



## **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](http://www.acerferrara.it)

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

Aderente Federcasa

---

# **BILANCIO D'ESERCIZIO 2020**

**Approvato dalla Conferenza degli Enti con delibera n. 1 in data  
01/07/2021**

---

ISO 9001  
BUREAU VERITAS  
Certification





## **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](http://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. Roberta Ziosi
- Componente       Daniele Botti

### Collegio dei Revisori dei Conti

- Presidente           Dott. Franco Pazi
- Componente       Dott. Luciano Pecorari
- Componente       Dott. Antonio Susca

- 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](http://www.acerferrara.it)

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

Aderente Federcasa

---

# **BILANCIO DI ESERCIZIO 2020**

### **Elenco documenti:**

- **Relazione del Presidente**
- **Stato Patrimoniale al 31/12/2020 (schema art. 2424 C.C.)**
- **Conto Economico al 31/12/2020 (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.24/01**

### **Allegati:**

- **Risultati per attività (art.41 L.R. n. 24/01)**
- **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)**

**Bilancio di esercizio al 31 - 12 -2020**



## **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](http://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 2020 dell'ACER Ferrara si chiude con un **utile di Euro 72.471** (contro Euro 146.807 dell'esercizio 2019).

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, 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 Euro 120.653;
- Prestazioni tecniche a terzi: perdita di Euro 100.699;
- Gestione immobili non di e.r.p. di proprietà di terzi (Agenzia e patrimoni di proprietà privata), utile di Euro 11.631;
- Prestazioni amministrative a terzi (pubblici e privati), utile di Euro 20.848;
- Gestioni condominiali (gestione diretta dei servizi comuni dei fabbricati di proprietà interamente pubblica): utile di Euro 32.657;
- Concessioni patrimonio non e.r.p./e.r.s. di proprietà comunale: perdita di Euro 34.439;
- Gestione extracaratteristica (finanziaria e straordinaria): utile € 21.820.

Come anticipato, la sommatoria dei diversi risultati di queste ultime attività è pari all'utile dell'esercizio 2020.

I fatti di gestione più rilevanti, in termini di effetti significativi sul bilancio, avvenuti nel corso dell'esercizio 2020 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 (- Euro 114.000; - 1,3%)**, al lordo del saldo negativo dei conguagli relativi agli anni precedenti pari ad Euro 55.000, dovuta al manifestarsi del ben noto fenomeno di "erosione" a seguito del turnover dell'utenza (escono nuclei familiari con un canone medio più elevato rispetto ai nuovi assegnatari), quantificato in circa 226.000 Euro, alla mancanza di risorse per poter recuperare il differenziale tra il numero di alloggi vuotati e quelli riassegnati nel corso dell'anno (n. 191 alloggi), che determinano un minor ricavo stimato in circa € 81.000, compensati solo parzialmente dal maggior ricavo, pari ad Euro 248.000, dovuto ad un incremento del canone medio (+ € 5,28/mese/alloggio);
- ❖ il **decremento della svalutazione dei crediti verso l'utenza ed i clienti (- Euro 40.000; - 6,6%)**, stimata con criteri prudenziali tenendo conto del limitato incremento in termini assoluti della morosità complessiva (+ Euro 132.000; + 1,6%), nonché del livello di nuove inesigibilità dichiarate nel corso del 2020 rispetto a morosità generate in anni precedenti e già inserite a fondo svalutazione crediti (+ Euro 709.000; + 18,5%). Si tratta di un risultato insperato, considerando che la pandemia ha generato numerosi casi di difficoltà socio-economica;
- ❖ il conseguimento del primo significativo ricavo in termini di **integrazione dei canoni da parte dei Comuni (+ Euro 296.000)**, in particolare stanziati dai Comuni di Ferrara e Cento, **finalizzati al recupero degli alloggi vuoti da riassegnare**, che ha consentito di bilanciare il saldo negativo, pari ad Euro 168.000, di ricavi una tantum registrati solo nell'esercizio precedente (gestione di interessi e depositi cauzionali a chiusura di vecchie posizioni locative);
- ❖ la **diminuzione dei costi di gestione ACER (- Euro 100.000; - 3,7%)**; il risultato è stato possibile grazie alla diminuzione dei costi del personale diretto ed indiretto per circa 63.000 Euro (- 3,4%), nonostante maggiori costi dovuti alla sostituzione di dipendenti assenti con diritto alla conservazione del posto, all'azzeramento delle imposte dirette per Euro 72.000 (-100%), per effetto del beneficio derivante dalle detrazioni d'imposta per interventi edilizi con applicazione di ecosismabonus, controbilanciati da incremento di costi di gestione diversi per Euro 35.000 (+ 4,4%), di cui circa Euro 27.000 relativi alle spese generali (copertura di posto di amministratore vacante e contenzioso);
- ❖ l'**incremento dei costi dei proprietari degli alloggi, ossia dei Comuni, (+ € 48.000; + 2,6%)**, determinato nella quasi totalità dai maggiori costi per alloggi vuoti e rotture idriche nei fabbricati (+ Euro 136.000; + 21,2%), compensati da economie di costo su quasi tutte le altre voci (rate mutui, imposte indirette, servizi aggiuntivi di controllo ISEE ed agente accertatore). Per quanto concerne i maggiori costi per alloggi vuoti, pari ad Euro 88.000, si è già evidenziato più sopra l'impossibilità, dal punto di vista

economico-finanziario, di provvedere all'integrale recupero degli alloggi resisi liberi per cessata locazione;

- ❖ **l'incremento dell'entità delle risorse complessive derivanti dalla gestione degli alloggi di e.r.p., al netto della svalutazione dei crediti (+ Euro 104.000; + 2,8%).**

*Dall'aggregazione dei dati precedentemente illustrati risulta che:*

- ✓ *le risorse ordinarie derivanti dal patrimonio e.r.p., al netto della svalutazione dei crediti sono diminuite rispetto all'anno precedente di circa Euro 74.000 (- 0,9%), di cui Euro 114.000 dalla gestione canoni, conguagli canoni e sanzioni, ed Euro 40.000 dalla minor svalutazione dei crediti in essere al 31/12/2020;*
- ✓ *la diminuzione complessiva dei costi di gestione di ACER e dei Comuni, hanno contribuito a contenere la predetta riduzione con un apporto pari ad Euro 52.000;*
- ✓ *rispetto all'anno precedente sono mancati a bilancio Euro 169.000 di ricavi straordinari;*
- ✓ *l'integrazione canoni da parte di Comuni finalizzata al recupero degli alloggi vuoti per € 296.000, ha consentito di registrare un incremento di risorse da destinare all'e.r.p. di € 104.000, anziché una riduzione di Euro 190.000.*

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, l'integrazione delle risorse da parte dei Comuni e della Regione sono, attualmente, le uniche fonti aggiuntive di finanziamento che ci consentono di mantenere da un anno all'altro almeno lo stesso livello di manutenzione.

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

- ❖ **l'ulteriore incremento** 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 "Le Corti di Medoro" a Ferrara). Il livello dei ricavi registrato nel 2020 è stato di **Euro 720.000 (+ € 92.000; + 14,6%)**. Per quanto riguarda il "Servizio Casa", nel 2020 è stato attivato uno sportello dedicato ai cittadini del Comune di Ferrara che intendono presentare domanda di assegnazione di alloggio di e.r.p.. I ricavi derivanti da questo ulteriore servizio, hanno consentito una più che abbondante compensazione dei minori ricavi derivanti dalla riduzione dei servizi di sportello clienti sugli altri Comuni durante il periodo del 1° lockdown a causa della pandemia (si è prestata esclusivamente assistenza telefonica e attraverso il canale telematico, con conseguente rimodulazione delle tariffe). Inoltre, ACER ha gestito, sempre per conto dei Comuni, le attività amministrative e contabili per l'erogazione dei contributi per l'affitto alle famiglie (n. 3 bandi) ed agli studenti fuori sede, i contributi per la morosità incolpevole (Comuni ATA ed ADA) ed i "bonus energia" (Unione Terre e Fiumi). Infine, anche la gestione de "Le Corti di Medoro", grazie

all'incremento delle locazioni ed alle prime vendite di alloggi, ha consentito di aumentare in maniera sensibile i ricavi (da €uro 40.000 del 2019 ad € 89.000 del 2020; +125%);

- ❖ **il primo decremento**, dopo diversi anni di segni sempre positivi, **dei ricavi derivanti dai canoni degli immobili non e.r.p. di proprietà ed in concessione (- € 54.000; - 5,5%)**. I ricavi complessivi ammontano ad €uro 919.000. Il risultato negativo è da ascrivere in via principale alla forte contrazione delle locazioni agli studenti: a causa della pandemia, con l'avvio delle lezioni a distanza, si sono registrate molte disdette e la nuova domanda è stata molto scarsa. Inoltre, sono state concesse transitorie rinegoziazioni di canoni alle attività commerciali che hanno registrato chiusure a causa del lockdown. Ciò spiega anche il segno negativo della gestione dell'attività "concessione patrimonio e.r.s./non e.r.p.", connotata dalla presenza rilevante di locazioni a studenti e ad attività commerciali. Nel 2020 i costi per il ripristino degli alloggi vuotati per fine locazione sono risultati inferiori a quelli dell'anno precedente di circa €uro 18.000 (€uro 82.000 nel 2019 contro €uro 64.000 nel 2020; - 22%), mentre sono aumentati di circa €uro 4.500 quelli per la manutenzione dei locali a destinazione non abitativa (€uro 3.000 nel 2019 contro €uro 7.500 nel 2020; + 150%);
- ❖ **l'aumento 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 414.000 (+ €uro 41.000; + 11%). Nel 2020 si registra un sensibile incremento dei corrispettivi derivanti dalle attività edilizie finanziate con fondi pubblici (+ €uro 202.000; + 161,6%), a fronte di una marcata contrazione dei corrispettivi derivanti da prestazioni tecniche extra edilizia residenziale pubblica (- €uro 158.000; - 67%), dovuto all'ultimazione degli incarichi. Il risultato positivo della gestione dei fondi pubblici è rappresentato soprattutto dall'utilizzo dei finanziamenti regionali per il recupero degli alloggi vuoti e dagli interventi edilizi finanziati con i residui del 9° biennio della L. 457/78 (manutenzione straordinaria e recupero alloggi). Si ritiene altresì opportuno evidenziare l'ulteriore contenimento dei costi per incarichi tecnici esterni per €uro 24.000 (- 8,5%).

I singoli fatti gestionali saranno analizzati nel dettaglio nel prosieguo della Relazione.

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

Gli alloggi di e.r.p. di proprietà comunale in concessione ad ACER al 31/12/2020 erano n. 6.710 (+ 19 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 2020 (al netto della svalutazione dei crediti di Euro 566.000) sono state pari ad Euro 8.445.000 (contro Euro 8.392.000 dell'esercizio 2019; + Euro 53.000; + 0,6%).

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

1. **minori ricavi da canoni di locazione**, compresi i conguagli, per Euro 114.000 circa (- 1,3%);
2. **decremento della svalutazione dei crediti verso l'utenza**, per le ragioni precedentemente illustrate, pari ad Euro 40.000 (- 6,6%).
3. **integrazione canoni da parte dei Comuni, da destinare al recupero di alloggi vuoti per cessata locazione**, per Euro 296.000 circa

per un totale complessivo di **maggiori risorse di Euro 222.000 (+ 2,8%)**, risultato compensato in negativo dalla **manca di ricavi una tantum** registrati nel 2019 per Euro 169.000.

L'utilizzo delle risorse nette dell'e.r.p. dell'esercizio 2020 è avvenuto nel modo seguente:

<b><u>VOCE DI UTILIZZO RISORSE</u></b>	<b>parziale (€)</b>	<b>TOTALE (€)</b>	<b>%</b>
<b>Costi di gestione ACER € 32,56 mese/alloggio</b>		<b>2.621.473,00</b>	<b>31,04</b>
<b>Costi inerenti la proprietà degli alloggi:</b>		<b>1.903.185,00</b>	<b>22,54</b>
Spese di amministrazione degli stabili	779.225,00		9,23
Rimborso ad ACER costo servizio recupero alloggi, come da concessioni	185.577,00		2,20
Rimborso ad ACER costo servizio controllo ISE/ISEE e Agente accertatore, come da concessioni	108.873,00		1,29
Imposte indirette a carico della proprietà	829.510,00		9,82
<b>TOTALE COSTI DI GESTIONE</b>		<b>4.524.658,00</b>	<b>53,58</b>
<b>RISORSE RESIDUE DESTINATE A:</b>		<b>3.920.084,00</b>	<b>46,42</b>
Manutenzione a guasto alloggi e fabbricati	1.219.603,00		14,44

Recupero di alloggi vuoti e manut. Programmata	2.399.354,00		28,41
Retrocessione canoni ai Comuni per finanziamento disagio abitativo e morosità	301.127,00		3,57
<b>TOTALE RISORSE DESTINATE ALL'E.R.P. (al netto svalutazione crediti €uro 566.326)</b>		<b>8.444.742,00</b>	<b>100,00</b>

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 tutte le risorse destinate ad interventi nell'e.r.p., pari ad €uro 3.920.084, risultavano già spese ovvero impegnate in interventi di manutenzione del patrimonio o per copertura della morosità degli assistiti dei Comuni.

I **costi ACER di gestione** del patrimonio immobiliare di e.r.p. dell'esercizio 2020, 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 32,56** mese/alloggio (- **€uro 1,34**; - 4%), quindi in ulteriore diminuzione rispetto all'esercizio precedente.

Le ragioni di tale positivo 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 2020 è stato pari ad €uro 3.090.000 (+ €uro 23.000; + 0,8%)**. L'aumento rispetto all'anno precedente deriva in misura prevalente dall'assunzione di personale 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 pari ad €uro 64.000).

*La quota-parte di costo del personale attribuita alla gestione e.r.p., pari ad €uro 1.795.000, è diminuita di €uro 63.000 rispetto all'esercizio precedente (- 3,4%). Tale quota costituisce circa il 58% del totale del costo del personale (contro il 61% del 2019). 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 275.000 (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 – 31/12/2020, è stata del 21%).

La diminuzione dei costi di gestione ACER di €uro 1,34 mese/alloggio rispetto all'esercizio precedente può essere suddiviso nelle seguenti componenti:

- - €uro 0,78 decremento dei costi del personale diretto ed indiretto;
- - €uro 0,89 decremento delle imposte, per le ragioni già indicate in precedenza;
- + €uro 0,33 incremento di costi diversi di gestione ACER, in particolare delle spese generali, come anticipato in altra parte della Relazione.

