali,* sono iscritte al costo storico di acquisizione aumentato degli eventuali oneri accessori e rettificato in base alla residua possibilità di utilizzo. I costi di manutenzione e riparazione ordinari sono stati imputati al conto economico, mentre i costi di manutenzione straordinaria, di natura incrementativa, sono stati imputati in aumento del valore dei rispettivi beni;
- *i debiti* sono stati valutati al valore nominale;
- *i crediti* sono stati valutati al presumibile valore di realizzo mediante accantonamento in apposito fondo, con la precisazione, sia per i crediti che per i debiti, che non ricorrono i presupposti per la loro attualizzazione;
- *i titoli a medio-lungo termine,* sono stati valutati al costo di acquisto, non sussistendo elementi che facciano ritenere una durevole perdita di valore;
- *le partecipazioni* sono state valutate al costo di acquisto;
- *le disponibilità liquide* sono state valutate al valore nominale;
- *i ratei e risconti attivi e passivi* sono stati calcolati secondo il criterio della competenza economica e temporale;

- *il fondo trattamento di fine rapporto (T.F.R.)* rappresenta il debito effettivo maturato nei confronti del personale dipendente, in conformità alla legislazione vigente ed ai contratti collettivi di lavoro; il valore rappresentato nel passivo dello stato patrimoniale corrisponde al debito nei confronti del personale dipendente per il fondo T.F.R. conservato in Azienda;
- *i fondi per rischi ed oneri* si riferiscono al premio di fine mandato da corrispondere agli Amministratori ai sensi dello Statuto, alle indennità che si presume di dover corrispondere al personale dipendente e dirigente a titolo di trattamento accessorio e ad un accantonamento per rischi di eventuale soccombenza nel contenzioso tributario in essere;
- *i costi ed i ricavi* sono esposti in bilancio secondo i principi della prudenza e della competenza economica, con rilevazione dei relativi ratei e risconti.

Non risulta al Collegio che si siano verificati casi eccezionali che impongano di disapplicare singole norme di legge in ordine alla rappresentazione corretta e veritiera del bilancio (art. 2423 Codice Civile, 5° comma) o in ordine ai criteri di valutazione (art. 2423 bis Codice Civile, ultimo comma).

In merito a quanto previsto dall'art. 47 della L.R. n. 24/01 e ss.mm.ii., nonché dall'art. 15 dello Statuto dell'ACER, il Collegio dei Revisori dei Conti evidenzia di aver partecipato alle sedute del Consiglio di Amministrazione e di aver effettuato i prescritti controlli periodici constatando l'esistenza di una adeguata organizzazione contabile e di una regolare tenuta della contabilità, nonché l'osservanza dello Statuto e del Regolamento di Amministrazione e Contabilità.

Non sono pervenute segnalazioni di irregolarità da parte dell'Organismo di Vigilanza, istituito ai sensi del D.Lgs. n. 231/2001, da riferire alla Conferenza degli Enti.

Il Collegio ha verificato l'avvenuta predisposizione e pubblicazione della relazione annuale del Responsabile della prevenzione della corruzione al 31/12/2021 e del Piano triennale della prevenzione della corruzione e della trasparenza 2022-2024.

Si dà atto che il Direttore Generale, in base ai poteri conferitegli dal Consiglio di Amministrazione, con determinazione n. 371 in data 20 dicembre 2019, ha attribuito l'incarico di certificazione obbligatoria dei bilanci 2019-2022, ai sensi dell'art. 41, 5° comma, della L.R. n. 24/01 e ss.mm.ii., alla Ditta "LaBase Revisioni" S.r.l. con sede in Forlì - Via Gramsci c.n. 83.

Si dà atto altresì che ai sensi del sopra richiamato art. 41, 5° comma, della L.R. n. 24/01 e ss.mm.ii., ACER Ferrara ha tenuto una contabilizzazione separata degli oneri e dei proventi derivanti dalle diverse attività dalla stessa svolte, presentando uno schema riepilogativo dei risultati per settore di attività.

