



BILANCIO CONSUNTIVO 2013



**COMPOSIZIONE
DEL CONSIGLIO D'AMMINISTRAZIONE
E
DEL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI**

Consiglio d'Amministrazione

**dott. Andrea Casagrande
Presidente**

**arch. Gaetano Venturelli
amministratore**

**ing. Elisa Abati
amministratore**

Collegio dei Revisori dei Conti

**dott. Massimiliano Stradi
Presidente**

**dott. Marina Bai
componente**

**dott. Silvia Migliori
componente**

**Società di revisione contabile
Mazars spa**

Staff dirigenziale

Direttore

dott. Nadia Paltrinieri

Direttore Tecnico

arch. Gianfranco Guerzoni

Dirigente Finanziario

rag. Margherita Brigo

Dirigente Gestionale

ing. Paolo Montorsi

Il Consiglio d'Amministrazione dell'ACER, con delibera n. 48 del 30/04/2014 ha approvato la proposta del bilancio consuntivo 2013.

INDICE

RELAZIONE DELLA PRESIDENZA	pag. 5
RELAZIONE TECNICO - AMMINISTRATIVA	pag. 26
RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI	pag. 49
ALLEGATO RAPPORTO DI ATTIVITA' ANNO 2013	pag. 53
ALLEGATO RENDICONTAZIONI ECONOMICHE COMUNI	pag. 62

RELAZIONE DELLA PRESIDENZA

Signori componenti della Conferenza degli Enti,

PREMESSA

IL 2013 ha rappresentato il primo anno compiuto per il nuovo Consiglio di Amministrazione ed è stato caratterizzato da un lato dal proseguimento dell'attività amministrative e tecnica conseguente il Sisma 2012 e dall'altro dal compimento del percorso avviato dalla Regione che ha portato alle modifiche della L.R. 24/01, relativa alle attività del settore; infine da evidenziare l'avvenuto rinnovo del contratto di servizio con gli enti locali sancito dall'approvazione dell'Accordo Quadro da parte della Conferenza degli Enti del 9 dicembre.

A) LE CONSEGUENZE DEGLI EVENTI SISMICI DEL 20 E 29 MAGGIO

E' stato l'anno in cui sono state sviluppate contemporaneamente diverse funzioni quali:

- un continuo confronto con l'Assessorato Politiche Abitative della Regione per sostenere e motivare le richieste di finanziamento degli edifici e degli alloggi lesionati dal sisma al fine di ottenere le risorse necessarie e sufficienti per il loro recupero;
- un diverso confronto con l'Assessorato Protezione Civile della Regione che si è inserito a metà anno per i finanziamenti di cui ai primi interventi, andando a modificare le modalità con le quali ACER aveva giustificato le azioni intraprese;
- lo sviluppo del progetto di affitto ai nuclei con casa inagibile in attuazione all'ordinanza n.25 /2012 che ha portato a stipulare complessivamente oltre 180 contratti con privati, gestendone tutte le procedure, dal reperimento degli alloggi al calcolo e contrattazione del canone, al riconoscimento agli inquilini delle spese ammesse (arredamento, allacciamenti, traslochi) e gestione della relativa contabilità per la richiesta della copertura finanziaria;
- esecuzione dei lavori di ripristino degli alloggi e fabbricati con esecuzione procedure di affidamento lavori, relativa contabilità e rendicontazione alla regione in tempo utile (dicembre) per consentire l'accesso a fondi europei;
- calcolo delle mancate entrate da canoni per i comuni che hanno avuto alloggi inagibili al fine di ottenere il riconoscimento economico arrivato con ordinanza 24/2013;
- valutazione del recupero alloggi erp sfitti con interventi di manutenzione atti a rimetterli in disponibilità per nuclei terremotati (ordinanza 138/2013);
- predisposizione bandi e procedure di acquisto alloggi per i comuni convenzionati che hanno delegato ad ACER l'attività di cui alla delibera di G. R. 1932 /2012;

Questa attività ha determinato la necessità di rinforzare le risorse umane presenti in ACER con tecnici ed amministrativi appositamente dedicati (2 ingegneri, 1 architetto, 1 geometra, 1 amministrativo), nonché con il coinvolgimento di colleghi di altre ACER emiliane per calcoli strutturali e impianti.

B) LE MODIFICHE DEL QUADRO DI RIFERIMENTO ISTITUZIONALE E NORMATIVO

IL riassetto istituzionale non si è compiuto nel 2013 e le Provincia hanno continuato la loro attività, mentre si è concluso l'iter di modifica alla L.R. 24/01 con la L.R. 24/1013 approvata il 13 dicembre la quale conferma e anzi rafforza il ruolo delle ACER come strumento dei comuni per le loro politiche abitative.

C) L'APPROVAZIONE DELL'ACCORDO QUADRO

Alla fine di un percorso di analisi e valutazione delle attività svolta da ACER da parte del tavolo di lavoro coordinato dalla Provincia si è conclusa una fase di verifica stringente iniziata con il precedente contratto triennale che ha avviato un nuova fase della durata di 5 anni con la possibilità di rinnovare i contratti di servizio per analogo periodo, fatte salve le opportune verifiche

e l'assunzione di atti amministrativi. La redazione e pubblicazione del primo Bilancio di Sostenibilità a consuntivo 2012 ha consentito di fornire agli enti committenti un'ampia rappresentazione dei dati caratteristici di ACER come azienda e delle attività svolte sulla base dei contenuti dei contratti di servizio. Assumiamo dunque l'approvazione del nuovo Accordo Quadro da parte della Conferenza degli Enti come elemento di fiducia, legato anche al riconoscimento economico della gestione aggiornato rispetto al precedente, e in questo senso ACER si impegna a mantenere e migliorare le proprie prestazioni per essere sempre più adeguata alle esigenze manifestate dai propri committenti.

BILANCIO CONSUNTIVO 2013

Il bilancio consuntivo 2013 viene presentato, in relazione ai contenuti dei contratti di servizio ed in riferimento alla Carta dei Servizi (approvata con delibera del CdA del 2 agosto 2011), con l'intento di soddisfare le richieste dei Comuni secondo gli impegni assunti con la sottoscrizione dei contratti di gestione.

Nonostante il gravoso impegno determinato dalla attività post sisma, sopra succintamente descritta, l'attività ordinaria di gestione ha proseguito riuscendo a soddisfare le esigenze del contratto; unico punto nel quale l'azienda si è trovata in difficoltà è il puntuale rispetto dei tempi di consegna degli alloggi di risulta in quanto la conclusione del precedente appalto con l'Associazione Temporanea d'Impresa con capogruppo Manutencoop e l'avvio dei nuovi contratti di appalto (questa volta suddividendo il territorio in 3 aree per semplificare i trasferimenti e diversificare i fornitori) con SIRAM, CCC e Manutencoop ha determinato una fase di rallentamento delle procedure e di conseguenza dei tempi di realizzazione dei lavori.

L'attività richiesta ai alle imprese ed ai consorzi di imprese che si sono aggiudicati la gara di appalto implica una efficiente organizzazione e gestione dei subappaltatori che devono intervenire in modo coordinato, anche se in momenti successivi negli alloggi oggetto di ristrutturazione. La difficoltà espressa nella messa a regime di questa attività (non ancora conclusasi) ha richiesto tempi certamente non brevi, ripercuotendosi di conseguenza sulla data di conclusione di ogni singolo ordine di incarico e di messa in disponibilità degli alloggi sfitti.

Il presente bilancio è presentato nei termini di legge, di statuto e del regolamento di contabilità, unitamente alle relazioni tecnico-amministrativa e del Collegio dei Sindaci Revisori.

ACER Modena certificata Iso 9001: un percorso - attestato dalla società accreditata sempre su livelli alti - che tende al periodico miglioramento qualitativo dei servizi forniti con la definizione di procedure certe e tempi predeterminati, in armonia con le vigenti leggi in materia di appalti pubblici e dei regolamenti comunali per la gestione del patrimonio pubblico abitativo.

Risultati economici

Gli introiti fatturati per canoni su alloggi propri, e dei Comuni e altri Enti gestiti con contratti di convenzione e di concessione nel 2013 sono stati 11.519.665:

Le entrate da canoni previste in contrazione a causa della ancora incerta situazione economica/sociale che mantiene i canoni ad un livello certamente inferiore a quelli determinati nell'ultima revisione canoni concordata con i Comuni si sono invece rivelate stabili anche permanendo diversi casi di canoni ridotti su richiesta dei Servizi Sociali e per l'applicazione del Protocollo antisfratti.

A chiusura della gestione 2013 l'utile dell'azienda è quantificato in **€ 74.252** al netto degli oneri fiscali di pertinenza e deriva dall'amministrazione nel suo complesso sia del patrimonio in concessione/convenzione che di quello di dotazione (alloggi, garage e negozi); Si conferma un trend stabile rispetto agli anni precedenti Si evidenzia che sono ancora i corrispettivi derivanti da una attenta attività finanziaria che permettono ad oggi, anche se diminuiti rispetto al passato, di

sopperire ai maggiori costi di gestione e personale per dare sempre più risposte agli utenti ed ai Committenti in termini di attività e qualità del servizio.

- il residuo attivo a credito dei Comuni per la gestione dei contratti di concessione è stato nell'anno 2013 di **€ 1.076.834** mentre quello dei 3 Comuni in convenzione (Associazione del distretto della Ceramica) è pari a **€ 211.095**. Complessivamente, quindi in totale **€ 1.287.929**;

- sono valori importanti quelli che si raggiungono che potrebbero consentire al sistema delle autonomie di attivare programmi condivisi di edilizia sociale, a livello provinciale o per associazione o unione dei Comuni, ottenendo un canale finanziario per sviluppare politiche abitative orientate al recupero e all'incremento del patrimonio pubblico abitativo.

La nota tecnica allegata alla presente relazione illustra nel dettaglio i risultati di cui sopra.

Patrimonio gestito

Al 31 dicembre 2013 gli alloggi in gestione per conto dei Comuni, Amministrazione Provinciale e altri Enti erano 6.077 e gli alloggi di proprietà ACER 820 di cui 214 ex demanio per un totale di 6.897 ed un numero di inquilini pari a 15.086.