Ancora una volta, ci pare una inconfutabile dimostrazione, anche numerica, che lo sforzo di tenere i costi della "macchina amministrativa" sotto controllo procede senza soluzione di continuità.

La diminuzione dei costi di gestione ACER ha comportato, di conseguenza, la riduzione 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 37,69 mese/alloggio del 2019 ad €uro 36,21 del 2020 (- €uro 1,48; - 3,9%)**. La riduzione del costo di gestione ACER, ha più che compensato il leggero incremento del costo di predisposizione del servizio di recupero degli alloggi vuoti (+ €uro 4.000; + 2,2%), mentre si registra una riduzione dei costi dei servizi di controllo ISEE e di agente accertatore (- €uro 14.000; - 11,3%), a fronte di attività di verifica delle ISEE ormai in fase di esaurimento (a partire dai redditi 2015 le ISEE sono verificate in modalità telematica direttamente dagli uffici finanziari; rimangono da ultimare le chiusure delle verifiche delle ISEE pregresse ed il monitoraggio dell'attività sanzionatoria).

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 4.576.772 del 2019** (di cui €uro 2.721.560 costi ACER ed €uro 1.855.212 costi dei Comuni) ad **€uro 4.524.658 del 2020** (di cui €uro 2.621.473 costi ACER ed €uro 1.903.185 costi dei Comuni). Il **decremento è pari ad €uro 52.114 (- 1,1%)**. In termini di costo mese/alloggio, la variazione di costo passa da **€ 57,00 mese/alloggio del 2019 ad €uro 56,19 mese/alloggio del 2020 (- €uro 0,81; - 1,4%)**.

I fatti gestionali descritti in precedenza danno conto del perché vi sia stata un **aumento di €uro 104.000 (+ 3%) di risorse e.r.p. da destinare a manutenzione del patrimonio rispetto all'esercizio 2019**. 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 2019	3.515
Minori canoni e.r.p. (compresi conguagli) fatturati 2020	-114
Minori risorse (saldo) ricavi straordinari	-169
Minore svalutazione dei crediti verso l'utenza	+40
Incremento spese amministrazione degli stabili	-79
Decremento delle imposte indirette	+31
Decremento costi di gestione ACER	+100
Incremento utilizzo canoni e.r.p. Comuni (disagio abitativo e morosità assistiti)	-1
Integrazione canoni da parte Comuni per recupero alloggi vuoti	+296
<b>RISORSE DESTINATE A MANUTENZIONE DEL PATRIMONIO E.R.P. ESERCIZIO 2020</b>	<b>3.619</b>

La tabella che precede conferma 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 2020, al netto del saldo dei conguagli relativi agli anni precedenti, sono stati pari ad **€uro 8.549.726**.

La differenza negativa rispetto all'esercizio 2019 è pari ad €uro 114.128 (- **1,3%**).

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

Codice	Comune	Canoni netti 2020 (€)	Canoni netti 2019 (€)	Differenza 2020/2019	%
001	Argenta	566.972,97	567.255,84	-282,87	-0,05%
003	Bondeno	249.038,44	240.991,79	8.046,65	3,34%
004	Cento	365.047,74	355.394,35	9.653,39	2,72%
005	Codigoro	229.708,02	204.357,92	25.350,10	12,40%
006	Comacchio	767.099,83	749.233,45	17.866,38	2,38%
007	Copparo	227.959,99	271.439,23	-43.479,24	-16,02%
008	Ferrara	4.138.763,24	4.260.542,33	-121.779,09	-2,86%
010	Jolanda di Savoia	108.175,76	112.568,94	-4.393,18	-3,90%
011	Lagosanto	66.363,11	75.657,18	-9.294,07	-12,28%
012	Masi Torello	18.604,98	17.572,83	1.032,15	5,87%
014	Mesola	199.685,14	197.828,26	1.856,88	0,94%

017	Ostellato	133.100,74	130.523,47	2.577,27	1,97%
018	Poggio Renatico	146.750,13	133.570,68	13.179,45	9,87%
019	Portomaggiore	363.012,11	374.257,35	-11.245,24	-3,00%
022	Vigarano M.	67.819,94	60.933,09	6.886,85	11,30%
023	Voghiera	60.219,98	54.599,59	5.620,39	10,29%
025	Goro	82.241,32	79.307,70	2.933,62	3,70%
027	Fiscaglia	212.239,37	213.108,95	-869,58	-0,41%
028	Terre del Reno	92.803,23	91.559,07	1.244,16	1,36%
029	Riva del Po	291.837,26	300.607,25	-8.769,99	-2,92%
030	Tresignana	162.282,86	172.544,67	-10.261,81	-5,95%
	<b>TOTALE</b>	<b>8.549.726,16</b>	<b>8.663.853,94</b>	<b>-114.127,78</b>	<b>-1,32%</b>

Come si rileva dalla tabella, il risultato del Comune di Ferrara, dato il numero di alloggi di proprietà e, quindi, la maggior incidenza del turnover e degli alloggi vuoti, condiziona in maniera determinate il risultato in valore assoluto dell'intera provincia.

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 2020 (€)	Canone medio 2019 (€)	Differenza 2020/2019	%
001	Argenta	137,30	131,27	6,03	4,59%
003	Bondeno	129,99	130,02	-0,03	-0,02%
004	Cento	134,27	124,99	9,28	7,42%
005	Codigoro	149,28	144,97	4,31	2,97%
006	Comacchio	132,27	127,45	4,82	3,78%
007	Copparo	122,56	126,98	-4,42	-3,48%
008	Ferrara	141,25	133,85	7,40	5,53%
010	Jolanda di Savoia	155,40	148,54	6,86	4,62%
011	Lagosanto	130,10	136,96	-6,86	-5,01%
012	Masi Torello	193,73	193,83	-0,10	-0,05%
014	Mesola	132,74	129,85	2,89	2,23%
017	Ostellato	142,67	152,62	-9,95	-6,52%
018	Poggio Renatico	150,86	144,33	6,53	4,52%
019	Portomaggiore	148,81	148,36	0,45	0,30%
022	Vigarano Mainarda	196,29	169,04	27,25	16,12%
023	Voghiera	193,21	177,74	15,47	8,70%
025	Goro	147,67	134,34	13,33	9,92%
027	Fiscaglia	141,90	141,36	0,54	0,38%
028	Terre del Reno	157,44	163,95	-6,51	-3,97%

<b>029</b>	<b>Riva del Po</b>	<b>137,52</b>	<b>136,91</b>	<b>0,61</b>	<b>0,45%</b>
<b>030</b>	<b>Tresignana</b>	<b>127,10</b>	<b>128,32</b>	<b>-1,22</b>	<b>-0,95%</b>
	<b>PROVINCIA</b>	<b>139,95</b>	<b>134,67</b>	<b>5,28</b>	<b>3,92%</b>

Il canone medio mensile, nell'arco di 12 mesi, aumenta dunque di €uro 5,28 (+ 3,92%).

Concorrono a tale risultato un numero maggiore di nuclei familiari con canone maggiorato (decadenza, supero reddito, redditi non presentati, occupanti senza titolo, ecc.), pari a n. 32 (n. 232 del 2019 contro n. 271 del 2020), ma, soprattutto, un incremento dell'ISEE medio che passa da €uro 7.782 del 2019 ad €uro 8.225 del 2020 (+ €uro 443; + 5,7%).

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 2018.

Quanto avrà colpito la crisi economica ingenerata dalla pandemia lo scopriremo solo nel 2022 e nel 2023, anni in cui le ISEE saranno conteggiate prendendo come base i redditi e la ricchezza mobiliare 2020 e 2021 delle famiglie.

I dati rappresentati in precedenza confermano, qualora ce ne fosse ancora bisogno, che il livello dei canoni di locazione è influenzato principalmente da due fenomeni:

- i fenomeni di "erosione", specialmente quello del turnover degli assegnatari degli alloggi;
- il numero degli alloggi vuoti, i quali incidono sui ricavi da canoni, ma in misura ancora più rilevante sui costi per quote condominiali,

nelle misure che abbiamo già indicato all'inizio della presente Relazione.

Il problematico tema del recupero degli alloggi vuoti per cessata locazione è noto: lo stiamo descrivendo puntualmente da anni in tutte le Relazioni ai bilanci, sia a preventivo che a consuntivo.

Tuttavia, come si potrà leggere nel paragrafo dedicato al recupero degli alloggi vuoti, nel 2020 le richieste avanzate alla Regione ed ai Comuni per il finanziamento, che noi abbiamo invocato possa diventare sistematico, hanno iniziato a tradursi in azioni concrete.

Gli obiettivi conseguiti in termini di maggior recupero di alloggi non si sono potuti tradurre subito in un apporto positivo sul livello dei canoni, in quanto le assegnazioni sono ancora in corso. I primi risultati li potremo verificare solo sul 2021.

Vedremo anche, purtroppo, che le azioni messe in campo nel 2020 non sono ancora sufficienti per una riduzione dello stock di alloggi vuoti, considerando che il turnover annuale continua a mantenersi molto importante: il numero più cospicuo di alloggi recuperati non riesce ancora a compensare interamente il nuovo vuoto che si genera nell'anno, né tantomeno gli alloggi "accantonati" negli esercizi precedenti a causa dello stesso fenomeno.

## 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. risulta la seguente:

DESCRIZIONE	N.	2020 (€)	%	N.	2019 (€)	%	DIFFERENZA	%
Morosità contabile al 31/12	2.778	8.375.718,48	3,56	2.806	8.243.433,74	3,69	132.284,74	1,60
Crediti già dichiarati inesigibili		4.546.463,95	1,93		3.837.829,47	1,72	708.634,48	18,5
<b>Morosità reale al 31/12</b>		<b>12.922.182,43</b>	<b>5,49</b>		<b>12.081.263,21</b>	<b>5,41</b>	<b>840.919,22</b>	<b>6,96</b>

In termini assoluti, la **morosità complessiva aumenta** rispetto all'anno precedente per un importo di circa **€uro 841.000 (+ 7,0%)**. L'anno precedente, sempre in termini assoluti, la morosità era aumentata di €uro 1.077.000 (+ 9,8%).

La morosità che risulta ancora contabilmente attiva al 31/12 è aumentata di circa €uro 132.000 (+1,6%) rispetto all'anno precedente, mentre risulta effettuata nel 2020 un'importante opera di "pulizia" degli archivi contabili stralciando 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 709.000 (+ 18,5%) 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 2020 (€)	Morosità 2019 (€)	Differenza 2020/2019	%
001	Argenta	634.992,38	582.674,20	52.318,18	8,98%
003	Bondeno	440.870,65	431.229,07	9.641,58	2,24%
004	Cento	534.007,32	503.960,20	30.047,12	5,96%
005	Codigoro	149.492,84	123.798,42	25.694,42	20,76%
006	Comacchio	1.229.785,30	1.119.529,96	110.255,34	9,85%
007	Copparo	530.302,12	514.384,82	15.917,30	3,09%
008	Ferrara	7.313.750,60	6.747.083,38	566.667,22	8,40%
010	Jolanda di Savoia	180.494,68	175.974,68	4.520,00	2,57%
011	Lagosanto	35.793,96	41.109,11	-5.315,15	-12,93%
012	Masi Torello	10.337,11	4.855,07	5.482,04	112,91%
014	Mesola	189.200,12	197.305,15	-8.105,03	-4,11%
017	Ostellato	130.264,17	134.096,73	-3.832,56	-2,86%
018	Poggio Renatico	137.217,05	128.531,56	8.685,49	6,76%
019	Portomaggiore	380.217,60	370.008,41	10.209,19	2,76%
022	Vigarano Mainarda	7.558,64	8.102,72	-544,08	-6,71%

023	Voghiera	39.998,82	29.788,78	10.210,04	34,27%
025	Goro	52.098,57	52.803,89	-705,32	-1,34%
027	Fiscaglia	260.791,64	238.003,47	22.788,17	9,57%
028	Terre del Reno	31.331,67	33.331,50	-1.999,83	-6,00%
029	Riva del Po	436.688,24	441.823,91	-5.135,67	-1,16%
030	Tresignana	196.988,95	202.868,18	-5.879,23	-2,90%
	<b>TOTALE</b>	<b>12.922.182,43</b>	<b>12.081.263,21</b>	<b>840.919,22</b>	<b>6,96%</b>

Nella quasi totalità dei Comuni la morosità assoluta purtroppo aumenta, anche se non mancano diversi segni negativi.

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

DESCRIZIONE	N.	2020 (€)	%	N.	2019 (€)	%	DIFFERENZA	%
Morosità reale al 31/12, di cui:	2.776	12.922.182,43	100%	2.806	12.081.263,21	100%		
- crediti già dichiarati inesigibili		4.546.463,95	35,18%		3.837.829,47	31,77%	708.634,48	18,46%
<b><u>SUB 1 - INESIGIBILI</u></b>		<u>4.546.463,95</u>	<u>35,18%</u>		<u>3.837.829,47</u>	<u>31,77%</u>	<u>708.634,48</u>	<u>18,46%</u>
- usciti dall'e.r.p.	839	3.042.044,05	23,54%	800	3.359.032,93	27,80%	-316.988,88	-9,44%
- 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	348	1.136.973,43	8,80%	349	1.140.090,61	9,44%	-3.117,18	-0,27%
<b><u>SUB 2 - DIFFICILE REALIZZO</u></b>	<u>1.187</u>	<u>4.179.017,48</u>	<u>32,34%</u>	<u>1.149</u>	<u>4.499.123,54</u>	<u>37,24%</u>	<u>-320.106,06</u>	<u>-7,11%</u>
<b>SUB 1 + SUB 2</b>	<b>1.187</b>	<b>8.725.481,43</b>	<b>67,52%</b>	<b>1.149</b>	<b>8.336.953,01</b>	<b>69,01%</b>	<b>388.528,42</b>	<b>4,66%</b>
- posizioni in fase legale	49	806.552,78	6,24%	54	616.935,96	5,11%	189.616,82	30,74%
- posizioni in fase amministrativa	1.540	3.390.148,22	26,24%	1.603	3.127.374,24	25,89%	262.773,98	8,40%
<b><u>SUB 3 - PRESUNTO REALIZZO</u></b>	<u>1.589</u>	<u>4.196.701,00</u>	<u>32,48%</u>	<u>1.657</u>	<u>3.744.310,20</u>	<u>30,99%</u>	<u>452.390,80</u>	<u>12,08%</u>
(di cui rateizzata rispetto al sub 2 e 3)	-315	-1.047.659,99	-12,51%	-531	-1.704.602,70	-20,68%	656.942,71	-38,54%

I dati in tabella indicano che, per quanto concerne i crediti ancora attivi (ossia non ancora dichiarati inesigibili), aumenta la valutazione in merito alle possibilità del loro recupero, che si attesta attorno al 32,5% (contro il 31% dell'anno precedente), anche se l'incremento del dato relativo alle posizioni di morosità in fase legale potrebbe, nel tempo, invertire questa tendenza (in fase legale, nella maggior parte dei casi, vengono applicati canoni maggiorati e sanzioni amministrative). Positive anche le valutazioni rispetto ai crediti di difficile realizzo: la percentuale si abbassa dal 37,2% al 32,3%, sicuramente per l'effetto della consistente dichiarazione di inesigibilità intervenuta nell'esercizio e sopra ricordata.