I costi di gestione degli alloggi di e.r.p. ex art. 4, 3° comma, lett. c), della L.R. n. 24/01 e ss.mm.ii., calcolati nel rispetto dei criteri stabiliti dalla deliberazione del Consiglio Regionale 30 luglio 2002, n. 391, risultano inferiori ai massimali ivi previsti (massimale previsto per ACER Ferrara, €uro 44 mese/alloggio). In particolare, per l'esercizio 2021, essi sono risultati pari ad € 34,65 mese/alloggio.

Infine, si evidenzia che i canoni di locazione derivanti dagli alloggi di e.r.p. in gestione sono stati interamente utilizzati nel rispetto di quanto previsto dall'art. 36 della succitata L.R. n. 24/01 e ss.mm.ii.; le risorse residue da canoni di locazione e.r.p., al netto dei costi di gestione come definiti dalle vigenti concessioni sottoscritte con i Comuni, sono state appositamente ed integralmente accantonate in apposita voce di debito dello Stato Patrimoniale, in attesa di essere destinate dal Consiglio di Amministrazione di ACER Ferrara ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria del patrimonio di e.r.p. in gestione.

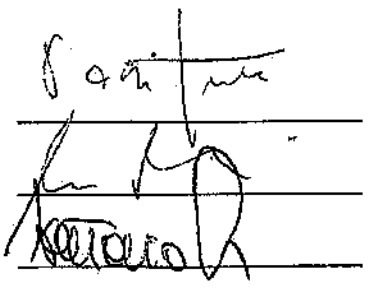
L'utile dell'esercizio, pari ad € 41.323, secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni statutarie, dovrà essere portato ad incremento del fondo di riserva straordinario, avendo il fondo di riserva ordinario (pari ad € 38.309) già superato il 5% del capitale di dotazione dell'Azienda (pari ad Euro 329.352). A seguito di detto incremento il fondo di riserva straordinario raggiungerà l'importo di Euro 1.657.910, utilizzabile per il finanziamento di eventuali investimenti o per coprire eventuali future perdite di gestione.

In virtù di quanto precedentemente evidenziato, il Collegio dei Revisori dei Conti esprime, per quanto di competenza, parere favorevole all'approvazione del Bilancio d'esercizio 2021 così come proposto dal Consiglio di Amministrazione dell'ACER Ferrara.

Ferrara, 28 aprile 2022

IL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI

PAZI dott. FRANCO	Presidente
PECORARI dott. LUCIANO	Componente
SUSCA dott. ANTONIO	Componente



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 DI REVISIONE CONTABILE
LaBase s.r.l.

laBase
Revisioni

RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE INDIPENDENTE

Al Consiglio di Amministrazione
della ACER – Azienda Casa Emilia-Romagna
della Provincia di Ferrara
Ferrara

Giudizio
Abbiamo svolto la revisione contabile dell'allegato bilancio d'esercizio della ACER – Azienda Casa Emilia-Romagna della Provincia di Ferrara (l'Azienda), costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2021, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.
A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria dell'Azienda al 31 dicembre 2021, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio
Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto all'Azienda in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Altri aspetti
La presente relazione è emessa a seguito di un mandato che non prevede l'attività di revisione legale ex art. 2409 – bis del Codice Civile.

Responsabilità degli amministratori e del collegio dei revisori dei conti per il bilancio d'esercizio
Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte di controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità dell'Azienda di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione dell'Azienda o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.
Il collegio dei revisori dei conti ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria dell'Azienda.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio
I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio.

Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno dell'Azienda;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità dell'Azienda di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che l'Azienda cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

LaBase Revisioni Srl

Pierpaolo Sedioli
(Socio)

Forlì, 15 giugno 2022

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

RISULTATI PER ATTIVITA'
(art. 41 L.R. n. 24/2001)

	GESTIONE E.R.P.				ALTRE GESTIONI NON DI E.R.P.								
Descrizione voce	Amministrazione degli alloggi erp	Manutenzione alloggi erp occupati	Recupero alloggi vuoti (senza competenze tecniche)	Servizio Controlli ISEE/Agente accertatore	Gestione alloggi non erp	Settore edilizia (recuperi, nuove costruzioni) con competenze tecniche	Gestioni patrimoniali c/terzi	Servizi amministrativi c/terzi	Prestazione di servizi agli assegnatari (gestione condomini)	Concessione patrimonio non e.r.p./e.r.s. comunale	Gestione extra caratteristica (finanziaria e straordinaria)	Servizi generali	Totale
RICAVI													
Valore della produzione	8.912.563,58	0,00	0,00	0,00	685.486,98	329.635,47	93.105,58	411.419,70	205.163,60	268.357,39	77.861,20	0,00	
Proventi finanziari	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.989,85	0,00	
Rivalutazione attività finanziarie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.832,00	0,00	
TOTALE RICAVI	8.912.563,58	0,00	0,00	0,00	685.486,98	329.635,47	93.105,58	411.419,70	205.163,60	268.357,39	84.683,05	0,00	10.990.415,35
ripartizione ricavi generali	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Totale complessivo ricavi	8.912.563,58	0,00	0,00	0,00	685.486,98	329.635,47	93.105,58	411.419,70	205.163,60	268.357,39	84.683,05	0,00	10.990.415,35
COSTI													
Costi della produzione	3.731.508,71	1.139.963,50	2.468.960,97	101.553,35	438.861,47	365.409,91	74.473,37	308.054,03	150.847,41	219.666,08	101.708,98	1.700.455,39	
Oneri finanziari	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15.772,49	9.846,92	0,00	
Svalutazione attività finanziarie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Imposte sul reddito dell'esercizio	72.569,32	0,00	0,00	5.317,40	31.740,59	0,00	0,00	7.796,54	4.586,14	0,00	0,00	0,00	
TOTALE COSTI	3.804.078,03	1.139.963,50	2.468.960,97	106.870,75	470.602,06	365.409,91	74.473,37	315.850,57	155.433,55	235.438,57	111.555,90	1.700.455,39	10.949.092,57
ripartizione costi generali	1.376.188,42	0,00	0,00	16.501,91	120.676,68	0,00	16.390,79	72.428,46	36.118,06	47.243,03	14.908,04	-1.700.455,39	
Totale complessivo costi	5.180.266,45	1.139.963,50	2.468.960,97	123.372,65	591.278,74	365.409,91	90.864,16	388.279,03	191.551,62	282.681,59	126.463,94	0,00	10.949.092,57
RISULTATI PER CENTRI	3.732.297,13	-1.139.963,50	-2.468.960,97	-123.372,65	94.208,24	-35.774,44	2.241,42	23.140,67	13.611,98	-14.324,20	-41.780,89		41.322,78
RISULTATI AGGREGATI	0,00				41.322,78								