PROGRAMMI SPECIFICI DI ATTIVITA' 2013

Attività di controllo delle entrate e per il mantenimento dei requisiti

Gli inquilini erp si mantengono per una percentuale superiore all'64% con redditi minimi inferiori a € 7.500 come è possibile vedere dai dati più avanti riportati.

Il canone medio si è riportato ai valori precedenti il sisma (141 €/mese) per effetto del recupero di gran parte dei canoni persi, grazie al finanziamento integrativo regionale di cui all'ordinanza n.24/13.

L'azienda è da alcuni anni in prima linea per effettuare i controlli, convinti che solo chi ne ha titolo deve rimanere nelle case di edilizia residenziale pubblica; a tal fine vengono analizzate tutte le dichiarazioni ISE-ISEE presentate.

Attraverso questi controlli periodici è possibile adeguare i canoni recuperando risorse impiegabili per sistemare alloggi o realizzarne di nuovi.

Sono stati aggiornati 5.716 canoni sulla base delle dichiarazioni ISEE presentate dai 14.272 utenti ERP, come richiesto dalla normativa vigente. Tra questi vi sono 675 posizioni con canoni sociale richiesto dai Competenti uffici comunali di cui 386 con canone minimo a 36 €/mese; questo importante sostegno sociale determina minori entrate da canoni per € 266.552.

Nel 2013 l'Agenzia delle Entrate ci ha trasmesso i dati relativi ai redditi dell'anno 2010 (dichiarazioni ISE 2011) che sono state utilizzate come base di calcolo per i canoni fatturati nel 2012. Si è quindi proceduto al controllo sistematico delle posizioni reddituali di tutti i nuclei e di tutte le persone in età lavorativa da cui ne è risultato un numero di circa 700 per i quali si è riscontrata una difformità e dunque si è dato avvio alle richieste di approfondimento. Al 31/12 si è concluso l'iter relativo a 202 posizioni, di cui 56 irrilevanti ai fini dell'affitto, mentre 146 hanno prodotto un accertamento di complessivi € 178.570, di maggiori entrate da canone.

I casi di irregolarità evidenti e non motivate, vengono segnalati ai Comuni che possono verificare nello specifico eventuali problematiche di carattere sociale o intervenire comunicando ad ACER di avviare le procedure per il rilascio dell'alloggio.

Per effetto dell'applicazione del protocollo provinciale anticrisi a cui hanno aderito i Comuni modenesi, con il mancato introito di canoni completi, revisionati al ribasso per chi ha perso il

lavoro, si determina un'ulteriore flessione nelle entrate; i Comuni contribuiscono anche con queste risorse ad esigenze di tipo sociale.

Nel 2013 sono stati accolti 148 ricorsi per un minore introito da canoni pari a € 89.613.

Attività di recupero crediti

La situazione di crisi nel mercato del lavoro fa risentire i suoi effetti anche per chi abita negli alloggi ERP potendosi registrare un generalizzato aumento della morosità soprattutto relativamente alle spese condominiali, pertanto, pur tenendo in dovuta considerazione eventuali situazioni di particolare criticità, nel corso del 2013 è proseguito l'impegno di ACER, in accordo con i Comuni, per il contenimento del fenomeno della morosità attraverso le procedure già standardizzate: invio del sollecito per morosità superiore a tre mensilità, e almeno due volte l'anno anche per morosità inferiori a tre mensilità, monitoraggio costante del rispetto dei termini di pagamento nelle rateizzazioni, attivazione delle procedure per il recupero dell'alloggio sia tramite procedimenti di sfratto per morosità sia tramite la proposta dell'emanazione di provvedimenti di decadenza da parte dei Comuni.

L'attività dell'Ufficio legale si è caratterizzata con un generalizzato aumento delle pratiche relative al recupero crediti (1.674 solleciti, + 15%), con un'attenzione particolare a favorire i piani di rateizzazione dei debiti (525, +20%), ed un notevole impegno per recuperare gli alloggi; 32 con sfratto per morosità, 25 per altri motivi, 7 con provvedimento di decadenza.

L'analisi dei dati evidenzia l'incremento del carico di lavoro per far fronte ai mancati pagamenti e l'aumento del numero degli alloggi recuperati dovuto in parte al recupero per abbandono da parte dei residenti, sovente stranieri rientrati in patria

ACER, con l'obiettivo di concludere (con recupero, transazioni o messe a perdita ove il credito sia valutato inesigibile) tutte le posizioni almeno fino al 31/12/2008 e di avviare tutte le procedure di recupero nei confronti di quegli utenti usciti, sfrattati e deceduti, fino al 31/12/2011, ha potenziato il proprio staff con una figura presso l'ufficio legale dedicata a questo lavoro i cui risultati si evidenzieranno nel prossimo anno.

Insoluti per canoni	2011	2012	2013
Canoni fatturati	€ 11.973.831	€ 11.400.831	€ 11.519.665
N. bolle emesse totali	77.907	76.465	74.729
% aumento/diminuzione canoni	-1,00%	-4,79%	1,04
Valore degli insoluti al 31/12	€ 3.011.546	€ 3.628.907	€ 3.988.011
Insoluti annui	€ 1.282.503	€ 1.439.077	€ 1.452.481
% morosità su anno	10,71%	12,21%	12,61%
% aumento morosità annua	-0,27%	1,50%	0,93%
Morosità consolidata	€ 1.729.043	€ 2.189.830	€ 2.535.530
Morosità recuperata	€ 925.442	€ 821.716	€ 1.093.377
% morosità recuperata	34,86%	27,29%	30,13%

La morosità consolidata di soli canoni al 31/12/2013 risulta essere 2.535.530 che considerando l'ultimo quinquennio di fatturazione risulta attestarsi al **4.25%** mentre la morosità, sempre di soli canoni relativa al solo anno 2013 è pari a € 1.452.481 corrispondente al 12,5% del fatturato annuo importo che però cala notevolmente nei primi mesi dell'anno successivo. Si porta alla Vostra attenzione che della morosità al 31/12/2012 ne è stata recuperata il 30% durante il corrente anno

Attività riguardanti il disagio sociale e la gestione dei conflitti

I conflitti fanno parte della vita delle persone e della comunità. Riuscire ad affrontarli, gestirli e superarli richiede da un lato la "messa in gioco" da parte delle persone che vivono il conflitto, dall'altro competenze e responsabilità da parte dei mediatori, e in aggiunta è necessaria una maturità civica da parte della collettività.

ACER ha offerto con la propria struttura il supporto di operatori di cooperative sociali sostegno e attività di mediazione sia in situazioni di conflitto condominiale che per informare gli utenti stranieri che si presentano agli sportelli URP; ha mantenuto attivo infatti il contributo di due operatrici madrelingua.

Con personale interno ha invece affrontato situazioni conflittuali tra inquilini in modo diretto o in supporto al lavoro delle assistenti sociali comunali.

Potenziare la presenza ACER sul territorio

Nel rispetto degli impegni assunti con il Contratto di servizio, già avviene la gestione di 6 sportelli territoriali per 3 ore settimanali e si è attuata la revisione in ampliamento dell'orario dell'URP presso la sede di Modena portandosi a 13 ore settimanali. Acer è presente con periodicità concordata nei Comuni di Mirandola, Sassuolo, Carpi, Castelfranco, Nonantola, Vignola. Tale prestazione comporta per ACER un forte investimento in attività di formazione dei propri operatori presenti presso le sedi territoriali oltre ad un notevole impegno in termini di monte ore. Sono oltre 7.000 le presenze registrate all'URP nell'anno.

Autogestioni e amministrazioni condominiali

Nei 578 Condomini a proprietà mista con amministratore condominiale si è garantito il controllo dei Bilanci e la liquidazione degli insoluti e sfitti nonché delle spese di proprietà.

Per 449 alloggi (in 22 fabbricati) è proseguita la consulenza garantendo, di fatto, la funzionalità stessa delle Autogestioni.

Notevolmente aumentata la gestione condominiale diretta di fabbricati ERP (al 100% pubblici) che ora riguarda 106 scale (oltre 90 Fabbricati) per un totale di 1.192 alloggi totalmente in locazione (+ 125 alloggi rispetto lo scorso anno).

Nei confronti degli inquilini inadempienti rispetto alle dovute spese condominiali ACER si occupa dell'invio di lettere di sollecito, accordi di rateizzazione del debito e predispone le pratiche di predisposizione alla liquidazione in anticipazione per gli amministratori condominiali che sono risultate notevolmente incrementate sia come numero che come importi come si rileva dallo schema sottostante. Da registrare nel 2013 l'invio di 2.529 (+15 %) solleciti per morosità di spese condominiali con un anticipo di € 646.000 (+10 %) erogati alle amministrazioni condominiali.

Pianificazione di proposte per interventi di risparmio energetico e fonti rinnovabili sul patrimonio gestito

L'aspetto energetico degli edifici riveste uno dei fattori di maggior attualità in ambito edilizio. Le normative sia nazionali che regionali e la crescente sensibilità collettiva in tema di risparmio energetico condizionano fortemente ogni scelta progettuale anche in ambito manutentivo.

L'intera struttura tecnica di ACER è professionalmente preparata per sostenere i Comuni committenti in programmi di riqualificazione energetica del patrimonio esistente attraverso realizzazione di isolamenti termici a cappotto, miglioramento degli impianti di riscaldamento, sostituzione degli infissi. ACER ha inoltre attuato interventi per impianti fotovoltaici che offrono, in taluni casi, l'opportunità di rimuovere contemporaneamente intere coperture in lastre di cemento-amianto.

Sono funzionanti 6 impianti fotovoltaici la cui produzione può essere seguita in diretta collegandosi al sito web aziendale con una produzione complessiva pari a 146.110 kWh elettrici; tale produzione corrisponde a circa 77.021 kg CO₂ non emessa in atmosfera.

Acer, attraverso l'avviamento di progetti di efficientamento energetico, si è anche inserito all'interno del mercato dei Certificati bianchi.

Con progetti di isolamento esterno "a cappotto" (ETICS) di edifici ACER esistenti ubicati nei comuni di Zocca, Camposanto, Acer ha potuto far certificare dall'Autorità per l'Energia la "non emissione" di CO₂.