Più indicativo, in termini di tendenza, è l'indice di morosità relativa, che passa dal 5,41% del 2019 al 5,49% del 2020.

Si tratta, quindi, di una leggerissima variazione in aumento. Il dato va letto in misura ulteriormente positiva, dato che il 2020 è stato l'anno dell'avvio della pandemia e delle conseguenze socio-economiche che questa ha arrecato alle famiglie: le previsioni in merito all'evoluzione della morosità non erano quindi certo rosee.

ACER ha cercato di soccorrere le situazioni più difficili concedendo ricalcoli del canone o sconto di due mensilità di canone in caso di documentato calo del reddito, la possibilità di sospendere o dilazionare i pagamenti senza applicazione di interessi di mora.

Certo, abbiamo registrato un ulteriore rallentamento nei tempi di pagamento, ma per fortuna, la morosità non è esplosa, anzi vi è stato un leggero miglioramento in termini relativi in raffronto ai risultati degli anni precedenti.

Rispetto all'esercizio 2019 (quello ante pandemia), la morosità corrente degli assegnatari e.r.p. è aumentata appena dello 0,86%.

Cerchiamo 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	2020 (€)	%	2019 (€)	%	DIFFERENZA 2020/2019 VALORE ASSOLUTO (€)	DIFFERENZA %
Canoni di locazione	5.311.838,58	63,42	4.993.742,79	60,58	318.095,79	6,37
Servizi	2.392.085,56	28,56	2.326.873,16	28,23	65.212,40	2,80
Altre voci	671.794,34	8,02	922.817,79	11,19	-251.023,45	-27,20
<b>TOTALI</b>	<b>8.375.718,48</b>	<b>100,00</b>	<b>8.243.433,74</b>	<b>100,00</b>	<b>132.284,74</b>	<b>1,60</b>

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	2020 (€)	%	2019 (€)	%	DIFFERENZA 2020/2019 VALORE ASSOLUTO (€)	DIFFERENZA %
<b>Morosità consolidata</b>	<b>6.473.266,12</b>	<b>77,29</b>	<b>6.355.437,61</b>	<b>77,10</b>	<b>117.828,51</b>	<b>1,85</b>
<b>Morosità corrente, di cui:</b>	<b>1.902.452,36</b>	<b>22,71</b>	<b>1.887.996,13</b>	<b>22,90</b>	<b>14.456,23</b>	<b>0,77</b>
- canoni	1.165.003,58	61,24	1.251.148,85	66,27	-86.145,27	-6,89
- servizi	518.999,97	27,28	478.393,51	25,34	40.606,46	8,49
- altro	218.448,81	11,48	158.453,77	8,39	59.995,04	37,86
<b>TOTALE</b>	<b>8.375.718,48</b>	<b>100,00</b>	<b>8.243.433,74</b>	<b>100,00</b>	<b>132.284,74</b>	<b>1,60</b>

La lettura congiunta dei dati presenti nelle due tabelle mette in evidenza dati apparentemente tra di loro contrastanti.

La morosità da canoni aumenta sul dato consolidato, mentre cala sul corrente per effetto della più frequente concessione di ricalcoli per calo del reddito, per le ragioni indicate in precedenza.

La morosità da servizi risulta di poco aumentata sul dato consolidato, 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 dei Regolamenti e.r.p.. Il dato corrente, invece, evidenzia una crescita più marcata, in linea con gli anni precedenti.

La morosità "altro" evidenzia una crescita importante rispetto all'anno precedente, dovuta alla fatturazione degli interessi di mora relativi al 2019, sospesa in precedenza per favorire il passaggio alla nuova procedura di gestione.

Concludiamo ponendo in rilievo che i risultati, considerato l'anno di pandemia, sono incoraggianti: il sistema nel suo complesso ha "tenuto". Tuttavia, siamo consapevoli che la pandemia produrrà effetti nefasti sulla capacità di pagamento delle famiglie per lungo tempo e, pertanto, prevederne oggi la sua evoluzione risulta alquanto difficile.

**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 Euro 566.000 circa (quota attribuita all'e.r.p.; - 40.000 Euro; - 6,6% rispetto all'esercizio 2019).**

### 3. Manutenzione a guasto (pronto intervento)

Le risorse da canoni di locazione dell'esercizio 2020 complessivamente destinate alla manutenzione a guasto, sia negli alloggi che nelle parti comuni dei fabbricati in gestione, sono state pari ad €uro 1.515.000 (contro €uro 1.220.000 dell'esercizio 2019; + €uro 295.000; + 24,2%).

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 295.000, risulta che le **risorse nette** destinate nell'esercizio alla manutenzione a guasto sono state di **€uro 1.220.000** (contro €uro 894.000 dell'esercizio 2019; + €uro 326.000, + 36,5%).

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	2020	2019
Richieste ammissibili anno	2.958	3.480
Richieste eseguite al 31/12	2.433	3.180
<b>% richieste eseguite su ammissibili</b>	<b>82%</b>	<b>91%</b>
Media mensile richieste ammissibili	247	290
Media mensile richieste eseguite	203	265

Come si può notare dalla tabella, nel corso del 2019 si sono ridotte in maniera sensibile le richieste di intervento per la riparazione di guasti all'interno degli alloggi (- n. 522; - 15%). 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 dell'anno: questa la principale ragione della diminuzione della percentuale di richieste eseguite

entro l'anno, anche se deve essere evidenziata una particolare concentrazione nell'ultimo trimestre; gli interventi sono stati comunque ultimati ad inizio anno.

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 stanziare per l'anno 2020, opportunamente raffrontati con quelli dell'anno precedente, sono contenuti nella seguente tabella:

Codice	Comune	N. alloggi recuperati 2020	Spese 2020 (€)	Costo medio per intervento 2020	N. alloggi recuperati 2019	Spese 2019 (€)	Costo medio per intervento 2019
001	Argenta	29	316.015,32	10.897,08	11	60.468,99	5.497,18
003	Bondeno	22	223.421,76	10.155,53	13	109.759,84	8.443,06
004	Cento	29	213.509,84	7.362,41	22	259.429,59	11.792,25
005	Codigoro	4	43.738,85	10.934,71	7	81.540,20	11.648,60
006	Comacchio	22	280.212,04	12.736,91	14	154.724,81	11.051,77
007	Copparo	16	112.758,30	7.047,39	14	89.713,49	6.408,11
008	Ferrara	158	1.308.699,12	8.282,91	86	440.057,80	5.116,95
010	Jolanda di Savoia	9	114.078,83	12.675,43	7	61.667,87	8.809,70
011	Lagosanto	3	53.271,60	17.757,20	1	1.404,97	1.404,97
012	Masi Torello	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
014	Mesola	8	106.131,61	13.266,45	7	53.620,56	7.660,08
017	Ostellato	5	37.637,81	7.527,56	5	36.215,43	7.243,09
018	Poggio Renatico	3	45.123,65	15.041,22	5	39.659,60	7.931,92
019	Portomaggiore	11	90.776,41	8.252,40	4	41.049,41	10.262,35
022	Vigarano Mainarda	0	0,00	0,00	2	20.948,29	10.474,15
023	Voghiera	1	6.883,57	6.883,57	0	0,00	0,00
025	Goro	0	0,00	0,00	2	9.589,10	4.794,55
027	Fiscaglia	10	80.642,45	8.064,25	7	40.078,16	5.725,45
028	Terre del Reno	8	37.497,75	4.687,22	2	33.683,02	16.841,51
029	Riva del Po	19	250.208,66	13.168,88	11	181.358,58	16.487,14
030	Tresignana	15	126.539,78	8.435,99	8	70.276,41	8.784,55

<b>TOTALE</b>	<b>372</b>	<b>3.447.147,35</b>	<b>9.266,53</b>	<b>228</b>	<b>1.785.246,12</b>	<b>7.830,03</b>
---------------	------------	---------------------	-----------------	------------	---------------------	-----------------

Sono stati recuperati 144 alloggi in più rispetto al 2019 (+ 63%), con una spesa complessiva pari ad €uro 3.447.000 (+ €uro 1.662.000; + 93%). Superiore rispetto all'anno precedente anche il costo medio per intervento (+ €uro 1.400; + 18%).

Le risorse da canoni stanziare a carico del **bilancio ACER** sono state pari ad **€uro 1.107.000** (*comprehensive delle integrazioni versate dai Comuni finalizzate al recupero degli alloggi vuoti pari ad €uro 296.000*), corrispondente a circa 1/3 del budget totale. I restanti 2/3, ossia **€uro 2.340.000** sono stati finanziati con **risorse statali** (economie 9° biennio Legge n. 457/78; D.l. 16/03/2015 Linea B) e **regionali** (tra le quali quelle della *DGR 1019/2020 "Programma straordinario 2020 – 2022 recupero alloggi e.r.p."*, pari ad €uro 1.200.000).

Senza l'apporto dei Comuni le risorse da bilancio ACER da destinare al recupero degli alloggi vuoti sarebbero state solo di €uro 811.000, ossia il residuo dopo il finanziamento degli interventi non più procrastinabili di manutenzione straordinaria. L'importo sopra evidenziato di €uro 296.000 corrisponde nella quasi totalità agli stanziamenti dei Comuni di Ferrara e Cento (che hanno riservato quote più alte di quelle convenute in Conferenza degli Enti in sede di approvazione del Bilancio di Previsione 2020).

La parte preponderante dei Comuni non ha ottemperato agli impegni concordati: siamo certi che gli stessi recupereranno l'annualità 2020 congiuntamente all'annualità 2021.

E' evidente che senza l'apporto finanziario dei Comuni e della Regione non saremmo riusciti a ridurre l'entità degli alloggi vuoti che annualmente vengono accantonati per mancanza di risorse.

Prendendo a riferimento il periodo 1/1/2020 – 30/04/2021 e confrontando il numero degli alloggi pronti per essere assegnati alle medesime date, rispettivamente n. 101 e n. 171, e considerando nello stesso lasso di tempo si sono vuotati n. 453 alloggi ed assegnati/locati n. 347 alloggi, l'incremento degli alloggi vuoti a fine periodo è risultato pari a n. 36 alloggi, anziché a n. 106.

E' un risultato molto positivo, ma è evidente che stiamo comunque continuando ad accumulare, seppure in misura minore, ulteriori alloggi vuoti.

Ma la direzione è sicuramente quella giusta: è necessario che i Comuni e la Regione continuino a destinare uno stock sistematico di risorse al ripristino degli alloggi per cessata locazione.

Ai Comuni, in modo particolare, chiediamo uno sforzo ancora maggiore nel programmare risorse nei propri bilanci proporzionali ed adeguate allo stock di alloggi accumulato. E' ovvio che, dati i costi medi di recupero, con i 2.000 euro/anno non si potrà auspicare alcuna significativa inversione di tendenza.

Diversamente i Comuni non saranno in grado di soddisfare l'ulteriore incremento del fabbisogno di abitazioni a canone sociale che la pandemia ha prodotto.

Al contrario, un progressivo incremento di alloggi vuoti, valutato il suo effetto sui costi e ricavi dell'Azienda, non potrà che generare, per inerzia, risultati sempre peggiori.

Infine, va purtroppo rammentato ancora una volta che la reale disponibilità di risorse è più limitata di quella che risulta iscritta in un bilancio di natura economico-patrimoniale, dato che i risultati economici non coincidono con quelli di cassa. La capacità di ACER di anticipare contemporaneamente la morosità dell'utenza ed i finanziamenti pubblici destinati all'edilizia residenziale pubblica si è notevolmente ridotta, per via della stratificazione di tali anticipazioni nel corso del tempo.

Per tali ragioni nel 2020 ACER è dovuta ricorrere all'anticipazione di cassa da parte del Tesoriere che, dati i bassissimi tassi di interesse, non ha prodotto alcun effetto significativo sugli oneri finanziari di competenza dell'esercizio.

## 5. Manutenzione programmata

Le risorse da canoni di competenza destinate alla manutenzione programmata/straordinaria degli alloggi e dei fabbricati di e.r.p. nel 2020 sono state di **€uro 1.161.000** rispetto ad €uro 1.180.000 del 2019 (- **19.000 €uro**; - **1,6%**).

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 € 314.000, oltre che con risorse pubbliche destinate all'e.r.p., sia dello Stato che della Regione, per €uro 1.855.000.

Il totale complessivo delle **risorse utilizzate** nel 2020 è dunque di **€uro 3.330.000**.

Di seguito il quadro degli interventi.