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 stabili"	5.180.266,45	
Costi complessivi servizio "Manutenzione alloggi occupati"	1.139.963,50	
Costi complessivi servizio "Recupero alloggi vuoti"	2.468.960,97	
Costi complessivi servizio "Controllo ISE/ISEE" e Agente Accertatore	123.372,65	
TOTALE LORDO		8.912.563,58
A dedurre:		
Costi di amministrazione degli stabili inerenti la proprietà	860.535,05	
Lavori di manutenzione corrente alloggi occupati	844.294,66	
Lavori di recupero degli alloggi vuoti e manutenzione straordinaria	2.283.028,45	
Servizio recupero alloggi vuoti	185.932,52	
Servizio controllo ISE/ISEE e Agente accertatore	123.372,65	
Quota annua al fondo svalutazione crediti	618.172,99	
Utilizzo canoni di locazione per copertura morosità assistiti	269.656,83	
Altre retrocessioni canoni ai Comuni	28.614,20	
Rate mutui alloggi di e.r.p. di proprietà dei Comuni in gestione	0,00	
Imposte indirette a carico della proprietà	175.310,45	
Pro-rata di indetraibilità dell'IVA sugli acquisti	728.192,74	
TOTALE DEDUZIONI		6.117.110,55
Totale costi gestione alloggi erp da bilancio esercizio 2021		2.795.453,03
Alloggi erp in gestione nell'esercizio 2021		6.723,00
Costo €uro mese/alloggio 2021 ex Deliberazione C.R. 391/02		**34,65**
Costi gestione ex deliberazione C.R. 391/02 + costi servizio recupero		2.981.385,56
Costo €uro mese/alloggio 2021 con servizio recupero alloggi		**36,96**
Costi gestione ex D.C.R. 391/02 + costi servizio recupero + costi controllo ISE/ISEE + Agente acc.		3.104.758,21
Costo €uro mese/alloggio 2021 con recupero, contr. ISE/ISEE e Agente acc.		**38,48**

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				
Consuntivo 2021				
Alloggi in gestione		**6.723**		
		Parziale	**Totale**	**%**
Risorse e.r.p.				
Ricavi da canoni di locazione di competenza esercizio 2021	+	8.617.139,47		
Conguagli positivi di canoni esercizi precedenti effettuati nell'esercizio	+	5.133,15		
Conguagli negativi di canoni esercizi precedenti effettuati nell'esercizio	+	-148.956,89		
Depositi cauzionali utenti usciti ed eccedenze	+	72.299,14		
Integrazione canoni per manutenzione da parte Comuni	+	244.442,27		
Sanzioni amministrative art. 30 L.R. n. 24/2001	+	112.500,00		
Somme dichiarate inesigibili recuperate nell'esercizio	+	10.006,44		
Risorse e.r.p. lorde			**8.912.563,58**	
Accantonamento svalutazione crediti (in proporzione morosità complessiva al 31/12/2021)	-	618.172,99		6,94
Risorse e.r.p. nette (A)	+		**8.294.390,59**	
Costi di gestione ACER (funzionamento e servizi aggiuntivi)				
Costo ACER € 38,48 mese/all. (compr.recupero alloggi vuot. controllo ISEE e agente accertatore)	-		3.104.758,21	
Totale costi di gestione (B)			**3.104.758,21**	**37,43**
Costi inerenti la proprietà degli alloggi				
- Costi di amministrazione degli stabili (assicurazioni, quote cond.li, ecc.)	-	860.535,05		10,37
- Rate mutui alloggi di e.r.p. trasferiti ai Comuni	-	0,00		0,00
- Imposte indirette a carico della proprietà	-	903.503,19		10,89
Totale costi inerenti la proprietà degli alloggi (C)	-		**1.764.038,24**	**21,27**
TOTALE COSTI (B+C)	-		**4.868.796,45**	**58,70**
RISORSE DA DESTINARE AD INTERVENTI NELL'ERP (A-B-C)	+		**3.425.594,14**	**41,30**
Destinazione risorse				
- Interventi di manutenzione a guasto	-	844.294,66		24,65
- Interventi di ripristino alloggi vuoti per cessata locazione	-	892.738,26		26,06
- Interventi di manutenzione programmata	-	1.371.222,98		40,03
- Utilizzi canoni per copertura morosità assistiti ed altre retrocessioni canoni ai Comuni	-	298.271,03		8,71
TOTALE RISORSE 2021 GIA' UTILIZZATE O IMPEGNATE			**3.406.526,93**	**99,44**
RISORSE DA UTILIZZARE ESERCIZI SUCCESSIVI	-		**19.067,23**	**0,56**