Tali interventi, assieme ad una collaborazione tra Agenzia per l'Energia e lo Sviluppo Sostenibile di Modena e ACER, ad oggi hanno permesso di mettere nel mercato dei crediti volontari 48 TEE, con l'incremento prossimo dovuto alla recente ultimazione di interventi a Pavullo nel Frignano (nuovo

edificio in classe B) e Modena (interventi di cappotto termico esterno in due edifici rispettivamente di 30 e 11 alloggi).

Servizi aggiuntivi

Nell' "Accordo Quadro" approvato dalla Conferenza degli Enti il 6 dicembre 2011 si fa riferimento ad attività complementari aggiuntive che i Comuni possono assegnare ad ACER definendo di volta in volta sia modalità operative che corrispettivi economici.

Affitto Casa Garantito

Si tratta di un'interessante attività aggiuntiva – a integrazione delle politiche per la casa - che Acer attualmente ha svolto per il Comune di Castelfranco Emilia e per conto dell'Unione comunale "Terre d'Argine", con presenze sul territorio previo appuntamento con i proprietari di alloggi ed i potenziali inquilini.

A Castelfranco, dopo la prima campagna di pubblicizzazione del 2010 si è potuto constatare l'esistenza di un'interessante disponibilità di alloggi privati da affittare ed una potenziale domanda secondo le regole del canone concertato e delle agevolazioni connesse arrivando a 10 contratti sottoscritti.

Nel 2012 la ripresa della piena attività per l'insieme dei comuni delle Terre d'Argine (Carpi, Campogalliano, Novi e Soliera), è stata sospesa per il Sisma del mese di maggio; la situazione del 2013 è stata quella della stipula di 9 nuovi contratti e la gestione di 35 derivanti dalla precedente fase 2004-2010

Certificati energetici

La legge regionale prevede che gli alloggi venduti o dati in locazione siano forniti di una certificazione energetica che ne definisca le prestazioni; ACER è in grado di fornire tale servizio su richiesta dei Comuni e 231 sono stati i certificati predisposti nel 2013.

LA MANUTENZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO

Il contratto di servizio richiede che vengano meglio comunicati e relazionati gli esiti delle attività di ricognizione sullo stato dei fabbricati in gestione al fine della redazione dei piani annuali di manutenzione programmata da sottoporre alla approvazione dei Comuni.

L'attività manutentiva ordinaria e di pronto intervento riveste un aspetto particolare dell'Area Gestionale di ACER in quanto si attua prevalentemente sul patrimonio abitato e pertanto ha un riflesso immediato e dinamico con gli assegnatari degli alloggi ed ha su di essi effetti sensibili ed immediati sulla loro qualità di vita.

Tutti i lavori di manutenzione si attuano per mezzo dei fornitori vincitori di Appalto pubblico, in tal senso nel 2013 si è registrato un certo rallentamento nell'esecuzione di lavori di manutenzione soprattutto per gli alloggi di risulta per effetto della conclusione del precedente appalto e l'avvio di quello espletato nello stesso anno con tre nuovi aggiudicatari (SIRAM, CCC e MANUTENCOOP); come nella precedente esperienza , pur avendo suddiviso il territorio e dunque la mole di lavoro su tre aree, il tempo impiegato dalle imprese per entrare a regime con l'attività di manutenzione richiesta si rivela sempre troppo lungo (alcuni mesi).

La conclusione del precedente appalto ha poi determinato il riversarsi sul 2013 e sul 2014 della chiusura di contabilità di lavori realizzati anche in anni precedenti causando un certo surplus di spesa non preventivata, anche se certamente coerente con quanto realizzato.

Analizzando insieme le spese di manutenzione sull'intero triennio 2011-2013 in applicazione al nuovo contratto di servizio si vede che la filosofia insita in tale contratto orientata all'innalzamento dello standard abitativo favorendo il così soddisfacimento (per quanto possibile) delle esigenze degli inquilini oltre che dei committenti (Comuni), ha prodotto un loro sensibile incremento.

1) Il criterio guida è quello di passare da interventi manutentivi su richiesta (riparazione di guasti) alla manutenzione programmata che comprende l'analisi dei cicli di obsolescenza delle diverse componenti e la definizione di programmi di manutenzione che ottimizzano il rapporto tra risorse impegnate, livello di funzionalità dell'immobile, livello di soddisfacimento dell'utenza,

2) Rapporti con l'utenza

1	Accoglimento e Soddisfacimento richieste a vario titolo presentate dagli assegnatari inerenti le attività oggetto del presente accordo
2	Accoglimento e Soddisfacimento richieste di Pronto Intervento

3) Rimessa in disponibilità dell'alloggio

- entro 30 gg. dal ritiro delle chiavi per interventi di ripristino;
- entro 75 gg dal ritiro delle chiavi per opere di manutenzione ordinaria;
- entro 105 gg. dal ritiro delle chiavi per opere di manutenzione straordinaria.

Dare attuazione a questi tre principi, che significa elevare lo standard qualitativo in un'ottica di investimento costante, distribuito e diffuso sull'intero patrimonio, ha infatti significato impostare gli ordini di incarico dei lavori prevalentemente orientati alla ricerca della soddisfazione dell'utente conduttore e delle richieste dei servizi comunali di migliorare il livello del patrimonio.

Il numero di ordini è infatti notevolmente aumentato dal 2007 pari a 3580, al **2013** dove si attestano numericamente in **4916** pari a **+ 37%**.

Nel 2013 gli alloggi ritirati e messi in manutenzione sono stati 459, 34 alloggi sono stati ritirati ma destinati a ristrutturazione o demolizione, e 350 sono gli alloggi che una volta completata la manutenzione sono stati dati disponibili per nuove assegnazioni.

Nel triennio 2011-2013 sono stati ritirati e messi in manutenzione n. 1.120 alloggi, riconsegnati disponibili per nuove assegnazioni n. 1.006 alloggi, per cambio altri n. 354.

Sui costi complessivi ha inciso anche il fatto di dovere intervenire sulla ristrutturazione di alloggi obsoleti oggi difficilmente riproponibili agli assegnatari soprattutto per dimensione dei servizi igienici e per qualità delle finiture e impianti; vale l'esigenza di perseguire l'adeguamento funzionale degli alloggi e degli edifici a persone anziane, spesso con ridotte funzionalità motorie e con problemi di solitudine, con la difficoltà di dover agire puntualmente su di un patrimonio edilizio esistente, non progettato originariamente con tali spazi e servizi; **ne è scaturito un costo medio per alloggio di risulta che è passato da 4.380 € nel 2010 a € 5.915 nel 2013.**

La complessità indotta dal lavoro straordinario eseguito per il ripristino di alloggi ed edifici lesionati dal sisma 2012 anche nel 2013 ha determinato da un lato la necessità di istituire un ufficio dedicato che si avvale anche di professionalità esterne e dall'altro un allentamento dell'azione preventiva ed in corso d'opera sull'attività ordinaria.

E' da sottolineare inoltre un generale l'innalzamento delle aspettative, delle esigenze e delle richieste da parte degli utilizzatori del patrimonio gestito, aggravato questo da una sempre più scarsa propensione da parte dei conduttori a provvedere direttamente (come previsto dai regolamenti comunali di uso degli alloggi) alla soluzione di ogni minimo problema manutentivo.

I fattori di cui sopra trovano conseguenza nel prospetto complessivo di rendicontazione che presenta un generalizzato supero del budget assegnato, si registra una inadempienza contrattuale nel non avere richiesto sistematicamente la preventiva autorizzazione a sostenere tale spesa.

La manutenzione nei condomini

Un altro aspetto importante dell'attività manutentiva riguarda le parti comuni dei condomini, ed in particolar modo di quelli a proprietà mista pubblica e privata, dove le diverse esigenze e disponibilità di risorse rendono faticosa la pianificazione e l'attuazione degli interventi, sia ordinari che straordinari, essendo richiesta preventivamente l'approvazione degli interventi dall'assemblea

condominiale. In tal senso è da registrarsi un incremento di spesa anche in questo aspetto manutentivo, non sempre controllabile dal gestore ACER. **Nel 2013 sono stati liquidati lavori per Euro 598.000 per n. 268 ordini di incarico.**

Interventi di manutenzione straordinaria su patrimonio ERP in gestione

I programmi di manutenzione straordinaria e di investimento stabiliti dal Comune, sentito ACER, hanno riguardato interventi nei comuni di Pavullo, Bomporto, Vignola, Formigine, Marano, Montefiorino, Zocca, San Prospero, Nonantola per una spesa complessiva di **€ 627.807.**

GESTIONE INTERVENTI DOPO SISMA

Interventi per riparazione, recupero e nuova costruzione edifici danneggiati dal sisma

In adeguamento a quanto presentato ai competenti uffici della Regione (Protezione Civile) e finanziato, nel 2013 si è sviluppato il piano di recupero degli edifici e degli alloggi danneggiati rendendoli agibili, progettando gli interventi necessari e dando loro attuazione in base all'ordinanza n.49/2012 e successive del Commissario per la Protezione Civile Errani.

Nel 2012-13 infatti sono state emanate diverse ordinanze per le quali si è visto il coinvolgimento dell'ACER da parte della Regione per quanto riguarda il patrimonio ERP.

Per dare un quadro più completo dell'impegno profuso da questa ACER sui lavori di recupero degli immobili danneggiati a seguito del terremoto del maggio 2012 si riporta di seguito un breve riepilogo al 31/12/2013.