### 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.
<b>TOTALE</b>	<b>€ € 6.499.928,40</b>	

RECUPERO ALLOGGI AD ALTO COSTO LINEA B NAZIONALE IN CORSO

COMUNE	IMPORTO
Copparo - Via Alta 126/A	€ 97.500,00
Ferrara - Via Grosoli 38	€ 48.750,00
Argenta - Via Spinata 4	€ 36.135,70
Argenta - Via 25 Aprile 2	€ 79.517,16
Argenta - Via Fiorana 48	€ 25.086,86
Argenta - Via 25 Aprile 8	€ 119.275,74
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
Comacchio - Via Marasetto 1	€ 33.924,03
Comacchio - Via Risorgimento 7	€ 24.765,58
Copparo - Via 8 Marzo 2/1	€ 21.122,05
Ferrara - Via Baluardi 127	€ 44.537,27
Ferrara - Via Ghiara 28	€ 33.906,46
Ferrara - Via Fabbri 234	€ 21.710,33
Ferrara - C.so Piave 17	€ 48.750,00
Ferrara - Via Volte 13/A	€ 41.984,50
Ferrara - Via Croce 5	€ 90.943,23
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 Magenta 22	€ 33.970,74
Ferrara - Via Verga 144	€ 34.536,25
Ferrara - Via Verga 114/B	€ 39.781,48
Ferrara - V.lo Valle Secca 11b	€ 46.740,01
Ferrara - Via Piacere 1	€ 30.822,54
Ferrara - Via Risorgimento 6	€ 23.887,70
Ferrara - Via Bentivoglio 225	€ 32.666,44
Ferrara - Via Varano 10/B	€ 30.739,91
Ferrara - Via Cicognara 53	€ 23.821,26
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 Prondolo 3/2	€ 46.752,69
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
FERRARA - V.LE KRASNODAR 247/A	€ 27.421,85
FERRARA - VIA RAGNO 1	€ 25.171,65

ARGENTA - VIA MARGOTTI 32/1	€ 30.954,44
FERRARA - VIA MONTI 23/A	€ 23.536,79
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 PARESCHI 31	€ 34.571,18
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
<b>TOTALE</b>	<b>€ 2.576.354,15</b>

*INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA E RECUPERO ALLOGGI PREVISTI DALLA PROGRAMMAZIONE 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	<b>€3.304.028,07</b>

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
<b>TOTALE</b>	<b>€ 3.990.100,00</b>	

*INTERVENTI STRAORDINARI IN CORSO DI PROGETTAZIONE CHE SARANNO APPALTATI A BREVE*

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

*INTERVENTI EDILIZI IN CONVENZIONE DA AVVIARE SU IMMOBILI DIVERSI DALL'ERP*

COMUNE	IMPORTO
Restauro della chiesa dell'Ordine dei Teatini	€ 1.712.500,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 1.712.500,00</b>

## GESTIONI NON DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (c.d. "NON E.R.P".)

### 1. Attività edilizia e ricavi da competenze tecniche

Il ricavo dell'esercizio per competenze tecniche è pari ad **€uro 414.000** e si presenta in aumento rispetto a quello dell'esercizio precedente (+ €uro 41.000; + **11%**), per le ragioni già descritte in precedenza.

Per quanto concerne le **competenze tecniche derivanti dall'attività edilizia e.r.p.** finanziata con risorse pubbliche (regionali e da vendite di alloggi di e.r.p.), l'incremento rispetto all'esercizio precedente è piuttosto sensibile e si attesta a circa €uro 202.000 (+ **161,6%**). Il ricavo a consuntivo è pari ad **€uro 327.000**.

I ricavi sopra indicati sono derivati, per la parte preponderante, dagli interventi di ristrutturazione – Via Grosoli a Ferrara, nuova costruzione di alloggi a Bondeno – Contratti di Quartiere II, interventi diversi di manutenzione straordinaria e recupero alloggi vuoti finanziati con economie 8° e 9° biennio L. 457/78 e L. 560/93, dagli interventi di recupero alloggi e sulla mobilità verticale (ascensori) ubicati sull'intero territorio provinciale finanziati con fondi regionali (compreso il programma straordinario regionale di recupero alloggi vuoti di cui alla DGR n. 1019/2020).

Le **competenze tecniche derivanti da interventi edilizi al di fuori dell'ambito istituzionale** (c.d. "competenze tecniche da sviluppo delle attività aziendali") evidenziano un decremento molto marcato, pari ad **€uro 158.000 (- 67%)** rispetto all'anno precedente. Il ricavo a consuntivo risulta pari ad **€uro 78.000**.

I ricavi di questa categoria derivano da incarichi tecnici extra e.r.p. assegnati dai Comuni (Ferrara e Mesola - controlli edilizi di sicurezza impiantistica ed igienico-sanitaria; Bondeno – ristrutturazione Casa Bottazzi; Argenta – realizzazione nuova scuola materna).

### 2. Gestione degli immobili non di e.r.p.

La **gestione degli immobili non di e.r.p.** consiste nell'attività diretta alla locazione degli alloggi e dei locali in proprietà o concessione all'Azienda in regime di canoni di mercato, ancorché calmierati in considerazione della "mission" pubblicitica dell'ACER.

I ricavi complessivi ammontano ad **€ 919.000** ed evidenziano una leggera flessione rispetto all'esercizio precedente (- **€uro 54.000; - 5,5%**).

Come già anticipato all'inizio della Relazione, nel 2020 si è registrata una forte contrazione delle locazioni agli studenti: a causa della pandemia, con l'avvio delle lezioni a distanza, si sono verificate molte disdette dei contratti di locazione in corso e la nuova domanda è stata molto scarsa. Inoltre, sono state concesse transitorie rinegoziazioni di canoni alle attività commerciali che hanno registrato chiusure a causa dei lockdown. Ciò spiega anche il segno negativo della gestione dell'attività "concessione patrimonio e.r.s./non e.r.p.", connotata dalla presenza rilevante di locazioni a studenti e ad attività commerciali.

Nel 2020 i costi per il ripristino degli alloggi vuotati per fine locazione sono risultati inferiori a quelli dell'anno precedente di circa €uro 18.000 (€uro 82.000 nel 2019 contro €uro 64.000 nel 2020; - 22%), mentre sono aumentati di circa €uro 4.500 quelli per la manutenzione dei locali a destinazione non abitativa (€uro 3.000 nel 2019 contro €uro 7.500 nel 2020; + 150%)

La gestione degli immobili non di e.r.p. di proprietà ed in concessione chiude comunque complessivamente con un utile di €uro 86.000 (derivante dalla sommatoria dell'utile degli immobili non e.r.p. di proprietà ACER di €uro 121.000 e della perdita di € 35.000 della gestione degli immobili non e.r.p./e.r.s. in concessione).

### **3. Gestione patrimoniale conto terzi**

Si tratta dell'attività che ha ad oggetto la gestione di patrimoni immobiliari di proprietà di terzi non soggetti al regime della L.R. n. 24/2001 e ss.mm.ii. dell'edilizia residenziale pubblica.

Attualmente si tratta della gestione, ormai storica, di n. 6 alloggi di proprietà della Provincia di Ferrara ubicati nel territorio del Comune di Fiscaglia (in loc. Massafiscaglia), di n. 14 alloggi di proprietà del Comune di Fiscaglia (loc. Migliarino), di n. 5 alloggi di proprietà del Comune di Cento, di n. 3 alloggi di proprietà del Comune di Formignana, dei n. 71 alloggi che compongono il modulo del servizio Gestione Associata Servizi Socio-Sanitari dell'Alto Ferrarese con il Comune di Cento capofila, di n. 10 alloggi di proprietà della Fondazione Navarra, ubicati in Formignana. Nel corso del 2020 sono stati assunti in gestione anche n. 4 alloggi della Fondazione Conte Olao Gulinelli, da destinare a locazioni transitorie (lavoratori o studenti).

A partire da ottobre 2018, inoltre, ACER ha avviato la gestione, incaricata dal fondo immobiliare Ferrara Social Housing, di n. 45 alloggi per studenti (per un totale di n. 153 posti letto) all'interno del complesso "Le Corti di Medoro" di Ferrara (zona di riqualificazione ex Palaspecchi). Sempre all'interno dello stesso complesso, tra la fine del 2019 ed i primi mesi del 2020, si sono aggiunti i restanti n. 188 alloggi, destinati sia alla locazione che alla vendita.

Al 31/12/2020 risultavano locati n. 92 alloggi (su un totale di n. 140 alloggi destinati alla locazione; ad oggi le locazioni sono aumentate a n. 110), n. 4 alloggi (su un totale di n. 48 alloggi destinati alla vendita; ad oggi le vendite sono pari a n. 5) ed 1 locale commerciale alienato (le alienazioni dei locali commerciali erano previste solo alla liquidazione del Fondo immobiliare).

I ricavi complessivi 2020 di tutte le gestioni patrimoniali conto terzi ammontano a circa 119.000 €uro (+ €uro 47.000; + 65%), di cui €uro 89.000 derivanti da "Le Corti di Medoro".

L'attività chiude con un utile di circa € 12.000.

### **4. Prestazioni di servizi amministrativi a terzi**

Le prestazioni amministrative fornite a terzi riguardano, al momento, l'espletamento di funzioni delegate dai Comuni ai sensi della Legge n. 24/2001 e ss.mm.ii.

I servizi più importanti in termini di ricavi sono costituiti da:

- ✓ Il “Servizio Casa” che al 31/12/2020 era svolto per n. 19 Comuni della Provincia;
- ✓ Il servizio connesso alla trasformazione dei diritti di superficie in diritti di proprietà a favore dei cittadini che hanno edificato immobili nelle aree PEEP di proprietà dei Comuni.

I ricavi sono rinvenibili dal conto economico e risultano in rilevante crescita rispetto all’esercizio precedente (+€uro 81.000; + 32,6%).

Come anticipato in altra parte della Relazione, per quanto riguarda il “Servizio Casa” nel 2020 è stato attivato uno sportello dedicato ai cittadini del Comune di Ferrara che intendono presentare domanda di assegnazione di alloggio di e.r.p.. I ricavi derivanti da questo ulteriore servizio, hanno consentito una più che abbondante compensazione dei minori ricavi derivanti dalla riduzione dei servizi di sportello clienti negli altri Comuni durante il periodo del 1° lockdown a causa della pandemia (si è prestata esclusivamente assistenza telefonica e attraverso il canale telematico). Inoltre, ACER ha gestito, sempre per conto dei Comuni, le attività amministrative e contabili per l’erogazione dei contributi per l’affitto alle famiglie (n. 3 bandi) ed agli studenti fuori sede, nonché i contributi per la morosità incolpevole (Comuni ATA ed ADA) ed i “bonus energia” (Unione Terre e Fiumi).

L’attività chiude con un utile di €uro 21.000, derivato in misura prevalente dall’incremento dei corrispettivi per il “Servizio Casa” e la gestione dei contributi dei fondi affitto.

## **5. Prestazione di servizi agli assegnatari (Gestioni condominiali dirette)**

*Al 31/12/2020 i fabbricati in gestione erano 246, contro i 240 alla stessa data del 2019.*

L’incremento deriva dalla presa in carico di autogestioni che, per ragioni diverse, non erano più in grado di funzionare autonomamente e gli stessi residenti hanno richiesto l’intervento di ACER.

I ricavi di competenza dell’esercizio 2020 per le gestioni condominiali dirette sono stati complessivamente di €uro 205.000 circa, con un incremento rispetto all’anno precedente di €uro 2.000 (+ 1%).

L’attività chiude con un utile di €uro 33.000.

## **CONCLUSIONI**

La chiusura del bilancio 2020, ha mostrato, come, nonostante la pandemia abbia inciso sulle attività dell’Azienda Casa e sugli utenti tutti, la buona gestione e le risorse aggiuntive di Regione e Comuni hanno consentito di mantenere un risultato significativo di 72.000 euro.

Tutto quello che avevamo evidenziato in precedenza come necessario per il sistema dell’Edilizia Residenziale Pubblica, per evitare di peggiorare una situazione già di per se’ non facile, è stato fatto ed ha portato a risultati apprezzabili per l’anno contabile appena chiuso.

Da una parte, possiamo dire che la gestione aziendale si è confermata attenta alle spese ed al governo complessivo dei costi, che si rivelano, ancora, in calo. Dall’altra, il costante monitoraggio della morosità porta a maggiori possibilità di recupero ed a minori svalutazioni dei crediti, grazie a

proposte di rientro sostenibili a favore di utenti morosi (anche usciti dall'erp). E' chiaro che per continuare su questa strada è necessaria la collaborazione dei Comuni e dei loro uffici, soprattutto quelli sociali e delle ASP, con cui applicare al meglio regolamenti, protocolli e modalità condivise.

Su questo fronte la strada è ancora lunga, ma nel momento in cui la gestione dell'utenza morosa avviene attraverso una efficace sinergia con i Comuni (cosa che non sempre si è verificata), i segnali di miglioramento saranno sempre più evidenti anche nei prossimi anni.

Tutto questo, all'interno di uno scenario socio-economico non certo favorevole, in cui continuano ad entrare nell'ERP nuclei con redditi, e quindi canoni, inferiori rispetto ai nuclei che escono, vanificando ogni possibilità di incrementare il monte canoni complessivo, a beneficio della manutenzione.

Una questione, quella del turn-over passivo, che poniamo da molti anni e che vede, secondo noi, una necessaria revisione dei meccanismi di mix sociale dell'utenza erp, a meno di stanziare risorse dedicate da parte di Regione, Comuni o Stato, per garantire un certo livello di entrate da canoni necessario a far funzionare l'intero sistema dell'edilizia residenziale pubblica.

Non a caso, le maggiori risorse a disposizione di Acer, nel 2020, che hanno consentito di recuperare un maggior numero di alloggi vuoti (+144), rispetto all'anno precedente, derivano da stanziamenti di Comuni e Regione.

Grazie allo stanziamento programmato della Regione di 10 milioni per il recupero alloggi vuoti (che a Ferrara si sono tradotti in circa 1,2 milioni di euro) e ai quasi 300 mila euro dei Comuni della nostra provincia, è stato possibile incominciare ad intaccare il consistente numero di alloggi vuoti del nostro territorio provinciale. Cosa che con il solo bilancio dell'Acer non sarebbe stata possibile.

Questo tipo di programmazione, secondo gli impegni della Regione, dovrebbe continuare almeno fino al 2023; ma noi contiamo, anche grazie alla spinta dei Comuni, che possa diventare un impegno strutturale, contenuto all'interno del bilancio regionale in maniera continuativa; e comunque prorogabile fino al 2024. Del resto, sono almeno 5.000 gli alloggi erp vuoti da recuperare in Regione, che portano con sé un impegno economico rilevante che non si può esaurire, con questi quantitativi di risorse, solamente entro i prossimi 4 anni. Inoltre, ricordiamo, come vi sia un altro fronte su cui è necessario investire, che è quello delle manutenzioni programmate degli edifici di ERP, i quali diventano sempre più vetusti e, come abbiamo ricordato negli anni precedenti, evidenziano via via problemi di ordine strutturale sempre più marcati, cui si aggiungono quelli ai tetti, agli infissi, alle grondaie, agli intonaci ecc. Anche qui le sole risorse finanziarie di Acer non bastano e non basteranno a far fronte alle necessità del patrimonio abitativo dei Comuni.

Per questo l'Azienda ha incominciato ad intraprendere, da almeno 10 anni, una politica di recupero di risorse esterne ed aggiuntive rispetto a quelle derivanti dai soli alloggi di ERP (gestioni condominiali, maggiori servizi ai Comuni, ecc..). Oggi, tuttavia, ci pare di poter affermare, che non esistano margini per una ulteriore estensione di questo ambito di attività e quindi di maggiori entrate.

Pertanto, la prossima frontiera da inseguire per implementare le risorse a disposizione della manutenzione del patrimonio, è quella da noi da tempo attenzionata, e che risponde al nome di Superbonus; questo strumento, ancora in fase di completamento normativo, anche per l'ERP,

speriamo possa offrire la soluzione, se adeguatamente semplificato, ai tantissimi interventi necessari e improcrastinabili sul patrimonio pubblico delle case popolari.

Già nella fase successiva a questa approvazione di bilancio consuntivo 2020, cioè nel prossimo autunno, saremo in grado di presentare un piano complessivo, che preveda almeno un intervento per ogni Comune. Per fare questo abbiamo però bisogno della stretta collaborazione dei Comuni stessi, con cui definire le modalità e i tempi di questa misura, che sono molto stretti, tant'è che se non verranno prorogati almeno fino alla fine del 2023, rischiano di tagliare fuori molte realtà comunali del nostro paese e della nostra Regione.

A questo scenario si potrebbero aggiungere le risorse del PNRR, che però, ad oggi, non sono ancora state distribuite sul livello regionale e comunale. La proposta che facciamo fin d'ora ai Comuni e alla Regione è quella di valutare con attenzione la possibilità che una parte di queste risorse possano essere utilizzate sull'infrastruttura dell'ERP, e più in generale per un coraggioso piano di politiche abitative pubbliche e di recupero del patrimonio pubblico, non solo abitativo, che consenta di contrastare lo spopolamento dei territori e il degrado e l'abbandono di intere aree interne della nostra provincia.

Le Acer dell'Emilia Romagna si sono proposte in questi anni come soggetti in grado di svolgere ruoli e servizi, che sono andati oltre la loro mission principale, ma con una sola finalità: sostenere al meglio le politiche abitative dei territori.

Gli sportelli casa nei Comuni, le attività di promozione, inclusione e mediazione sociale, le attività di ERS, la progettazione e i programmi di riqualificazione edilizia, la gestione dei bandi sulla morosità incolpevole e sui contributi per l'affitto, ecc., sono attività che si debbono consolidare per il sistema delle Aziende Casa, come abbiamo già scritto l'anno scorso, all'interno della riforma della legge regionale n. 24/2001, così da consentire una maggiore efficacia e una maggiore capacità di azione. Crediamo sia venuto il momento, dopo 20 anni di utilizzo della legge sulle politiche abitative, di programmare un "tagliando" a questa buona legge, che però incomincia a mostrare qualche necessità di revisione, imposta dai cambiamenti sociali, economici ed istituzionali che sono, nel frattempo, arrivati con grande forza. Siamo anche convinti che questo "tagliando" debba partire da un confronto con i Comuni e la Regione, per individuare insieme come i cambiamenti in corso possano essere al meglio governati. I prossimi mesi saranno proficui per fare questo importante lavoro istituzionale, così da arrivare magari entro l'estate del 2022 al compimento della riforma stessa.

Ferrara, 28 maggio 2021

## Stato patrimoniale

<b>ATTIVO (importi in Euro)</b>	<b>31/12/20</b>	<b>31/12/19</b>
<b>A) Crediti verso Enti di riferimento</b>		
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
<b>I) Immobilizzazioni immateriali:</b>	<i>64.612</i>	<i>57.843</i>
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili;	8.522	26.654
5) avviamento;	0	0
6) immobilizzazioni in corso ed acconti;	0	0
7) altre.	56.090	31.189
<b>II) Immobilizzazioni materiali:</b>	<i>1.101.352</i>	<i>1.144.558</i>
1) terreni e fabbricati;	983.536	1.002.182
4) altri beni;	117.816	142.376
5) immobilizzazioni in corso ed acconti.		
<b>III) Immobilizzazioni finanziarie:</b>	<i>3.787.883</i>	<i>3.782.117</i>
1) partecipazioni in:	2.069	2.069
d-bis) altre imprese.	2.069	2.069
2) crediti:	336.215	330.449
d-bis) verso altri (di cui € esigibili entro l'esercizio successivo)	336.215	330.449
3) altri titoli;	3.449.599	3.449.599
4) strumenti finanziari derivati attivi.		
<b>Totale delle immobilizzazioni (B)</b>	<b>4.953.847</b>	<b>4.984.518</b>
<b>C) Attivo circolante:</b>		
<b>I) Rimanenze:</b>		
1) materie prime, sussidiarie e di consumo;		
2) prodotti in corso di lavorazione e		

semilavorati;		
3) lavori in corso su ordinazione;		
4) prodotti finiti e merci;		
5) acconti.		
<b>II) Crediti:</b>	18.420.624	14.405.622
1) verso clienti (di cui € 0 esigibili oltre l'esercizio successivo)	11.690.402	9.469.455
2) verso imprese controllate;		
3) verso imprese collegate;		
4) verso controllanti;		
5) verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti;		
5-bis) crediti tributari (di cui € 123.839 esigibili oltre l'esercizio succ.);	184.323	197.419
5-ter) imposte anticipate;	18.886	18.886
5-quater) verso altri (di cui € 0 esigibili oltre l'esercizio successivo).	6.527.012	4.719.862
<b>III) Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni:</b>	49.607	49.607
5) ... ..		
6) altri titoli;	49.607	49.607
7) altre.		
<b>IV) Disponibilità liquide:</b>	3.776.174	4.865.715
1a) depositi bancari e postali;	700.054	1.386.951
1b) depositi vincolati presso la Banca d'Italia	3.068.579	3.475.309
2) assegni;	0	0
3) danaro e valori in cassa.	7.541	3.455
<b>Totale attivo circolante (C)</b>	<b>22.246.404</b>	<b>19.320.944</b>
<b>D) Ratei e risconti.</b>		
1) Ratei attivi	525	525
2) Risconti attivi	147.703	225.163
<b>Totale ratei e risconti (D)</b>	<b>148.228</b>	<b>225.688</b>
-		
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>27.348.478</b>	<b>24.531.150</b>
<b>PASSIVO (importi in Euro)</b>	<b>31/12/20</b>	<b>31/12/19</b>
<b>A) Patrimonio netto:</b>	<b>1.984.248</b>	<b>1.911.777</b>
<b>I) Capitale di dotazione.</b>	329.352	329.352

<b>II) ... ..</b>		
<b>III) Riserve di rivalutazione</b>		
<b>IV) ... ..</b>		
<b>V) Riserve statutarie o regolamentari:</b>	1.582.425	1.435.618
a) Fondo di riserva ordinario;	38.309	38.309
b) Fondo di riserva straordinario;	1.544.116	1.397.310
c) Altre.		
<b>VI) ... ..</b>		
<b>VII) Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari at.</b>		
<b>VIII) Utili (perdite) portati a nuovo</b>	0	0
<b>IX) Utile (perdita) dell'esercizio</b>	72.471	146.807
<b>X) ... ..</b>		
<b>B) Fondi per rischi ed oneri:</b>	<b>336.406</b>	<b>326.801</b>
1) per trattamento di quiescenza e obblighi simili;	49.812	40.207
2) per imposte, anche differite;	273.594	273.594
3) strumenti finanziari derivati passivi;		
3) altri.	13.000	13.000
<b>C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>	<b>365.682</b>	<b>372.048</b>
<b>D) Debiti:</b>	<b>24.595.927</b>	<b>21.903.561</b>
1) ... ..		
2) ... ..		
3) debiti verso soci per finanziamenti		
4) debiti verso banche (di cui € 801.625 esigibili entro l'esercizio successivo)	801.625	0
5) debiti verso altri finanziatori (di cui € 402.311 esigibili oltre l'esercizio successivo)	378.177	390.495

6) acconti;		
7) debiti verso fornitori ( <u>di cui € 0 esigibili oltre l'esercizio successivo</u> )	2.165.322	1.537.357
8) debiti rappresentati da titoli di credito;		
9) debiti verso imprese controllate;		
10) debiti verso imprese collegate;		
11) debiti verso controllanti;		
11-bis) debiti vs impr. sottoposte a controllo delle controllanti		
12) debiti tributari ( <u>di cui € 0 esigibili oltre l'esercizio successivo</u> )	154.527	157.295
13) debiti verso Istituti di previdenza e sicurezza sociale ( <u>di cui € 0 esigibili oltre l'esercizio successivo</u> )	158.319	153.248
14) altri debiti ( <u>di cui € 922.696 esigibili oltre l'esercizio successivo</u> )	20.937.958	19.665.166
<b>E) Ratei e risconti.</b>	<b>66.215</b>	<b>16.962</b>
1) Ratei passivi	0	3.061
2) Risconti passivi	66.215	13.902
<b><u>TOTALE PASSIVITA'</u></b>	<b>27.348.478</b>	<b>24.531.150</b>

## Conto Economico

(importi in Euro)		31/12/20	31/12/19
<b>A</b>	<b>VALORE DELLA PRODUZIONE</b>		
1)	Ricavi delle vendite e delle prestazioni	10.615.088	10.634.422
5)	Altri ricavi e proventi	3.459.319	2.167.776
	<b>TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	<b>+ 14.074.407</b>	<b>12.802.198</b>
<b>B</b>	<b>COSTI DELLA PRODUZIONE:</b>		

6)	<u>per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci</u>		19.800	19.847
7)	<u>per servizi</u>		7.723.168	6.335.214
8)	<u>per godimento di beni di terzi</u>		364.740	342.689
9)	<u>per il personale</u>		3.089.831	3.066.592
10)	<u>ammortamenti e svalutazioni</u>		748.583	787.500
	a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali		44.169	42.642
	b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali		125.230	124.588
	c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	-	0	0
	d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide		579.184	620.270
14)	<u>oneri diversi di gestione</u>		2.044.011	2.164.413
<b>TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE</b>			<b>+</b>	<b>13.990.134</b>
<b>DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)</b>			<b>+</b>	<b>84.274</b>
<b>C PROVENTI ED ONERI FINANZIARI</b>				
15)	<u>proventi da partecipazioni</u>		0	178
16)	<u>altri proventi finanziari</u>	+	23.118	246.174
17)	<u>interessi ed altri oneri finanziari verso:</u>		18.250	39.024
	Altri		0	0
17bis)	<u>utili e perdite su cambi</u>	+	0	0
<b>TOTALE (15+16-17+/-17 bis)</b>			<b>+</b>	<b>4.868</b>
<b>D RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE</b>				
18)	<u>rivalutazioni</u>	+	5.364	5.559
19)	<u>svalutazioni</u>		0	0
<b>TOTALE DELLE RETTIFICHE (18-19)</b>			<b>+</b>	<b>5.364</b>
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A - B +/- C +/- D)</b>				
			94.505	298.831
20)	<u>imposte sul reddito dell'esercizio</u>		22.035	152.024
21)	<u>UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO</u>		72.471	146.807

## Rendiconto finanziario

<b>RENDICONTO FINANZIARIO (metodo indiretto)</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
<b>A. Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale</b>		
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>72.471</b>	<b>146.807</b>
Imposte sul reddito	22.035	152.024
Interessi passivi/ (interessi attivi)	(4.868)	(207.150)
<b>Utile/(Perdita dell'esercizio) prima delle imposte su reddito, interessi, dividendi, plus/minusvalenze da cessione</b>	<b>89.637</b>	<b>91.681</b>
<i>Rettifiche per elementi non monetari</i>		
Ammortamenti delle immobilizzazioni	169.400	167.230
Accantonamenti ai fondi netti	9.605	19.974
Accantonamenti TFR netti	(6.365)	(25.478)
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	0	0
<i>Totale rettifiche elementi non monetari</i>	<i>172.639</i>	<i>161.726</i>
<b>1. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn</b>	<b>262.277</b>	<b>253.407</b>
<i>Variazioni del capitale circolante netto</i>		
Decremento/(incremento) dei crediti verso clienti	(2.220.947)	(286.543)
Decremento/(incremento) degli altri crediti e dei ratei e risconti attivi	(1.716.595)	(318.267)
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	627.965	(94.828)
Incremento/(decremento) degli altri debiti e dei ratei e risconti passivi	1.324.346	(449.656)
<i>Totale variazioni capitale circolante netto</i>	<i>(1.985.230)</i>	<i>(1.149.294)</i>
<b>Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn</b>	<b>(1.722.953)</b>	<b>(895.886)</b>
<i>Altre rettifiche</i>		
Interessi incassati/(pagati)	4.868	207.150
(Imposte sul reddito pagate)	(22.035)	(152.024)
<b>Altri incassi/pagamenti</b>		
<b>Flusso finanziario dell'attività operativa (A)</b>	<b>(1.740.120)</b>	<b>(840.761)</b>

---

**B. Flussi finanziari derivanti dall'attività di investimento**

(Investimenti) netti in immobilizzazioni materiali	(82.024)	(44.922)
(Investimenti) netti in immobilizzazioni immateriali	(50.938)	(45.814)
(Investimenti) netti in immobilizzazioni finanziarie	(5.766)	(316.717)

**Flusso finanziario dell'attività di investimento (B) (138.728) (407.453)**

**C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento***Mezzi di terzi*

Incremento/(decremento) debiti a breve verso le banche	801.625	(0)
Incremento/(decremento) mutui bancari	(0)	(29.271)
Incremento/(decremento) altri debiti finanziari a lungo	(12.842)	(24.134)
Incremento/(decremento) altri debiti finanziari a breve	524	12.318

*Mezzi propri*

Variazione capitale di dotazione	0	0
----------------------------------	---	---

**Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C) 789.307 (41.087)**

**Incremento delle disponibilità liquide (A ± B ± C) (1.089.542) (1.289.301)**

**Effetto cambi sulle disponibilità liquide, perdite/(utili) su cambi**

<b>Disponibilità liquide e mezzi equivalenti iniziali</b>	<b>4.865.715</b>	<b>6.155.016</b>
<i>di cui depositi bancari:</i>	4.862.260	6.151.111
<i>di cui denaro in cassa:</i>	3.455	3.905
<b>Disponibilità liquide e mezzi equivalenti finali</b>	<b>3.776.174</b>	<b>4.865.175</b>
<i>di cui depositi bancari:</i>	3.768.632	4.862.260
<i>di cui denaro in cassa:</i>	7.541	3.455

**Altre informazioni: variazione della PFN a breve termine**

Posizione finanziaria netta a breve iniziale	4.853.397	6.155.016
Posizione finanziaria netta a breve finale	2.961.707	4.853.397
<b>Variazione della Posizione Finanziaria Netta</b>	<b>(1.891.690)</b>	<b>(1.301.619)</b>

---

## AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA

### NOTA INTEGRATIVA

#### BILANCIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2020

La proposta di bilancio d'esercizio 2020 viene adottata dal Consiglio di Amministrazione in data 28 maggio 2021, anziché entro quattro mesi dalla chiusura dell'esercizio come previsto dall'art. 20 dello Statuto, in quanto stante l'emergenza sanitaria in corso e le difficoltà operative derivanti dall'applicazione delle norme anti contagio e del lavoro agile previste dalle disposizioni di legge, il Consiglio di Amministrazione, nella seduta del 20 aprile u.s., ha ritenuto opportuno avvalersi della facoltà riconosciuta dall'art. 106 del D.L. n. 18/2020.