DATA accreditato	IMPORTO	DESCRIZIONE
06/06/2013	1.701.898,00	Acquisto 14 alloggi Novi di Modena (1à Tranche)
11/07/2013	424.402,00	Acquisto 14 alloggi Novi di Modena (2à Tranche)
24/07/2013	441.805,00	Rimborso canoni alloggi inagibili
22/10/2013	1.164.363,90	Ord.77/2013 (ACCONTO 90%)
31/10/2013	374.000,00	Acquisto 3 alloggi San Possidonio
05/11/2013	1.131.900,00	Acquisto 12 alloggi Concordia
06/11/2013	175.434,16	Ord.49/2012-24/2013 Bomporto Carpi Mirandola Finale Novi
19/11/2013	337.664,12	Ord.49/2012-24/2013 Mirandola S.Felice S.Possidonio
28/11/2013	788.443,27	Ord.138/2013
18/12/2013	510.985,11	Ord.82/2012
18/12/2013	150.324,69	Ord.49/2012-24/2013 Mirandola Novi
18/12/2013	310.000,00	Ord.49/2012-24/2013 ACCONTO Carpi Concordia Mirandola Novi S.Felice

Per l'anno 2013, il dato complessivo relativo ai pagamenti erogati da codesta ACER Modena ai beneficiari finali (Imprese, Professionisti) per gli interventi di ripristino dei danni causati dal sisma ammonta a € 1.788.848.

Ordinanza 25/2012 - Gestione alloggi mercato privato

La cui attuazione ha previsto il recupero e valutazione di alloggi messi a disposizione da privati per nuclei terremotati, stipula e gestione dei contratti tra proprietari ed inquilini individuato dai comuni, assistenza alla stipula di assicurazione obbligatoria, pagamento spese per allacci, arredi e traslochi agli inquilini e pagamento trimestrale ai proprietari dei canoni di locazione. Rendicontazione alla Regione con richiesta di rimborso per Euro 1.512.460

Contratti sottoscritti per nuclei con alloggio inagibile causa sisma	2012	2013
---	-------------	-------------

Contratti stipulati al 31/12/2012 su alloggi di privati, assegnati in locazione temporanea ai nuclei familiari con abitazioni inagibili a causa delle lesioni provocate dagli eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012	129	50
N. contratti cessati		14
Contratto canone concordato su alloggi pubblici non ERP transitorio max 18 mesi per SISMA	36	2

Comune di provenienza inquilino	CONTRATTI IN CORSO
BASTIGLIA	2
BOMPORTO	15
CAMPOSANTO	9
CARPI	56
CONCORDIA	9
FINALE EMILIA	31
MEDOLLA	2
MODENA	6
NONANTOLA	6
NOVI	2
RAVARINO	4
SAN FELICE	4
SAN PROSPERO	14
SOLIERA	5
TOTALE	165

Ordinanza 24/2012 mancati introiti per canoni

La regione E.R. su richiesta Acer è intervenuta anche con un contributo di Euro 441.805 ai sensi dell'art.4 dell'ordinanza 24/2012 per coprire i minori introiti accertati per i Comuni del cratere per canoni di locazione su alloggi dichiarati inagibili e quindi non fatturati nel periodo giugno 2012 dicembre 2013 che sono stati riconosciuti ai Comuni così suddivisi:

Comune di Bomporto	4.110,30
Comune di Campogalliano	144,00
Comune di Camposanto	2.376,00
Comune di Carpi	31.739,92
Comune di Castelfranco Emilia	4.901,76
Comune di Cavezzo	60.861,12
Comune di Concordia sulla Secchia	59.409,59
Comune di Finale Emilia	32.729,77
Comune di Medolla	4.317,03
Comune di Mirandola	158.812,20
Comune di Nonantola	2.274,42
Comune di Novi di Modena	29.990,96
Comune di San Felice sul Panaro	9.033,85
Comune di San Possidonio	40.864,08
Comune di Soliera	240,00
Totale generale di	Euro 441.805,00

Al 31/12/13 gli utenti non rientrati in alloggi Erp risultano essere 98.

Interventi di qualificazione Patrimonio di proprietà ACER

Nel 2013 la ristrutturazione degli alloggi di proprietà è proseguita andando a realizzare anche con opportuni accorpamenti, alloggi di dimensioni adeguate alle esigenze odierne dando attuazione alla delibera del CdA n.30 del 28/03/2014 che definiva nuove modalità di assegnazione a partire dal

2013; a fine anno è stato emesso il primo bando per l'assegnazione di 6 alloggi, mentre per tutto l'anno è proseguita l'offerta a coloro che erano iscritti all'elenco in scadenza.

Il canone concordato ai sensi della Legge 431/98, sebbene applicato in misura minima fino a - 20% per favorire i nuclei della così detta fascia grigia, consente un ripiano dei costi in tempi accettabili.

Nel 2013 sono stati acquistati 3 alloggi in Comune di Camposanto e 1 diritto edificabile a Cavezzo.

Interventi di qualificazione su patrimonio ex Demanio

Gli alloggi ex demanio di proprietà ACER sono 214, assegnati con contratto erp; essi potranno essere ceduti al patrimonio del Comune ove sono ubicati su richiesta dello stesso. Per quei fabbricati che hanno più di 50 anni verrà portato a termine il progetto tendente ad ottenere dalla Sovrintendenza di Bologna lo svincolo di cui D. Lgs. n. 42 del 22/01/04.

Su tali alloggi è proseguita la manutenzione ordinaria e per quelli ricadenti nel Comune di Modena si è avviata la fase di raccolta documentazione in vista del passaggio in proprietà al Comune.

Per gli alloggi risultati inagibili causa terremoto di Via Mattarelli Acer ha supportato il condominio nella richiesta dei finanziamenti regionali per il ripristino.

Programmi finanziati dalla Regione Emilia Romagna

Diversi interventi manutentivi sul patrimonio edilizio residenziale pubblico sono finanziati dai tre programmi attualmente attivi finanziati dalla Regione Emilia Romagna di cui alle delibere CRER n. 501/2003, DGR n. 344/2010 e DGR n. 1358/2010.

CRER 501/2010

Prevede un investimento complessivo di € 14.800.000 in 25 Comuni della Provincia, articolato in due stralci di € 9.252.058,43 ed € 5.553.941,57 per interventi di manutenzione straordinaria prevalentemente sulle parti comuni degli edifici. Nel 2013 si è dato corso agli interventi di rifacimento delle facciate che originariamente non prevedevano l'installazione di isolamento termico ma che alla luce delle normative attuali e nell'ottica degli obiettivi collettivi di risparmio energetico sono oggi riconosciuti indispensabili: edificio di via del Frassino 50, 52, 54, i cui lavori sono stati ultimati e due edifici in via delle Dalie a S.Damaso, lavoro appaltato da realizzarsi nel corso del 2014.

Nel corso del 2013 si è concluso l'intervento di via Fossamonda 4, 4/1 a Modena con la consegna nel mese di maggio dei 14 alloggi acquisiti dall'ex A.Re.Stud.

In Comune di Modena è stato completato il progetto di recupero di 32 alloggi in due edifici in via Nazionale per Carpi.

Alcuni interventi inerenti il programma di cui alla delibera Regionale 501/2003 saranno realizzati con l'integrazione di risorse finanziarie di cui alla Delibera di Giunta Regionale Emilia Romagna 344/2010 quali: via Nazionale per Carpi a Modena, via Tarozzi e via Zanasi a Castelfranco.

Quest'ultimo rimane in attesa della modifica alle norme di PRG di competenza del Comune.

DGR 344/2010

Nel 2010 la Regione Emilia Romagna con Delibera di Giunta n. 344/2010 ha definitivamente concluso la procedura di riconoscimento parziale del finanziamento da parte del Ministero delle Infrastrutture previste dall'ex art. 21 D.L. 159/07 stanziando per interventi a Provincia di le risorse per il programma "nessun alloggio pubblico sfitto" per € 1.328.000,00 da risorse statali ed € 5.454.000,00 da risorse Regionali. Tale finanziamento interessa prevalentemente interventi su alloggi al fine di consentirne la messa in disponibilità per l'assegnazione

Al 2013 risultano completati e rendicontati i lavori su gli alloggi dei seguenti Comuni:

Carpi, Concordia, Fanano, Lama Mocogno, Maranello, Medolla, Mirandola e Zocca.

DGR 1358/2010

La Regione Emilia Romagna con atto di Consiglio n. 8/2010 e con Delibera di Giunta n. 1358/2010 ha inoltre ulteriormente integrato il piano "nessun alloggio pubblico sfitto" finanziando interventi per i Comuni con più di 50.000 abitanti, Modena e Carpi, rispettivamente per € 436.841,60 ed € 80.000,00 per interventi su 24 alloggi.

Nel 2013 risultano conclusi i lavori inerenti il Comune di Carpi per i quali si renderà il consuntivo alla Regione nel corso del 2014.

Finanziamenti statali e regionali utilizzati da Acer per interventi di manutenzione straordinaria

Finanziamenti	2011	2012	2013
Lg.457/77	€ 17.255,00	€ 0,00	€ 98.596,00
Lg.560/93	€ 516.328,00	€ 1.716.121,00	€ 282.863,00
Lg.513/77	€ 0,00	€ 0,00	€ 47.281,00
D.R.501/03	€ 538.099,00	€ 539.794,00	€ 332.278,00
D.R. 344/10	€ 386.700,00	€ 0,00	€ 553.500,00
D.R.1358/10	€ 160.500,00	€ 131.052,00	€ 29.400,00
Totale utilizzo	€ 1.618.882,00	€ 2.386.967,00	€ 1.343.918,00

Anticipazioni conto Acer

Nel 2013 sono state eseguiti ulteriori lavori di costruzione nei Comuni di Savignano, Castelnuovo, Modena e Fiorano che hanno portato ad un esborso in conto anticipazioni **Acer di € 1.163.075.**

Politiche patrimoniali

Nell'anno 2013 si è completato il piano di vendita del Comune di Pavullo ai sensi della Legge Regionale 24/2001 art. 37 con la vendita di n. 1 alloggio;

Inoltre è stata portata avanti l'attività di predisposizione e gestione dei bandi di acquisto post sisma per i Comuni di San Possidonio, Concordia, San Prospero e Novi di Modena.

Politiche assicurative

Sono attivi i contratti assicurativi che tutelano Comuni e Acer nelle loro funzioni rispettivamente di proprietari e gestore unico del patrimonio pubblico abitativo, (globale fabbricati, RCT/RCO, Infortuni, Tutela legale, furto, elettronica, automezzi di proprietà dell'azienda e dei dipendenti). Preme rilevare che le politiche assicurative di Acer comprendono anche la polizza sui rischi di conduzione alloggio a carico utenti e la polizza patrimoniale professionale a garanzia e tutela degli amministratori e dei dipendenti.