#### **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 2020 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 2020 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 2020 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 2020 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 2020 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 2020, iscritte per un valore netto di €uro 64.612, hanno registrato un incremento rispetto al saldo al 31 dicembre 2019 pari ad Euro 6.769. Le aliquote ordinarie di ammortamento utilizzate sono le seguenti:

<i>Categoria</i>	<i>Aliquota</i>
Licenze d'uso programmi informatici	33,33%
Spese procedure automatizzate (software di proprietà)	33,33%

Di seguito sono riportati, per ciascuna voce, i dati alla conclusione dell'esercizio precedente ed i movimenti verificatisi nel 2020.

VOCE	COSTO STORICO 2019	INCREM.	DECREM.	COSTO STORICO 2020	AMMORT.	VALORE AL 31/12/20
Concessioni, licenze, marchi	26.654	2.078	0	28.732	20.210	8.522
Altre	31.189	48.860	0	80.050	23.960	56.090
<b>Totale</b>	<b>57.843</b>	<b>50.938</b>	<b>0</b>	<b>108.781</b>	<b>44.169</b>	<b>64.612</b>

### 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 2020:

VOCE	COSTO STORICO 2019	INCREM.	DECREM.	COSTO STORICO 2020	FONDO AMM. 2019	AMM.TI	DISM.	FONDO AMM. 2020	VALORE AL 31/12/20
Terreni e fabbricati ed elettromeccaniche	3.088.990	57.544	0	3.146.534	2.086.808	76.190	0	2.162.998	983.536
Mobili ed arredi	303.505	9.871	38.688	274.688	253.260	24.071	38.688	238.644	36.044
Autovetture	305.023	13.786	2.180	316.628	245.932	15.477	1.844	259.565	57.063
Impianto fotovoltaico	87.375	0	0	87.375	80.111	4.843	0	84.954	2.421
Altri beni mobili	30.763	0		30.763	12.459	2.769	0	15.228	15.535
<b>Totali</b>	<b>3.827.612</b>	<b>82.360</b>	<b>40.868</b>	<b>3.869.104</b>	<b>2.683.053</b>	<b>125.230</b>	<b>40.531</b>	<b>2.767.753</b>	<b>1.101.352</b>

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:

<i>Categoria</i>	<i>Aliquota</i>
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 336.215, 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 333.320, 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 1.006 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 31/12/2020 tale valore è pari ad Euro 36.160.000, rispetto ad un costo storico di realizzazione pari ad Euro

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 31/12/2020 recentemente approvato dall'Advisory Committee 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 31/12/2020, pari ad € 11.690.402, 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 31/12/19	VARIAZIONI (+/-)	VALORE AL 31/12/2020
Crediti v/utenti al 30/06/1997 MR	3.783	0	3.783
Crediti v/utenti dal 1/7/97 BF	10.581.100	585.344	11.166.444
Crediti verso clienti	2.968.027	1.956.678	4.924.705
- Incassi da attribuire al 31/12	-233.844	-475.827	-709.671
- Fondo svalutazione crediti	-3.849.609	154.751	-3.694.859
<b>TOTALE</b>	<b>9.469.455</b>	<b>2.220.947</b>	<b>11.690.402</b>

Come si evince dalla tabella sopra riportata, l'importo dei crediti verso clienti al 31/12/2020, al netto della svalutazione, è aumentato, rispetto alla chiusura precedente, di Euro 2.220.947. Tale incremento è la risultante della variazione dei crediti nominali al netto degli incassi da attribuire, pari ad Euro 2.066.196 e della diminuzione del fondo svalutazione crediti, pari ad Euro 154.751.

La svalutazione dei crediti verso clienti in essere al 31/12/2020 è stata calcolata nel modo seguente:

- Svalutazione al 90% di tutti i crediti verso gli assegnatari di alloggi e.r.p. per il periodo 1997-2010;
- Svalutazione generica del 5,18% di tutti i crediti verso gli assegnatari di alloggi e.r.p. per il periodo 2011-2020, 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 2020 il Consiglio di Amministrazione ed il Direttore Generale hanno deliberato/determinato l'inesigibilità di crediti verso l'utenza per Euro 786.436, che sono stati conseguentemente stralciati con utilizzo del Fondo per Euro 733.934; 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 2020 per accantonamento della quota annuale al fondo svalutazione crediti è pari ad Euro 579.184.

Dopo l'accantonamento di tale quota, il Fondo raggiunge un valore complessivo di Euro 3.694.859.

Il fondo svalutazione crediti costituisce circa il 22% 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 31/12/19	VARIAZIONI (+/-)	VALORE AL 31/12/20
Erario c/iva a credito	152.105	-151.872	233
Erario c/crediti per imposte dirette	0	27.020	27.020
Crediti vs/Erario per sismabonus	45.314	111.756	157.069
<b>Totale</b>	<b>197.419</b>	<b>-13.096</b>	<b>184.323</b>

Il credito per iva pari ad Euro 233 si riferisce al credito di fine esercizio per operazioni iva acquisti per cassa.

Il credito per imposte dirette di Euro 27.020 si riferisce agli acconti versati al netto degli importi delle imposte IRAP ed IRES determinate.

Il credito vs Erario per sismabonus di Euro 157.069 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 31/12/2020 risultano pari ad Euro 18.886, invariate rispetto al 31/12/2019.

#### 5) Crediti verso altri (attivo circolante)

La movimentazione dell'esercizio 2020 rispetto a questa categoria di crediti risulta la seguente:

VOCE	VALORE AL 31/12/2019	VARIAZIONI (+/-)	VALORE AL 31/12/2020
Corrispettivi rientri G.S. L.560	7.756	0	7.756
Crediti v/assicurazioni	43.380	-35.510	7.870
Antic. a Comuni per lavori	780.694	-15.443	765.251
Anticipazioni a Comuni per agenzie	51.517	-11.864	39.653
Altre anticipazioni a Comuni	31.075	1.349.815	1.380.890
Anticipazioni a Comuni per welfare	59.901	35.618	95.520
Anticipazioni a Provincia mor.incol	18.110	-8.110	10.000
Anticipazioni Asp	82.454	1.580	84.034
Cr.vs.proprietari Grattacielo	2.417	0	2.417
Cr.vs.proprietari Agenzia Cento	77	296	373
Cr.vs.proprietari all.sisma	1.013	0	1.013
Anticipazioni Corti di Medoro	2.466	-1.691	775
Anticipazioni a diversi	109.217	-10.129	99.088
Anticipazioni ad imprese	15.348	63.760	79.108
Arrotondamenti att.su stipendi	33	3	36
Crediti vs dipendenti	6	1.400	1.406
Crediti per accertamento provvisori	16.799	-2.500	14.299
Crediti vs dipendenti polizze ass.	0	0	0
Crediti vs/GS L.513/77	21.931	-1.171	20.760
Crediti vs/CER L. 457/78	49.823	0	49.823
Crediti per lavori L.457 e L. 560	226.591	30.646	257.237
Crediti v/Regione contr.Edilizia	1.196.166	58.864	1.255.030
Crediti vs.Regione contr.sisma lav.	777.183	121.698	898.881
Crediti vs.cond. in amm.ne diretta	1.225.902	229.889	1.455.791
<b>Totale</b>	<b>4.719.862</b>	<b>1.807.150</b>	<b>6.527.012</b>

L'importo determinato al 31/12/2020 di Euro 6.527.012 rispetto al risultato al 31/12/2019 di Euro 4.719.862 presenta un incremento di Euro 1.807.150. In particolare, la variazione è dovuta ai crediti per lavori realizzati con risorse riconosciute per il sisma, a 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 - Fondi affitto 2019 e 2020 di cui alle DD.GG.RR. n.1815/2019, n.602/2020 e n. 1776/20, ai crediti verso i condomini in amministrazione diretta.

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 31/12/2020 di Euro 3.776.174. Si rileva un decremento rispetto alla chiusura del precedente esercizio di Euro 1.089.542. Nel corso del 2020 con delibera n. 43 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 di Euro 2.000.000,00 fino al 31/03/2021 per poter affrontare le temporanee esigenze di liquidità, dovute ad anticipazioni (morosità e anticipazioni finanziamenti pubblici per interventi edilizi). Al 31/12/2020 l'importo di utilizzo dell'anticipazione ammonta ad Euro 801.625.

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 31/12/2019	VARIAZIONI (+/-)	VALORE AL 31/12/2020
<b>1) depositi bancari e postali</b>	<b>4.862.260</b>	<b>-1.093.628</b>	<b>3.768.632</b>
<i>1a) depositi bancari e postali</i>	1.386.951	-686.898	700.054
c.c.p n. 25859653	253.795	70.993	324.787
c.c.p n. 321149 Affitti studenti	3.005	302	3.307
Cassa presso Bper Banca	781.859	-781.859	0
c.c. 33531 Bper Banca Carta Amm.ri	3.262	-1.076	2.185
c/c 40707 Bper Banca conto pegno esodo	258.722	47	258.769
c.c. 64253092 Fideuram invest.	5.823	399	6.223
c.c 35794 Bper Banca Rid utenze cond.	15.874	24.709	40.582
c.c 35795 Bper Banca Affitti studentato	31.714	-77	31.637
c.c. 8843 Carisbo	32.897	-334	32.563
<i>1b) depositi vincolati c/o Banca Italia</i>	<i>3.475.309</i>	<i>-406.730</i>	<i>3.068.579</i>
C.S. 1830 Fondi Cer L. 457/78	751.132	-406.730	344.402
C.S. 1830 Fondi L. 560/93	2.724.176	0	2.724.176
<b>3) danaro e valori in cassa</b>	<b>3.455</b>	<b>4.086</b>	<b>7.541</b>
Contanti	3.455	4.086	7.541
<b>Totale</b>	<b>4.865.715</b>	<b>-1.089.542</b>	<b>3.776.174</b>

#### D) RATEI E RISCOINTI 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 *riscconti attivi* ammontano complessivamente ad Euro 147.703 e risultano diminuiti di Euro 77.460 rispetto al 31 dicembre 2019. I riscconti attivi, per la quota parte di Euro 81.104, 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 26.242, si riferiscono principalmente a contratti di assistenza tecnica hardware e programmi informatici, ad abbonamenti a riviste, a premi assicurativi per personale dipendente; per Euro 9.533 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 10.165 si riferiscono a manutenzione relativa a n. 10 alloggi siti in Corso

Porta Mare 98/104 e per Euro 20.659 a manutenzione di n. 1 alloggio in Via Matteo Maria Boiardo 12. 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 2020 risultano così composti:

VOCE	VALORE AL 31/12/19	VARIAZIONI (+/-)	VALORE AL 31/12/20
Risconti attivi diversi	78.621	-52.379	26.242
Tasse di registro contratti locaz.	96.096	-14.992	81.104
Risconto attivo concess. via Bianchi	11.916	-2.383	9.533
Risconto attivo concess. P.ta Mare	12.706	-2.541	10.165
Risconto attivo concess. V.M.M. Boiardo	25.824	-5.165	20.659
<b>Totale</b>	<b>225.163</b>	<b>-77.460</b>	<b>147.703</b>

## 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 2020 è stato destinato a fondo di riserva straordinario l'utile dell'esercizio 2019 di Euro 146.807.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 il patrimonio netto dell'Azienda, ha subito, pertanto, le seguenti variazioni:

VOCE	VALORE AL 31/12/19	INCREM.	DECREM.	VALORE AL 31/12/20
Capitale di dotazione	329.352	0	0	329.352
Fondo di riserva ordinario	38.309	0	0	38.309
Fondo di riserva straordinario	1.397.310	146.807	0	1.544.116
Utile di esercizio corrente	146.807	72.471	-146.807	72.471
<b>Totale</b>	<b>1.911.777</b>	<b>219.278</b>	<b>-146.807</b>	<b>1.984.248</b>

Il risultato di esercizio al netto delle imposte è pari ad Euro 72.471 e registra un decremento rispetto all'esercizio 2019 di Euro 74.336.

### B) FONDI PER RISCHI ED ONERI

I fondi per rischi ed oneri, esposti in bilancio per un importo complessivo di Euro 336.406, sono così costituiti:

VOCE	VALORE AL 31/12/19	INCREM.	DECREM.	VALORE AL 31/12/20
<i>Trattamento di quiescenza</i>	40.207	9.605	0	49.812
<i>Fondo per imposte, anche differite</i>	273.594	0	0	273.594
<i>Altri fondi, di cui:</i>	13.000			13.000
Fondo spese per il personale	13.000	0		13.000
<b>Totale</b>	<b>326.801</b>	<b>9.605</b>	<b>0</b>	<b>336.406</b>

Rispetto al saldo al 31 dicembre 2019 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 31/12/2020.

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 2020 ad Euro 365.682, registrando un decremento rispetto al precedente esercizio di Euro 6.365.

Nel corso dell'anno sono state accantonate in tale voce, a titolo di quota maturata nel 2020 ed a titolo di rivalutazione del saldo dell'anno precedente, Euro 154.796 (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 39.327 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 31/12/19	INCREM.	DECREM.	VALORE AL 31/12/20
Trattamento fine rapporto	372.048	156.135	-162.500	365.683

A partire dal bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2020 si è ritenuto più rispondente ai criteri stabiliti dalle disposizioni vigenti esporre il debito netto dell'Azienda verso i dipendenti, costituito dalla differenza tra il debito verso gli stessi per il TFR conservato in Azienda e quanto versato dall'Azienda all'INPS. Ai fini di corretta comparazione si è provveduto a rielaborare il dato relativo all'esercizio precedente.

#### D) DEBITI

I debiti a carico dell'Azienda, rappresentati nella tabella che segue, al 31 dicembre 2020 ammontano complessivamente ad Euro 24.595.927.

VOCE	VALORE AL 31/12/19	VALORE AL 31/12/20	var. +/-	di cui esigibili oltre l'esercizio 2021	di cui con durata residua superiore a 5 anni
Debiti verso banche	0	801.625	801.625	0	0
Debiti verso altri finanziatori	390.495	378.177	-12.318	365.335	308.273
Debiti verso fornitori	1.537.357	2.165.322	627.965	0	0
Debiti tributari	157.295	154.527	-2.768	0	0
Debiti v/Ist. di prev.e sicurezza soc.	153.248	158.319	5.071	0	0
Altri debiti	19.665.166	20.937.958	1.272.792	922.696	0
<b>Totale</b>	<b>21.903.561</b>	<b>24.595.928</b>	<b>2.692.367</b>	<b>1.288.031</b>	<b>308.273</b>

I *debiti vs banche* ammontano ad Euro 801.625 e si riferiscono all'importo al 31/12/2020 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 12.318. Risultano esigibili da parte della Cassa Depositi e Prestiti entro l'esercizio successivo Euro 12.842.

I *debiti verso fornitori* ammontano ad Euro 2.165.322 e, rispetto al bilancio precedente, si rileva una variazione in aumento di Euro 627.965. Tutti i debiti verso fornitori si presumono esigibili entro l'esercizio successivo.

I *debiti tributari* sono iscritti per Euro 154.527 e sono così composti:

VOCE	VALORE AL 31/12/19	VARIAZIONI (+/-)	VALORE AL 31/12/20
Debiti per imposte dirette	52.110	-52.110	0
Debiti per IVA	0	49.168	49.168
Debiti per IVA differita	0	0	0
Conguaglio bollo virtuale	0	0	0
Altri debiti tributari	30.380	5.288	35.668
Ritenute fiscali dipendenti	68.305	-6.531	61.774
Ritenute fiscali lavoratori autonomi	6.500	1.416	7.917
<b>Totale</b>	<b>157.295</b>	<b>-2.769</b>	<b>154.527</b>

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 2020 e sono esigibili per il loro intero importo nel successivo esercizio. Nel dettaglio tale voce è così composta.

VOCE	VALORE AL 31/12/19	VAR. +/-	VALORE AL 31/12/20
Debiti per contributi INPS	152.705	5.051	157.756
Debiti per contributi INAIL	543	19	563
<b>Totale</b>	<b>153.248</b>	<b>5.070</b>	<b>158.319</b>

Gli *altri debiti* sono pari ad Euro 20.937.958 e registrano un incremento di Euro 1.272.792 rispetto al 31 dicembre 2019.

Nell'esercizio 2020 sono state accantonate risorse per *Utilizzi canonici es. 2020 art. 36* per Euro 1.046.391 destinate in particolare: per Euro 773.878 a realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria su alloggi erp siti nella intera provincia, per Euro 272.513 a copertura morosità utenti assistiti welfare (Euro 80.000 per morosità pregressa ed Euro 192.513 morosità corrente).

Il dettaglio di questa voce è il seguente:

<b>altri debiti 2020</b>	<b>2019</b>	<b>variazioni +/-</b>	<b>2020</b>
Depositi cauzionali acquisto alloggi Comuni	6.099	3.000	9.099
Depositi cauzionali contratti di locazione	774.895	-24.996	749.899
Debiti v/utenza per interessi sui depositi cauzionali	185.219	-12.421	172.797
Debiti v/GS Vendite alloggi L. 560/93 ACER	669.727	102.161	771.888
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	0	511
Acconto prezzo alloggi demaniali	495	0	495
Penali occupazione alloggi	80.933	-782	80.151
Debiti verso condomini	89.387	-7.155	82.231
Debiti verso condomini in amministrazione diretta	1.768.208	154.609	1.922.817
Debiti v/assegnatari	500	0	500
Debiti verso Comuni	326.004	135.154	461.158
Debiti verso Assicurazioni	10.780	11.920	22.700
Somme da attribuire GSE	96.907	120.560	217.466
Altri debiti	31.324	3.101	34.425
Debiti verso OO.SS. Utenza	62.945	-2.945	60.000
Cessioni 1/5 dello stipendio	1.674	-1.674	0
Premi assicurativi a carico dipendenti	712	-13	699
Ritenute sindacali dipendenti	420	1.113	1.533
L. 513/77 Finanziamenti da <i>utilizzare</i>	574.893	-1.331	573.563
L. 457/78 Finanziamenti da <i>utilizzare</i>	575.138	86.679	661.818
L. 560/93 Finanziamenti da <i>utilizzare</i>	2.868.401	0	2.868.401
L.R. 24/01 art. 37 Finanz. da <i>utilizzare</i> ACER	12.483	0	12.483
L.R. 24/01 art. 37 Finanz. da <i>utilizzare</i> Portomaggiore	34.752	0	34.752
L.R. 24/01 art. 37 Finanz. da <i>utilizzare</i> Jolanda	121.000	0	121.000
L.R. 24/01 art. 37 Finanz. da <i>utilizzare</i> Berra	15.328	0	15.328
L.R. 24/01 art. 37 Finanz. da <i>utilizzare</i> Ro	22.945	0	22.945
L.R. 24/01 art. 37 Finanz. da <i>utilizzare</i> Comacchio	37.700	0	37.700

L.R. 24/01 art. 37 Finanz. da utilizzare Goro	105.500	0	105.500
Fondi regionali per l'erp - da utilizzare	604	0	604
Fondi regionali "nessun alloggio sfitto" - da utilizzare	876.184	-1.548	874.636
Fondi pubblici Contratti di Quartiere	1.197.157	-859.691	337.466
Fondi Regione sisma comune di Bondeno	7.352	0	7.352
Fondi Regione sisma comune di Ferrara	457.574	-247.828	209.746
Fondi Regione sisma comune di Poggio Renatico	36.072	0	36.072
Fondi Regione Rec. Alloggi Dgr 1571/2014	105.558	230.690	336.248
Fondi Regione intervento Pipers via Bianchi	1.477	0	1.477
Fondi Regione intervento Pipers via Grosoli	0	11.838	11.838
Decreto Interministeriale 16.03.15 Argenta	133.294	53.722	187.016
Decreto Interministeriale 16.03.15 Cento	48.924	0	48.924
Decreto Interministeriale 16.03.15 Codigoro	9.022	0	9.022
Decreto Interministeriale 16.03.15 Comacchio	14.156	64.521	78.677
Decreto Interministeriale 16.03.15 Copparo	55.228	0	55.228
Decreto Interministeriale 16.03.15 Ferrara	182.885	-182.885	0
Decreto Interministeriale 16.03.15 Poggio Renatico	8.821	-8.821	0
Decreto Interministeriale 16.03.15 Portomaggiore	26.116	-26.116	0
Fondi comunali cofin.dgr 1252/2018	13.400	-6.968	6.432
Fondi dgr 1252/2018	0	71.179	71.179
Fondi dgr 1019/2020	0	363.832	363.832
Deb. Utilizzi canonici ed acc. Es. 2004 art. 36 L.R. 24/01	41.982	0	41.982
Deb. Utilizzi canonici ed acc. Es. 2005 art. 36 L.R. 24/01	9.631	0	9.631
Deb. Utilizzi canonici ed acc. Es. 2007 art. 36 L.R. 24/01	545.485	0	545.485
Deb. Utilizzi canonici ed acc. Es. 2008 art. 36 L.R. 24/01	59.833	0	59.833
Deb. Utilizzi canonici ed acc. Es. 2009 art. 36 L.R. 24/01	287.671	0	287.671
Deb. Utilizzi canonici ed acc. Es. 2010 art. 36 L.R. 24/01	101.298	0	101.298
Deb. Utilizzi canonici ed acc. Es. 2011 art. 36 L.R. 24/01	180.929	0	180.929
Deb. Utilizzi canonici ed acc. Es. 2012 art. 36 L.R. 24/01	39.795	0	39.795
Deb. Utilizzi canonici ed acc. Es. 2013 art. 36 L.R. 24/01	797.100	0	797.100
Deb. Utilizzi canonici ed acc. Es. 2014 art. 36 L.R. 24/01	1.708.304	-336.282	1.372.022
Deb. Utilizzi canonici ed acc. Es. 2015 art. 36 L.R. 24/01	1.037.821	-1.202	1.036.619
Deb. Utilizzi canonici ed acc. Es. 2016 art. 36 L.R. 24/01	148.467	-2.851	145.616
Deb. Utilizzi canonici ed acc. Es. 2017 art. 36 L.R. 24/01	434.631	-61.016	373.614
Deb. Utilizzi canonici ed acc. Es. 2018 art. 36 L.R. 24/01	307.397	-97.426	209.971
Deb. Utilizzi canonici ed acc. Es. 2019 art. 36 L.R.	287.588	-73.755	213.832

24/01			
Deb. Utilizzi canonici ed acc. Es. 2020 art. 36 L.R. 24/01	0	1.046.391	1.046.391
Deb. Utilizzi canonici ed acc. ers Comune Fe	53.038	37.775	90.814
Debiti v/Poste per servizio bollettazione	67	-67	0
Debiti v/Regione Campagna pubblicitaria 1999	14.213	0	14.213
Convenzione Cento- alloggi Fondazione Zanandrea	51.021	5.124	56.146
Convenzione Formignana- canonici	1.525	-1.481	44
Convenzione Formignana - Fondo gestione	8.880	-1.303	7.577
Convenzione Massafiscaglia - Fondo servizi	16.276	560	16.836
Convenzione Massafiscaglia - Fondo gestione	12.929	-9.061	3.868
Convenzione Massafiscaglia - Debiti v/Provincia	8.015	-3.171	4.844
Convenzione Massafiscaglia - canonici serv.alloggi	1.311	3.415	4.726
Convenzione Migliarino	58.707	-33.422	25.285
Convenzione Fondazione Navarra canonici	15.631	-419	15.212
Convenzione Fondazione Navarra - Fondo gestione	9.207	1.444	10.651
Convenzione Fondazione Gulinelli	0	3.338	3.338
Convenzione grattacielo canonici alloggi	67.596	-24.392	43.203
Convenzione grattacielo servizi alloggi	19.954	0	19.954
Convenzione Asp canonici	23.755	0	23.755
Convenzione Asp fondo di Gestione	0	17.724	17.724
Convenzione Agenzia canonici Ferrara	4.950	0	4.950
Convenzione Agenzia servizi Ferrara	0	63	63
Convenzione agenzia casa fondo di Gestione	70.025	-36.246	33.778
Convenzione Agenzia canonici Cento	198.142	-8.188	189.954
Convenzione Agenzia servizi Cento	17.453	10.788	28.241
Convenzione Agenzia Cento	115.031	48.264	163.295
Convenzione Agenzia morosità incolpevole FE	491.256	-325.337	165.919
Convenzione Agenzia morosità incolpevole Cento	240.856	-232.356	8.500
Convenzione Agenzia morosità incolpevole Bondeno	24.927	-24.927	0
Convenzione Agenzia morosità incolpevole Comacchio	40.944	-14.675	26.269
Convenzione Agenzia morosità incolpevole Comuni Unione	29.208	0	29.208
Convenzione Agenzia morosità incolpevole Portomaggiore	20.295	-20.295	0
Convenzione Agenzia morosità incolpevole Terre del Reno	0	10.590	10.590
Fondo Sociale Ferrara	1.350	0	1.350
Fondo Welfare Comune di Argenta	0	3.203	3.203
Fondo Sostegno nuclei Comune di Ferrara	94.000	0	94.000
Fondo Affitto 2020 Distretti diversi	0	1.318.045	1.318.045
Debiti v/dipendenti	117.769	11.657	129.427
Deb. Contributi su ferie residue personale	33.737	6.804	40.541
Ferie residue personale dipendente	129.337	26.573	155.910
<b>TOTALI</b>	<b>19.665.166</b>	<b>1.272.792</b>	<b>20.937.958</b>

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 922.696 sono da considerare esigibili entro l'esercizio successivo.

#### E) RATEI E RISCOINTI PASSIVI

I *ratei e risconti passivi* al 31 dicembre 2020 ammontano complessivamente ad Euro 66.215 e risultano incrementati di Euro 49.252 rispetto al 31 dicembre 2019. Gli stessi risultano così composti:

VOCE	VALORE AL 31/12/19	VAR. +/-	VALORE AL 31/12/20
<i>Ratei passivi</i>	3.061	-3.061	0
<i>Risconti passivi</i>	13.902	52.313	66.215
Altri risconti passivi	13.902	52.313	66.215
<b>Totale</b>	<b>16.963</b>	<b>49.252</b>	<b>66.215</b>

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, si è preso visione delle risultanze presenti nel rapporto annuale dell'Organismo di vigilanza redatto in data 20/04/21 e dell'avvenuta predisposizione e pubblicazione della relazione annuale del Responsabile della prevenzione della corruzione al 31/12/2020 e del Piano triennale della prevenzione della corruzione e della trasparenza 2020-2022.

#### 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;

- n. 1 fideiussione bancaria n. 126 rilasciata da Nuova Cassa di Risparmio. di Ferrara ora Bper Banca S.p.a. in data 03 giugno 2016 a favore di INPS, in relazione all'accordo sottoscritto tra Azienda Casa Emilia-Romagna Ferrara e le organizzazioni sindacali CGIL Funzione Pubblica, CISL Funzione Pubblica, RSU aziendali in data 27 luglio 2015 relativamente all'esodo di n. 2 dipendenti previsto all'art. 4 della legge 28 giugno 2012 n. 92. Gli obblighi garantiti dalla presente fideiussione sorgono con l'adozione da parte di INPS dei singoli provvedimenti di liquidazione delle prestazioni in favore di n. 2 lavoratori e l'accredito della contribuzione correlata da parte dell'INPS a favore dei lavoratori. L'importo massimo garantito da Nuova Cassa di Risparmio di Ferrara ora Bper ammonta ad Euro 342.470,28 ed è costituito da una parte fissa pari ad Euro 297.800,24 e da una parte variabile, in aumento o in diminuzione della parte fissa e comunque non superiore al 15% dell'importo complessivo della stessa di Euro 44.607,04, in funzione delle successive determinazioni adottate dall'INPS.

- n. 1 fideiussione bancaria n. 216/2016 rilasciata da Nuova Cassa di Risparmio di Ferrara ora Bper Banca S.p.a. in data 3 novembre 2016 sempre a favore di INPS per gli obblighi relativi all'esodo di un ulteriore dipendente. L'importo massimo garantito ammonta ad Euro 167.064,41 (Euro 145.273,40 parte fissa ed Euro 21.791,01 parte variabile).

Le fideiussioni bancarie n. 126 del 03 giugno 2016 e n. 216 del 03 novembre 2016 a favore di INPS, sono state estinte in data 29 aprile 2021.