E' da segnalare il trend crescente di lavoro per la gestione di richieste danni da parte degli assegnatari, iter che necessita di indagine per valutarne la necessità di apertura sinistro. Dopo attenta verifica delle richieste nel 2013 si sono aperte 24 pratiche assicurative contro le 26 e 22 aperte nel 2012 e 2011.

A causa del ripetersi di eventi atmosferici estremi il costo dell'Assicurazione è triplicato nel corso degli ultimi tre anni ed è stato addirittura complesso trovare chi assicurasse il patrimonio.

	2011	2012	2013
Costo assicurativo fabbricati	€ 52.102,00	€ 115.701,00	€ 112.066,00

Il rimborso complessivo assicurativo per i danni da terremoto è stato di €. 5.172.700 di cui €. 1.000.000 incassati nel 2012

Nel 2012 è stato riconosciuto ai vari Comuni l'importo dell'acconto ricevuto mentre nel 2013 è stato stornato in quanto le manutenzioni sono state addebitate, come richiesta dalla Regione Emilia Romagna sulle altre ordinanze svincolando il rimborso assicurativo, almeno per ora,

dall'utilizzo non per ripristino ma potenzialmente utilizzabile per ampliamento patrimonio comunale.

ATTIVITA' EDILIZIA

Attività tecnica di progettazione e realizzazione.

Il 2013, per il settore tecnico ha rappresentato un anno rilevante, dove oltre all'attività di esperimento di gare d'appalto e all'inizio dei lavori delle gare espletate nel 2012, per il piano di ricostruzione di edilizia danneggiata dagli eventi sismici del maggio 2012.

In particolare si sottolinea la conclusione dei lavori del primo fabbricato con struttura in legno, in certificazione energetica classe A con l'attuazione della deliberazione regionale n.156/2008, e la continuità sulla politica sul rendimento energetico con l'utilizzo di pannelli fotovoltaici che si propongono ai Comuni proprietari in occasione dei ripristini delle coperture.

Lo stato d'attuazione degli interventi si riepiloga nel seguente ordine:

a) Nuova costruzione

- Modena
 - Comparto Bazzini, in corso i lavori per complessivi 16 alloggi per conto del Comune di Modena,
 - Via dello Zodiaco, completata la fase di appalto che si è rivelata alquanto laboriosa per le numerose imprese partecipanti e l'utilizzo del sistema di valutazione con il confronto a coppie.
- Fiorano Modenese - Piano casa del Comune di Fiorano. In corso di esecuzione dell'edificio di 18 alloggi convenzionati in via Collodi consegnato il 5 aprile 2014.
- Pavullo - Fabbricato per complessivi 12 alloggi posto nel Peep "La Sbrugna". Il cantiere è stato completato
- Savignano sul Panaro – I lavori per 11 alloggi ripresi, a seguito della risoluzione del contratto per grave negligenza messa in atto nei confronti dell'impresa aggiudicatrice, sono stati di nuovo sospesi per una revisione del progetto che consente un migliore inserimento paesaggistico del fabbricato.
- Mirandola – completato l'appalto per un nuovo fabbricato in locazione permanente a canone convenzionato per 15 appartamenti di proprietà Acer nel Peep Colombo nel comune capoluogo.
- Vignola - completato il progetto per il recupero urbano dell'area Ex Enel nel comune capoluogo con realizzazione di una palazzina per 12 alloggi di ERP.

b) Recupero

- Modena
 - via Nazionale per Carpi - completato il progetto di Recupero di un edificio per complessivi 16 + 16 alloggi con adeguamento del progetto esecutivo alla normativa antisismica e in tema di risparmio energetico avendo ottenuto il parere della Sovrintendenza ai beni architettonici, in attesa di delibera di Giunta Comunale di approvazione.
- Sassuolo – Recupero complessivo di un edificio di proprietà dell'Amministrazione Comunale posto via Don Minzoni con il progetto esecutivo presentato per l'approvazione comunale, ancora sospeso per reperimento delle risorse da parte di SGP.
- Castelfranco Emilia – via Tarozzi Recupero di un fabbricato di proprietà dell'Amministrazione Comunale per complessivi 25 alloggi con redazione del progetto preliminare in attesa della variante urbanistica per l'attuazione dell'intervento, ancora non approvata.
- Spilamberto – Recupero ex ospedale S.Maria per conto del Comune. Consegnati i 3 alloggi.
- CambiaMo. La partecipazione all'attuazione del contratto di quartiere del Comune di Modena procede senza soluzione di continuità, con l'inserimento all'interno dei piani adibiti ad attività terziarie di diverse funzioni e con la previsione per il 2012 di completare la piastra servizi, consegnata la Foresteria Universitaria e completati ulteriori alloggi nei piani residenziali.

c) Attività in campo energetico

L'attività del 2013 in questo campo si è espletata in edifici oggetto di riqualificazioni energetiche con realizzazione di involucro isolato a cappotto in via del Frassino 50, 52, 54 Modena (30 alloggi, realizzato), via delle Dalie 51 – 57 e 61 – 69 (54 alloggi appaltato), via Gambigliani Zoccoli 116 Modena (11 alloggi, realizzato), via Terranova Arezzo (93 alloggi, progettato). Tutti i nuovi edifici presentano caratteristiche energetiche elevate in linea ai dettati normativi in termini di isolamento termico oltre che rispondere per la produzione di energia da fonti rinnovabili determinando la realizzazione di impianti solari termici, fotovoltaici, con generatori di calore non tradizionali.

Per affrontare assieme a tecnici regionali e professionisti le problematiche che si presentano nelle fasi di scelta progettuale in applicazione delle nuove normative del settore è stato organizzato il 3 ottobre un riuscito convegno di approfondimento.

d) Urbanizzazioni

Completate le opere di urbanizzazione primaria per conto del Comune di Modena, a seguito convenzionamento, su comparti Peep Bazzini e Cittanova di Modena.

Programma delle opere pubbliche

Si fa riferimento all' approvazione piano triennale 2012 2013 e 2014, essendo ACER un Ente Pubblico economico equiparabile in organismo di diritto pubblico ai sensi del codice contratti pubblici di lavori, servizi, forniture ai sensi del D. Lgs. N. 163 del 12 aprile 2006;

Programma di realizzazione e consegna alloggi nel 2013

Acer, con una politica edilizia indirizzata al contenimento energetico e alla qualità costruttiva ritiene di aver confermato gli impegni programmatici assunti nei bilanci di previsione precedenti e avvallato ai massimi livelli la scelta qualitativa finalizzata ad un benessere abitativo.

Nel corso del 2013 sono stati completati 51 alloggi di questi si è provveduto alla consegna e alla messa in reddito degli alloggi dei seguenti interventi:

- 3 alloggi in Comune di Spilamberto
- 18 alloggi in Comune di Fiorano Modenese, in aprile 2014
- 18 alloggi per conto STU CambiaMo in Comune di Modena

Il fabbricato di Pavullo di 12 alloggi non è stato assegnato in attesa del completamento delle opere di urbanizzazione del comparto.

ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI	Quota realizzata 2013
A1) ATTIVITA' ACER in proprio o compartecipazione	
N.C. SAVIGNANO S.P. 11 alloggi	
convenzione Acer Comune di Savignano e Provincia	208.145
N.C. FIORANO via Collodi	
AUTOFINANZIAMENTO COMUNE DI FIORANO	
AUTOFINANZIAMENTO ACER	710.215
N.C. MIRANDOLA	
Peep via Colombo – 15 alloggi	54.000
A2) ATTIVITA' ACER in CONCESSIONE - CONVENZIONE	
MODENA – COMPARTO BAZZINI 16 ALLOGGI	540.095
PAVULLO PEEP LA SBRUGNA N. 12 ALLOGGI	
LEGGE 560/93	
Autofinanziamento Comune	658.018
VIGNOLA COMPARTO EX ENEL	
Legge 513/77 rientri 1994	
Legge 513/77 rientri 1995	47.281
MODENA RECUPERO VIA DELLO ZODIACO	
FINANZIAMENTO PROVINCIA	

Legge 560/93 re2	
Legge 501/2003	
Proventi vendita immobili	
Anticipazione autofinanziamento	182.100
MODENA OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA PEEP BAZZINI – CITTANOVA	693.411
C) RISANAMENTO – MANUTENZIONE STRAORDINARIA – RECUPERO EDILIZIO – ORDINANZE SISMA	
Decreto regionale n. 501/2003	332.278
Ex art. 21 D.L. 159/2007 – L.R. 209/2009 – L.R.344/2010	553.500
L.R. 1358/2010	29.400
PIANO Manutenzioni Straordinarie per comuni da proventi da canoni	627.807
ORDINANZE SISMA Interventi di ripristino post terremoto	1.788.848
D) MANUTENZIONE ORDINARIA	
SEDE ACER	94.024
PROPRIETA' ACER	781.541
GESTIONE DA CONTRATTI CONCESSIONE E CONVENZIONE	5.285.455

Sviluppo informatica aziendale

E' stata svolta attività di manutenzione, aggiornamento e di sviluppo di nuove funzionalità nei principali applicativi utilizzati a supporto dell'attività aziendale.

Tra gli sviluppi più rilevanti sono da segnalare l'introduzione del nuovo concetto di ordine principale associato alla sfittanza e la restituzione grafica dello scadenziario, l'introduzione dei nuovi tracciati SEPA-SDD per le domiciliazioni bancarie.

E' sempre attiva l'assistenza ai comuni per l'accesso ad Info.casa e per l'interfacciamento alla nostra rete dagli sportelli decentrati presso i comuni.

Con l'avvio dei nuovi appalti di manutenzione è stato necessario ridefinire, configurare e istruire le nuove ditte sull'utilizzo del gestionale per l'introduzione dei dati relativi agli ordini.

Nel corso del 2013 sono aumentate le tipologie di documenti che inviati in conservazione sostitutiva: oltre a fatture e note di credito, viene mandato in conservazione il libro giornale, i registri IVA e si sta verificando la possibilità di mandare in conservazione anche i contratti d'appalto

Nel 2013 è terminata l'attività di sostituzione dell'antivirus su tutte le postazioni.