#### 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 302.290.157.

### 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 70% 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 31/12/2020	%	Canoni di locazione alloggi di e.r.p. esercizio 2020	%
001	Argenta	470	7,00%	567.301	6,64%
003	Bondeno	191	2,85%	249.490	2,92%
004	Cento	298	4,44%	366.843	4,29%
005	Codigoro	141	2,10%	2230.128	2,69%
006	Comacchio	533	7,94%	768.537	8,99%
007	Copparo	223	3,32%	238.437	2,79%
008	Ferrara	3.386	50,46%	4.108.781	48,07%
010	Jolanda di Savoia	79	1,18%	110.932	1,30%
011	Lagosanto	48	0,72%	66.733	0,78%
012	Masi Torello	8	0,12%	18.605	0,22%
014	Mesola	152	2,27%	204.339	2,39%
017	Ostellato	96	1,43%	135.047	1,58%
018	Poggio Renatico	98	1,46%	147.278	1,72%
019	Portomaggiore	271	4,04%	336.032	4,27%
022	Vigarano Mainarda	32	0,48%	67.820	0,79%
023	Voghiera	33	0,49%	60.220	0,70%
025	Goro	51	0,76%	82.451	0,96%
027	Fiscaglia	158	2,35%	212.239	2,48%
028	Terre del Reno	55	0,82%	92.606	1,08%
029	Riva del Po	248	3,70%	292.088	3,42%
030	Tresignana	139	2,07%	163.102	1,91%
	<b>TOTALI</b>	<b>6710</b>	<b>100,00%</b>	<b>8.548.011</b>	<b>100%</b>

### Interessi ed altri oneri finanziari

Il totale degli *oneri finanziari* di competenza dell'esercizio 2020 è pari ad Euro 18.250. La composizione di tali costi è la seguente:

- interessi sui depositi cauzionali degli utenti per contratti di locazione in essere maturati nell'esercizio 2020, Euro 242;
- altri interessi passivi, riferibili ad interessi per ritardati versamenti di T.F.R. Euro 35;
- interessi passivi su anticipazione cassiere Euro 1.677;
- interessi su prestito Cassa Depositi e Prestiti contratto per la costruzione di n. 43 alloggi di edilizia residenziale sociale in Ferrara via Bianchi, Euro 16.296.

### 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:

<b>Personale</b>	<b>A tempo indeterminato</b>	<b>A tempo determinato</b>	<b>Totale</b>
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	8	0	8
Livello A.3	3	0	3
Livello B.1	9	0	9
Livello B.2	10	0	10
Livello B.3	20	6	26
<b>Totale</b>	<b>60</b>	<b>6</b>	<b>66</b>

Il numero dei dipendenti a tempo indeterminato al 31/12/2020 risulta variato rispetto alla chiusura dell'esercizio precedente a seguito di:

- delle dimissioni per pensionamento di n. 2 dipendenti di livello Q2 e n. 1 di livello A2;
- delle progressioni economiche di n. 6 dipendenti, n. 3 dipendenti da livello A3 a livello A2 e n. 3 dipendenti da livello B3 a livello B2;
- dalla selezione interna di n. 1 dipendente da livello B3 a livello A2;
- della trasformazione di n. 4 dipendenti di livello B3 da tempo determinato a tempo indeterminato.
- dell'assunzione di n.5 dipendenti di livello B3 di cui 1 con decorrenza 20/01/2020, 1 con decorrenza 17/02/2020, 1 con decorrenza 01/03/2020, 1 con decorrenza 09/03/2020 e 1 con decorrenza 16/09/2020.

Al 31 dicembre 2020 erano in corso contratti di lavoro a tempo determinato con n. 6 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 2020 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 1.967 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 26.787.

I compensi annui lordi complessivamente liquidati ai membri del Collegio dei Revisori dei Conti sono pari ad € 21.470 di cui Euro 193 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 152.041.

In particolare:

IRES Euro 148.322;

IRAP Euro 50.576

## **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 2020.

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	31/12/2020
Gestore Servizi Energetici	Contributo D.M. 16/2/16, incentivo per sostituzione impianti di climatizzazione esistenti con impianti di climatizzazione a generatori di condensazione	121.777
<b>Totale</b>		<b>121.777</b>

### **Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio**

Si dà atto che la pandemia da COVID - 19 non ha comportato soluzioni di continuità al funzionamento dell'Azienda, e, pertanto, non si è reso necessario avvalersi della facoltà di derogare dall'applicazione dell'art. 2423 bis, comma 1, numero 1), Codice Civile, prevista dall'art. 38 quater, comma 2, della Legge n. 77/2020, di conversione, con modificazioni, del D.L. n. 34/2020.

### **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 31/12/2020 a incremento della riserva straordinaria, avendo il fondo di riserva ordinario già raggiunto l'importo del 5% del capitale di dotazione.

Ferrara, 28 maggio 2021



## **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](http://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 2020**

ΦΦΦΦΦΦΦΦ

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.

La proposta di bilancio d'esercizio 2020 è stata approvata in data 28 maggio 2021, anziché entro quattro mesi dalla chiusura dell'esercizio come previsto dall'art. 20 dello Statuto, in quanto stante l'emergenza sanitaria in corso e le difficoltà operative derivanti dall'applicazione delle norme anti contagio e del lavoro agile previste dalle disposizioni di legge, il Consiglio di Amministrazione, nella seduta del 20 aprile u.s., ha ritenuto opportuno avvalersi della facoltà riconosciuta dall'art. 3, comma 3, del D.L. n. 183/2020, convertito in Legge n. 21/2021.

Il Bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2020 redatto dagli Amministratori, che per le ragioni di cui al paragrafo precedente si considera regolarmente trasmesso al Collegio dei Revisori nei termini di legge, anziché in quelli statutari, si riassume nei seguenti dati:

<b>Stato Patrimoniale</b>	<b>al 31/12/2020</b>	<b>al 31/12/2019</b>	<b>differenza</b>
<b>TOTALE ATTIVO (€)</b>	<b>27.348.478</b>	<b>24.531.150</b>	<b>2.817.328</b>
Crediti verso Enti di riferimento	0	0	0
Immobilizzazioni	4.953.847	4.984.518	-30.671
Attivo circolante	22.246.404	19.320.944	2.925.460
Ratei e risconti attivi	148.227	225.688	-77.461
<b>TOTALE PASSIVO (€)</b>	<b>27.348.478</b>	<b>24.531.150</b>	<b>2.817.328</b>
Patrimonio netto	1.984.249	1.911.778	72.471
Fondi per rischi ed oneri	336.406	326.801	9.605
Fondo T.F.R.	365.682	372.048	-6.366
Debiti	24.595.927	21.903.561	2.692.366
Ratei e risconti passivi	66.214	16.962	49.252

<b>Conto economico</b>	<b>al 31/12/2020</b>	<b>al 31/12/2019</b>	<b>differenza</b>
<b>Valore della produzione A</b>	<b>14.074.407</b>	<b>12.802.198</b>	<b>1.272.209</b>
<b>Costi della produzione B</b>	<b>-13.990.133</b>	<b>-12.716.254</b>	<b>-1.273.879</b>

<b><u>Differenza valore-costi della produzione</u></b>	<u>84.274</u>	<u>85.944</u>	<u>-1.670</u>
<b>Proventi ed oneri finanziari C</b>	4.868	207.328	-202.460
<b>Rettifiche valore attività finanziarie D</b>	5.364	5.559	-195
<b>Imposte sul reddito dell'esercizio</b>	-22.035	-152.024	129.989
<b><u>UTILE DELL'ESERCIZIO (€)</u></b>	<u>72.471</u>	<u>146.807</u>	<u>-74.336</u>

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, 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 saldo tra il debito nei confronti del personale dipendente per il fondo T.F.R. conservato in Azienda ed il credito nei confronti dell'INPS per il fondo TFR versato presso lo stesso Istituto;
- *i fondi per rischi ed oneri* si riferiscono al premio di fine mandato da corrispondere agli Amministratori ai sensi dello Statuto ed alle indennità che si presume di dover corrispondere al personale dipendente e dirigente a titolo di trattamento accessorio;
- *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 preso visione delle risultanze presenti nel rapporto annuale dell'Organismo di vigilanza redatto in data 20/04/2021 e dell'avvenuta predisposizione e pubblicazione della relazione annuale del Responsabile della prevenzione della corruzione al 31/12/2020 e del Piano triennale della prevenzione della corruzione e della trasparenza 2020-2022.

Si dà atto che il Direttore Generale, in base ai poteri conferitigli 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 2020, essi sono risultati pari ad € 32,56 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. Esse sono state già destinate dal Consiglio di Amministrazione di ACER Ferrara ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria del patrimonio di e.r.p. in gestione, sulla base del Bilancio di Previsione 2020 e dei suoi successivi assestamenti.

L'utile dell'esercizio, pari ad € 72.471, 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 1.616.587, utilizzabile per il finanziamento di eventuali investimenti o per coprire eventuali future perdite di gestione.

Si dà atto che la pandemia da COVID – 19 non ha comportato soluzioni di continuità al funzionamento dell'Azienda, e, pertanto, non si è reso necessario avvalersi della facoltà di derogare dall'applicazione dell'art. 2423 bis, comma 1, numero 1), Codice Civile, prevista dall'art. 38 quater, comma 2, della Legge n. 77/2020, di conversione, con modificazioni, del D.L. n. 34/2020.

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 2020 così come proposto dal Consiglio di Amministrazione dell'ACER Ferrara.

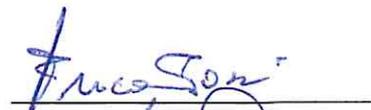
Ferrara, 9 giugno 2021



IL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI

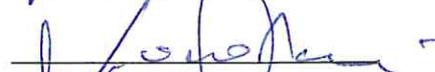
PAZI dott. FRANCO

Presidente

Handwritten signature of Franco Pazi in blue ink, written over a horizontal line.

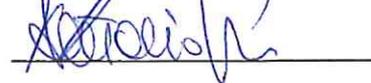
PECORARI dott. LUCIANO

Componente

Handwritten signature of Luciano Pecorari in blue ink, written over a horizontal line.

SUSCA dott. ANTONIO

Componente

Handwritten signature of Antonio Susca in blue ink, written over a horizontal line.



## **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](http://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.**



## 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 2020, 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 2020, 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:

- o 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;
- o 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;
- o abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- o 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;
- o 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, 29 giugno 2021



## **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](http://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)**





## **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](http://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"	4.837.274,54	
Costi complessivi servizio "Manutenzione alloggi occupati"	1.479.989,93	
Costi complessivi servizio "Recupero alloggi vuoti"	2.584.930,99	
Costi complessivi servizio "Controllo ISE/ISEE" e Agente Accertatore	108.872,68	
<b>TOTALE LORDO</b>		<b>9.011.068,14</b>
<b>A dedurre:</b>		
Costi di amministrazione degli stabili inerenti la proprietà	779.224,75	
Lavori di manutenzione corrente alloggi occupati	1.219.603,37	
Lavori di recupero degli alloggi vuoti e manutenzione straordinaria	2.399.353,82	
Servizio recupero alloggi vuoti	185.577,17	
Servizio controllo ISE/ISEE e Agente accertatore	108.872,68	
Quota annua al fondo svalutazione crediti	566.325,76	
Utilizzo canoni di locazione per copertura morosità assistiti	272.512,94	
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	179.574,63	
Pro-rata di indetraibilità dell'IVA sugli acquisti	649.935,60	
<b>TOTALE DEDUZIONI</b>		<b>6.389.594,92</b>
<b>Totale costi gestione alloggi erp da bilancio esercizio 2020</b>		<b>2.621.473,22</b>
Alloggi erp in gestione nell'esercizio 2020		6.710,00
<b>Costo Euro mese/alloggio 2020 ex Deliberazione C.R. 391/02</b>		<b>32,56</b>
Costi gestione ex deliberazione C.R. 391/02 + costi servizio recupero		2.807.050,39
<b>Costo Euro mese/alloggio 2020 con servizio recupero alloggi</b>		<b>34,86</b>
Costi gestione ex D.C.R. 391/02 + costi servizio recupero + costi controllo ISE/ISEE + Agente acc.		2.915.923,07
<b>Costo Euro mese/alloggio 2020 con recupero, contr. ISE/ISEE e Agente acc.</b>		<b>36,21</b>



## **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](http://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)**



<b>RIEPILOGO PROVINCIA DI FERRARA</b>			
<b>Consuntivo 2020</b>			
<b>Alloggi in gestione</b>		<b>6.710</b>	
		<b>Parziale</b>	<b>Totale</b>
			<b>%</b>
<b>Risorse e.r.p.</b>			
Ricavi da canoni di locazione di competenza esercizio 2020	+	8.601.607,23	
Conguagli positivi di canoni esercizi precedenti effettuati nell'esercizio	+	1.557,67	
Conguagli negativi di canoni esercizi precedenti effettuati nell'esercizio	+	-53.438,74	
Depositi cauzionali utenti usciti	+	35.302,05	
Integrazione canoni per manutenzione da parte Comuni	+	295.754,06	
Sanzioni amministrative art. 30 L.R. n. 24/2001	+	125.433,33	
Somme dichiarate inesigibili recuperate nell'esercizio	+	4.852,54	
<b>Risorse e.r.p. lorde</b>			<b>9.011.068,14</b>
Accantonamento svalutazione crediti (in proporzione morosità complessiva al 31/12/2020)	-	566.325,76	6,28
<b>Risorse e.r.p. nette (A)</b>	+		<b>8.444.742,38</b>
<b>Costi di gestione ACER</b>			
Costo ACER € 36,21 mese/all. (compr.recupero alloggi vuoti, controllo ISEE e agente accertatore)	-		2.915.923,07
<b>Totale costi di gestione (B)</b>			<b>2.915.923,07</b>
<b>Costi inerenti la proprietà degli alloggi</b>			
- Costi di amministrazione degli stabili (assicurazioni, quote cond.li, ecc.)	-	779.224,74	9,23
- Rate mutui alloggi di e.r.p. trasferiti ai Comuni	-	0,00	0,00
- Imposte indirette a carico della proprietà	-	829.510,23	9,82
<b>Totale costi inerenti la proprietà degli alloggi (C)</b>	-		<b>1.608.734,97</b>
<b>TOTALE COSTI (B+C)</b>	-		<b>4.524.658,04</b>
<b>RISORSE DA DESTINARE AD INTERVENTI NELL'ERP (A-B-C)</b>	+		<b>3.920.084,34</b>
<b>Destinazione risorse</b>			
- Interventi di manutenzione a guasto	-	1.219.603,37	31,11
- Interventi di ripristino alloggi vuoti per cessata locazione	-	839.849,76	21,42
- Interventi di manutenzione programmata	-	785.626,47	20,04
- Utilizzi canoni per copertura morosità assistiti ed altre retrocessioni canoni ai Comuni	-	301.127,14	7,68
<b>TOTALE RISORSE 2020 GIA' UTILIZZATE O IMPEGNATE</b>			<b>3.146.206,74</b>
<b>RISORSE DA UTILIZZARE ESERCIZI SUCCESSIVI</b>	-		<b>773.877,60</b>