Per quanto riguarda la dotazione hardware dell'Azienda: sono state sostituite postazioni obsolete (PC e Workstation) e sono stati sostituiti gli apparati di rete al fine di velocizzare il trasferimento dati.

Il personale del CED continua a garantire, con la propria attività: il corretto funzionamento ed utilizzo degli applicativi presenti in Azienda anche attraverso il caricamenti di dati; mantiene i contatti pratici e burocratici con le varie aziende produttrici dei software, supporta i dipendenti nell'utilizzo degli applicativi stessi e dell'hardware; svolge attività di analisi e progettazione per nuove funzionalità dei software, e attività di ricerca di nuovi software per nuove esigenze normative. E' inoltre coinvolto nell'attività di estrazione, simulazione ed elaborazione dati richiesti dai Comuni, dalla Provincia, dalla Regione, dalla Conferenza degli Enti, dalla Corte dei Conti, dalla Nuova Quasco e da altre realtà interessate al patrimonio ERP in particolare assume e decodifica i dati raccolti in modo massivo dall'Agenzia delle Entrate finalizzate al controllo della correttezza delle dichiarazioni dei redditi presentate dagli oltre 15.000 utenti. E' impegnato regolarmente nell'attività di emissione bolle, incassi, conservazione sostitutiva e caricamento dei dati necessari per il calcolo dei canoni.

Politiche del personale

Le principali attività svolte nell'anno si sono esplicitate nel continuo studio e messa in opera della normativa contrattuale fiscale e previdenziale relativa ai contratti di lavoro in essere con l'applicazione dell'Aspi, all'accreditamento telematico presso l'Inpdadp per l'attivazione di richieste di credito da parte di dipendenti.

Si sono attivate le procedure per l'assunzione a tempo indeterminato di n. 2 unità di cui una all'Ufficio pronto intervento manutentivo e 1 all'Ufficio Ced, per l'attivazione di n. 3 contratti di somministrazione di cui 2 nell'area Gestionale e 1 nell'area Finanziaria oltre alla sostituzione di n. 2 colleghe in maternità ed è stata accolta la richiesta di trasformazione di n.1 contratto da tempo pieno a tempo parziale a 30 ore. Come per gli anni precedenti si è stipulato con i sindacati e depositata presso la DTL l'accordo sulla detassazione per l'anno 2013 per quei dipendenti che hanno i requisiti di legge.

Sono state predisposti n. 12 prospetti PA04 per dipendenti cessati dal servizio o per altri che ne avevano necessità per poter procedere alle richieste di riscatti e/o ricongiunzioni, n. 2 riliquidazioni pensionistiche e n. 1 ricostruzione di stato di servizio di una ex dipendente in mobilità.

Al 31/12/2013 i lavoratori assunti con C.C.N.L. Federcasa e Federmanager erano 70 di cui 67 a tempo indeterminato, 1 a tempo determinato e 2 sostituzioni di maternità.

Il CCNL Federcasa è scaduto il 31/12/2009 e al 31/12/2013 non era ancora stato rinnovato, tuttavia nell'anno di riferimento vi sono state diverse riunioni tra dipendenti e sindacati per promuovere una positiva conclusione delle trattative in corso.

Per quanto riguarda la formazione del personale è proseguito nel 2013 un piano della formazione, con n. 3 corsi tenuti da operatori ACER, e con n. 55 corsi esterni con consulenti per un maggior coinvolgimento dei dipendenti nella verifica e miglioramento delle procedure avviate e/o da modificare in funzione ai nuovi compiti assegnati dai contratti di servizio sottoscritti nonché come aggiornamenti relativi alla sicurezza, agli appalti, alla continua evoluzione normativa fiscale, e del mondo del lavoro. Il costo per la formazione è stato di € 25.506.

L'azienda è in regola per quanto attiene l'applicazione delle normative in materia di sicurezza e di tutela della salute dei dipendenti nelle sedi di lavoro, di privacy, degli adempimenti fiscali, previdenziali ed assistenziali; inoltre tutte le procedure in essere sono sviluppate secondo il sistema qualità ISO 9001:2000 e godono del certificato di conformità da parte di società accreditata (tutte le attività vengono svolte con le professionalità interne all'azienda e senza alcun costo di consulenze esterne).

ACER già dal 2010 ha adottato il Codice Etico di cui alla 231/2001; nel 2013 si è proceduto con la revisione del MOG (modello organizzativo Gestionale) di cui alla medesima legge e con la relativa formazione nei confronti di tutti i dipendenti.

Informazioni aggiuntive

ATTIVITA' PER LA GESTIONE E QUALIFICAZIONE

I rapporti in essere al 31/12/2013 sono di seguito evidenziati:

PARTE CORRELATA	Crediti Commerciali	Ricavi della Produzione	Debiti Commerciali
CambiaMO spa	349.597	-	-

AZIONE PROPRIE IN PORTAFOGLIO E LORO MOVIMENTAZIONE

Acer non possiede azioni proprie, né direttamente né tramite interposta persona.

INFORMATIVA RICHIESTA DALL'ART.2428, c. 3 n.6-bis) RELATIVA ALL'USO DI STRUMENTI FINANZIARI

In relazione all'utilizzo di strumenti finanziari si forniscono, di seguito, le indicazioni richieste dall'art. 2428, comma 3 n.6-bis) del codice civile.

Rischio di credito

Il rischio di credito è rappresentato dall'esposizione a potenziali perdite che possono derivare dal mancato adempimento delle obbligazioni assunte dalla clientela, rischio che si ritiene comunque coperto dai fondi già presenti in bilancio.

Rischio di cambio

L'Ente è attivo a livello nazionale pertanto non è esposta al rischio di cambio.

Rischio di liquidità

Il rischio di liquidità è da considerarsi basso rispetto ai volumi di attività ed al patrimonio netto.

USO DA PARTE DELL'ENTE DI STRUMENTI FINANZIARI

L'Ente non è soggetto a rischi di tipo finanziario, di prezzo, al rischio di credito, al rischio di liquidità e al rischio di variazione dei flussi finanziari e pertanto non ha posto in essere strumenti finanziari (derivati) per la gestione e la copertura da tali rischi.

Gli strumenti finanziari che l'Ente possiede sono rappresentati da titoli immobilizzati a capitale garantito. L'Acer, al fine di garantire il rendimento alla liquidità in eccesso al bisogno corrente, ha scelto di fare ricorso a questo tipo di investimento.

RICERCA E SVILUPPO

L'Ente non ha svolto direttamente tale attività.

TUTELA DELL'AMBIENTE

Questa azienda opera da tempo con attenzione all'uso delle risorse e alla riduzione degli sprechi.

In un'ottica di tutela ambientale l'intesa con AESS Agenzia per l'energia costituisce occasione per migliorare i nostri interventi; nel sito web aziendale è possibile vedere in diretta la produzione di energia derivante dagli impianti fotovoltaici realizzati e il conseguente risparmio di CO2.

Viene confermato l'utilizzo di carta riciclata per i documenti e la raccolta differenziata di plastica e carta negli uffici nonché del materiale informatico esausto nonché la conservazione elettronica di documenti contabili e fiscali.

Anche per il 2013 è proseguita la rilevazione dei consumi elettrici, di acqua e di carburante propri della sede ACER al fine di mantenere sotto controllo il consumo di risorse.

Si prosegue con le realizzazioni di cappotti su diversi fabbricati esistenti mentre per il nuovo si ricercano soluzioni che presentano caratteristiche di alto valore energetico

TUTELA DELLA PRIVACY

In ottemperanza al D.lgt.196/2003 Acer Modena ha provveduto ad aggiornare il documento programmatico della sicurezza nei termini previsti dalla norma e si è dato incarico a professionista esterno per una revisione del documento ed è stato effettuato, in autunno, un aggiornamento della formazione del personale in linea con le modifiche della legislazione vigente

FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO IL 31.12.2013

Sono tuttora in corso le attività relative al terremoto 2012 anche di rendicontazione dei fondi messi a disposizione dalla Comunità Europea. Si prosegue nella stipula di nuovi contratti con la ricerca di abitazione private (Ord.26/2014).

E' giunto a conclusione il rinnovo del contratto collettivo di lavoro Federcasa per i dipendenti, con la mensilità di aprile 2014 sono stati erogati arretrati e attribuite le nuove retribuzioni.

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE PER L'ESERCIZIO 2013

In data 30.01.2014 con delibera n.1 è stato approvato il Bilancio Preventivo 2014, presentato ed approvato dalla Conferenza degli Enti in data 24.02.2014, che conferma una sostanziale stabilità, rispetto all'esercizio 2013, nell'attività dell'azienda e nel risultato economico finale.

CUSTOMER SATISFACTION

Anche nel 2013 Nuova Quasco ha effettuato la customer satisfaction con interviste telefoniche a 150 inquilini ACER con criteri statistici.

Un'analisi sintetica rappresenta le percentuali di inquilini che si dichiarano soddisfatti dei servizi erogati suddivisi in diverse categorie.

Indicatore	%
Qualità dell'alloggio	76
Accessibilità dell'alloggio	82,7
Utilizzabilità ed igiene degli spazi comuni	71,3
Sicurezza degli spazi comuni	78,7
Informazione per il rispetto dei regolamenti	86
Rendicontazione spese comuni	75,2
Cortesia ed educazione del personale	91,5
Competenza ed affidabilità del personale	91,4
Trasparenza e chiarezza dei servizi	85,1
Modalità di accesso telefonico ai servizi	89,1
Modalità di accesso diretto ai servizi	93,2
Tempestività di intervento in caso di guasto	71,1
Efficacia degli interventi di manutenzione	80,3
Insieme delle attività dei ACER Modena	89,3

Relativamente agli indicatori che riguardano gli interventi di manutenzione le risposte date sono state per il 50% circa degli intervistati in quanto gli altri hanno dichiarato di non averne avuto la necessità negli ultimi due anni.

Tuttavia poiché i valori più bassi si registrano sempre su questi indicatori nel 2013 è stata commissionata a Nuova Quasco un'indagine suppletiva specifica che ha portato ai seguenti risultati:

- 150 utenti selezionati tra quelli che hanno richiesto interventi di manutenzione
- 5 tipologie di opere (da elettricista/idraulico, da falegname/imbianchino, relative a boiler/caldaia, opere murarie, opere per coperture-grondaie- impiantista)
- 96,5% di risposte valide alle 1.650 domande complessivamente poste.
- 73% dei casi ha ottenuto un giudizio positivo
- 50% dei casi circa ha richiesto un sollecito per accelerare i tempi di realizzazione che sono stati più lunghi per le opere di finitura da falegname/imbianchino o da muratore.

INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI

La predisposizione del Bilancio di Sostenibilità dell'Azienda riferito all'anno 2012 ha consentito di introdurre alcuni parametri relativi allo stato del personale che vengono sotto riportati anche per il 2013.

Qualifica	DIPENDENTI								
	2011			2012			2013		
	Totale	F	M	Totale	F	M	Totale	F	M
Dirigenti contratto Federmanager	4	2	2	4	2	2	4	2	2
Contratto Federcasa									
Area Quadri	3	1	2	3	1	2	3	1	2
Area A	28	7	21	29	9	20	28	8	20
Area B	31	15	16	30	14	16	30	14	16
Area C	4	3	1	3	3	-	5	5	-
TOTALE	70	28	42	69	29	40	70	30	40
a part-time	-	1	1	-	2	1	-	3	1

Impiegando 4 persone con invalidità e 1 persona appartenente alle categorie protette, nelle annualità, 2011 e 2012, 2013 Acer copre a pieno e autonomamente la quota prevista, in relazione al numero di dipendenti, di disabili e soggetti svantaggiati.

Motivi di assenza dal lavoro	2011	2012	2013
giornate lavorate su media dip	132.912	131.040	132.912
assenze per malattia/ ore	2.911	2.434	3.553
assenze per particolari motivi/ ore	123	592	253
maternità/cure figli/ ore	6.210	2.071	5.070
Lg. 104/ ore	921	811	773

	2011	2012	2013
Infortuni	0	1	1

Non sono previsti benefit particolari, ma alcuni dipendenti hanno pensioni integrative, per i fondi di categoria l'azienda partecipa con la sua quota come previsto dalla norma.

	2011	2012	2013
Tfr trasferito alla previdenza complementare	€ 28.651	€ 38.115	€ 44.118
Quota previdenza complementare a carico azienda	€ 10.753	€ 16.355	€ 17.635

Formazione	2011	2012	2013
costo formazione	€ 19.814	€ 24.821	25.506
n. corsi interni	3	2	3
n. corsi esterni	65	61	55
n. partecipanti	63	67	70

Conto economico riclassificato	2013	2012
A. Valore della produzione	13.135.496	12.329.772
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	12.783.883	12.137.821
Altri ricavi e proventi	351.613	191.951
B. Costi della produzione	9.427.714	8.836.533
Prestazioni di servizi	9.069.013	8.452.052
Godimento di beni di terzi		
Altri costi d'esercizio	358.701	384.481
C. Valore aggiunto – (A – B)	3.707.782	3.493.239
D. Costo del lavoro	3.481.900	3.390.873
E. Margine operativo lordo - EBITDA (C – D)	225.882	102.366
F. Ammortamenti ed accantonamenti	261.211	337.793
Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	18.934	21.184
Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	242.277	216.609
Accantonamenti per rischi		
Accantonamento per svalutazione crediti	0	100.000
G. Risultato operativo – EBIT (E – F)	(35.329)	(235.427)
H. Proventi (oneri) finanziari netti	344.804	621.178
I. Risultato della gestione ordinaria (G + H)	309.475	385.751
L. Rettifiche di attività finanziarie	0	0
M. Risultato prima delle imposte – (I + L)	309.475	385.751
N. Imposte sul reddito	235.223	309.190
O. Utile (perdita) netto dell'esercizio – (M – N)	74.252	76.561

Stato patrimoniale riclassificato	31/12/2013	31/12/2012
Immobilizzazioni immateriali	25.193	18.403
Immobilizzazioni materiali	6.343.806	6.062.639
Immobilizzazioni finanziarie	24.385.011	22.180.901
Attivo Immobilizzato – (A)	30.754.010	28.261.943
Crediti verso clienti	6.028.923	5.919.284
Crediti verso altri	8.394.847	7.161.430
Disponibilità liquide	8.442.002	6.447.532
Attività finanziarie	0	0
Ratei e risconti attivi	58.997	34.942
Attività d'esercizio – (B)	22.924.769	19.563.188
Acconti da clienti		
Debiti verso fornitori	1.006.235	1.420.640
Debiti tributari	90.421	92.330
Debiti verso controllate	0	0
Debiti verso istituti previdenziali	128.240	122.817
Debiti verso altri	28.032.508	21.433.515
Ratei e risconti passivi	107.201	106.314
Passività d'esercizio – (C)	29.364.605	23.175.616

Capitale circolante netto – (D)=(B-C)	-6.439.836	-3.612.428
Trattamento di fine rapporto – (E)	1.565.897	1.472.257
Fondo rischi ed oneri – (F)	613.286	731.004
Capitale investito netto – (H) = (A+D-E-F-G)	22.134.991	22.446.254
Capitale sociale	13.340.425	13.263.865
Altre riserve	832.191	832.191
Utile d'esercizio	74.252	76.561
Patrimonio netto – (H)	14.246.868	14.172.617
Disponibilità liquide e attività finanziarie a breve termine	8.442.002	6.447.532
Debiti verso banche a breve termine		
Debiti verso altri finanziatori a breve termine		
Debiti verso banche a medio - lungo termine		
Debiti verso altri finanziatori a medio-lungo termine (obbligazioni)		
Posizione finanziaria netta – (I)	8.442.002	6.447.532
Mezzi propri ed posizione finanziaria netta (L) = (H + I)	22.688.870	20.620.149

Indici di redditività	31/12/2013	31/12/2012
ROE	0,5%	0,5%
ROI	-0,1%	-0,9%
ROS	-0,3%	-1,9%

Indici di liquidità	31/12/2013	31/12/2012
Indice di liquidità	0,8	0,8
Indice di disponibilità	0,5	0,6

Indici di rotazione	31/12/2013	31/12/2012
Giorni di dilazione clienti	402	366
Giorni di dilazione fornitori	39	59

Indici di struttura patrimoniale	31/12/2013	31/12/2012
Indice di indebitamento	0,4	0,3
Indice di copertura primario	0,5	0,5
Indice di copertura secondario	0,5	0,5

Signori membri della Conferenza degli Enti,

obiettivo primario di questo Consiglio d'Amministrazione resta quello di realizzare un'azienda sempre più flessibile, ben organizzata, fortemente motivata ed attenta ai propositi dei Comuni, che possa offrire servizi di maggiore qualità, e che confermi e migliori il buon grado di soddisfacimento segnalato dagli assegnatari (verificato attraverso l'annuale indagine sulla customer satisfaction affidata alla Nuova Quasco srl) e della committenza, Per realizzare ciò si rende sempre più indispensabile lo stretto raccordo tra la mission individuata dalla Conferenza degli Enti, lo stesso C.d.A. e la struttura operativa che, come sempre, ha espresso notevole impegno per perseguire gli obiettivi prefissati.

La conclusione del periodo triennale di validità dei Contratti di Servizio ha rappresentato occasione per dimostrare, con le nuove attività e professionalità sviluppate, di saper essere al passo coi tempi e di rappresentare per i Comuni una vera risorsa su cui fare affidamento.

Nel 2013 assieme al consuntivo 2012 è stato presentato un Bilancio di Sostenibilità che a partire dalla raccolta ed organizzazione dei dati relativi ai servizi svolti, ha voluto rendere evidenti la ricaduta dell'attività di ACER sulla comunità intesa non solo come insieme degli assegnatari degli alloggi ma anche dal contesto formato dagli Enti committenti, fornitori, sindacati e intera comunità di riferimento.

ACER è stato pensato e strutturato dalla riforma regionale come un vero e proprio braccio operativo degli enti locali, che può essere attivato per svolgere servizio per le politiche abitative in modo concreto e snello e credo ne abbia dato dimostrazione con l'attività svolta per l'emergenza terremoto sia nel campo del recupero edilizio che in quello del reperimento di alloggi sfitti, acquisto alloggi per conto dei Comuni, sottoscrizione contratti e le relative pratiche amministrative che hanno consentito in tempi brevi e certi gli affidamenti lavori ed i relativi pagamenti .

A conclusione di questa relazione che rappresenta i risultati raggiunti come incremento delle attività in tutti i settori sia nei valori economici, contabili e patrimoniali, sottoponiamo alla vostra valutazione ed approvazione il bilancio consuntivo 2013 e le relazioni che lo accompagnano.

Il Consiglio d'Amministrazione:

Andrea Casagrande

Elisa Abati

Gaetano Venturelli

Presidente

Consigliere

Consigliere

NOTA INTEGRATIVA

Il bilancio d'esercizio costituito da stato patrimoniale, conto economico e nota integrativa, è stato redatto nel rispetto degli artt. 2423 e seguenti del Codice Civile, integrati dai Principi Contabili emanati dal Consiglio degli Ordini dei Dottori Commercialisti e dei Ragionieri e ove diversamente previsto viene data specifica informativa.

L'informativa è completata dalla Relazione sulla gestione in cui gli amministratori esprimono l'andamento della gestione dell'Acer, la prevedibile evoluzione della gestione, i rapporti con imprese controllanti ed ai fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio.

La nota integrativa, elemento essenziale del bilancio, fornisce chiarimenti e dettagli in merito ai dati numerici esposti nello stato patrimoniale e nel conto economico. In particolare l'art. 2427 c.c. prevede che contenga informazioni raggruppabili nei seguenti punti:

- criteri di valutazione utilizzati nella redazione del bilancio d'esercizio,
- analisi delle voci dello stato patrimoniale,
- spiegazioni del conto economico,
- altre notizie.

CRITERI APPLICATI NELLA VALUTAZIONE DELLE VOCI DEL BILANCIO (art. 2427 n. 1 C.C.)

Il bilancio rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico d'esercizio e corrisponde alle scritture contabili ed è stato predisposto secondo la normativa vigente e con l'accordo, ove previsto, del Collegio Sindacale.

In particolare:

- il Bilancio è stato redatto in base al "principio della continuità" mantenendo invariati i criteri di classificazione e di valutazione già utilizzati per il precedente esercizio (art. 2423 bis n. 6 C.C.); in caso di variazioni sono evidenziate in bilancio le differenze e i motivi della deroga;
- le voci del precedente Bilancio riportate per comparazione, sono omogenee rispetto a quelle dell'esercizio precedente (2423 ter c.5 C.C.);
- si è proceduto ad una valutazione separata per elementi eterogenei, cioè non si è provveduto al raggruppamento di voci nello Stato Patrimoniale e nel Conto Economico (art. 2423 ter c. 2 C.C.);
- i criteri applicati nella valutazione delle voci del Bilancio sono conformi a quelli di cui all'art. 2426 C.C. ed omogenei a quelli applicati nel precedente esercizio; non si sono verificati casi eccezionali, in quanto incompatibili con la rappresentazione "veritiera e corretta", della situazione patrimoniale e finanziaria dell'Azienda e del risultato economico, di cui all'art. 2423 c. 4 C.C. ("principio del quadro fedele");
- le valutazioni sono state effettuate con prudenza e nella prospettiva della continuazione della attività (art. 2423 bis n. 1 C.C.), applicando, ove necessario, il postulato della prevalenza degli aspetti sostanziali su quelli formali;
- sono stati indicati esclusivamente gli utili realizzati alla data di chiusura dell'esercizio; sono stati considerati i proventi e gli oneri di competenza, indipendentemente dalla data dell'incasso o del pagamento, nonché i rischi e le perdite di competenza, anche se conosciuti dopo la chiusura di questo.
- gli importi esposti in bilancio sono espressi in unità di Euro.

Criteria di valutazione applicati per le principali poste di bilancio

Immobilizzazioni immateriali

Rappresentano oneri ad utilità pluriennale iscritti secondo il criterio del costo, previo consenso, ove previsto, del Collegio Sindacale e vengono diminuite ogni anno della quota di ammortamento diretto in conto, in relazione alla residua possibilità di utilizzazione futura.

I Software di sistema standardizzati e quelli applicativi personalizzati sono esposti alla voce "concessioni, licenze e marchi", con ammortamento in quote costanti in tre esercizi.

Immobilizzazioni materiali

Data la diversa destinazione delle varie categorie di cespiti in patrimonio, di seguito si espongono per le principali tipologie i principi contabili applicati.

A) Terreni e fabbricati destinati a permanere nel patrimonio dell'Ente (ex art. 49 lettera C, L.R. n.24/2001)

I beni in questione sono valutati al costo di acquisizione o di produzione interna, comprensivo degli oneri accessori.

Le spese di manutenzione ordinaria vengono direttamente imputate a conto economico quando sostenute, mentre quelle straordinarie, aventi natura di valore incrementativo del relativo bene, vengono capitalizzate.

I valori di costo sono esposti al netto degli ammortamenti accumulati, che sono conteggiati annualmente applicando l'aliquota ordinaria del 3%, determinata in funzione delle residue possibilità di utilizzazione dei beni stessi. Per i beni il cui utilizzo ha avuto inizio nel corso dell'anno le aliquote di ammortamento sono state ridotte del 50% rispetto a quelle ordinarie.

A partire dall'esercizio 2006 in applicazione della Lg n. 286/2006, le aree edificate sono state esposte scorpendo il loro valore dal valore complessivo dei fabbricati esposto negli esercizi precedenti. Pertanto l'ammortamento è stato calcolato solo sul valore dei fabbricati.

B) Immobili destinati ad essere trasferiti ai Comuni nei cui territorio sono ubicati (ex art. 49 lettera A, L.R. n.24/2001)

Immobili in corso di costruzione, destinati ad essere trasferiti ai Comuni nei cui territorio sono ubicati. I valori di costo vengono rettificati mediante un fondo di pari importo costituito dai contributi statali a fondo perduto pari al 100% dei costi sostenuti per gli investimenti, specificamente ricevuti per la costruzione.

C) Altre immobilizzazioni materiali

Sono rappresentate essenzialmente da automezzi, mobili ed arredi e macchine per ufficio, sono valutate al costo, comprensivo degli oneri accessori.

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, e rispondono inoltre ai limiti previsti dalla vigente normativa fiscale, ritenuti rappresentativi della vita utile economico-tecnica stimata dei cespiti.

Gli ammortamenti sono calcolati a quote costanti, ridotte al 50% per i beni acquisiti nell'esercizio. Le aliquote applicate sono state quelle ritenute congrue in relazione alla residua possibilità di utilizzazione; le spese di manutenzione e riparazione, ricorrenti ed ordinarie, sono imputate direttamente al conto economico nell'esercizio di sostenimento.

I beni di modesto valore unitario, ovvero inferiore Euro 516,46, sono completamente ammortizzati nell'esercizio di acquisizione, in maniera analoga a quanto fatto nei precedenti esercizi.

Le aliquote ordinarie di ammortamento utilizzate sono state le seguenti:

Categoria	Aliquota
Macchine elettrom. Ed elettro.	20%
Attrezzature varie	40%
Autofurgoni, motofurgoni	20%
Beni inferiori a Euro 516,46	100%
Mobili e macchine ordinarie d'ufficio	12%
Autovetture, motocicli	25%

Immobilizzazioni finanziarie

Le partecipazioni in società sono iscritte al costo di acquisto o di sottoscrizione. Tali valori sono rettificati in caso di perdite ritenute durevoli.

Le immobilizzazioni finanziarie rappresentate dai crediti sono valutate al valore nominale, eventualmente rettificato da un fondo svalutazione in caso di perdite durevoli di valore.

Le immobilizzazioni finanziarie rappresentate da titoli sono iscritte al costo di acquisto. La quota di competenza dell'esercizio relativa alla differenza rispetto al valore di rimborso costituisce variazione del valore in bilancio dei titoli e trova contropartita nel conto economico tra gli interessi riferiti ai medesimi titoli.

Crediti

Sia di natura commerciale che di natura finanziaria, sono iscritti al loro valore di realizzo; l'importo dei crediti è rettificato dal fondo svalutazione crediti.

Debiti

Sono iscritti per importi corrispondenti al loro valore nominale.

Disponibilità liquide

Sono iscritte al loro valore nominale;

Ratei e i risconti

Sia attivi che passivi sono calcolati in base al principio della competenza temporale in applicazione del principio di correlazione tra costi e ricavi di esercizio.

Fondi per rischi ed oneri

Includono gli accantonamenti destinati a fronteggiare le perdite e le passività di cui alla data di bilancio sia determinabile la natura ma non l'ammontare o la data di sopravvenienza e sono stanziati in misura congrua a coprire tutte le passività di competenza la cui esistenza, certa o comunque probabile, sia conosciuta alla data di redazione del bilancio.

Fondo trattamento fine rapporto

Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in forza in conformità alla Legge ed al contratto di lavoro vigente (art. 2424 bis c. 4 C.C.).

Ricavi e costi

Sono determinati secondo il principio di prudenza e di competenza al netto dei resi, sconti, abbuoni e premi (art. 2425 bis C.C.).

Imposte dell'esercizio

si riferiscono all'IRAP e all'IRES di competenza, conteggiate in base alle norme attualmente in vigore.

NOTE SULLO STATO PATRIMONIALE

ATTIVO

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Le immobilizzazioni immateriali, costituite da software, nel corso del 2013 hanno subito le seguenti variazioni:

Valore al 1.1.2013	18.403
Variazioni in aumento	25.724
Variazioni in diminuzione	18.934
Valore al 31.12.2013	25.193

Le variazioni in aumento sono relative ad acquisizioni necessarie per l'adeguamento dell'infrastruttura informatica dell'ente.

Le variazioni in diminuzione sono rappresentate dall'ammortamento effettuato nell'esercizio.

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI: TERRENI E FABBRICATI				
	AL 1.1.2013	AUMENTI	DIMINUZIONI	AL 31.12.2013
Aree non edificabili	14.972	0	0	14.972
Aree edificabili	5.414	48.578	0	53.992
Aree Edificate	1.220.190	75.190	0	1.295.380
TOTALE TERRENI	1.240.576	123.768	0	1.364.344
Immobili e autorimesse	12.265.009	411.255	75.190	12.601.074
Immobili uso diretto	1.350.827	65.500	0	1.416.327
TOTALE FABBRICATI	13.615.836	476.755	0	14.017.401
TOTALE COMPLESSIVO	14.856.412	600.523	75.190	15.381.745

Le aree non edificabili non hanno subito modificazioni ed ammontano ad Euro 14.972.

La voce Aree Edificabili ha subito un incremento relativo all'acquisto di un'area edificabile in Comune di Cavezzo per €. 48.578 portando il loro valore al 31.12.2013 a €.53.992

Il valore delle aree edificate all' 1.1.2013 ammontava ad Euro 1.220.190 ed è stato incrementato per il valore relativo a n. 3 alloggi in Comune di Camposanto per €. 75.190. Il valore al 31/12 è pari ad €. 1.295.380.

Gli immobili e le autorimesse ammontavano all'1.1.2013 ad Euro 12.265.009 ed hanno subito un incremento per l'acquisto di n. 3 alloggi in Comune di Camposanto per € 401.446, al quale è stato scomputato il valore dell'area di €. 75.190, e per €. 9.809 per fine lavori a Fiorano attestandosi pertanto ad Euro 12.601.074.

Gli immobili ad uso diretto ammontavano ad Euro 1.350.827 e sono stati incrementati per lavori di manutenzione straordinaria portandosi ad Euro 1.416.327.

Le immobilizzazioni sono state ammortizzate nel modo seguente:

MOVIMENTAZIONE FONDI AMMORTAMENTO: FABBRICATI				
	AL 1.1.2013	AUMENTI	DIMINUZIONI	AL 31.12.13
F.do immobili e autorimesse	9.284.691	104.260	0	9.388.951
F.do immobili strumentali	864.569	39.828	0	904.397
TOTALE	10.149.260	144.088	0	10.293.348

- il fondo ammortamento relativo agli immobili di proprietà ha subito un aumento di Euro 104.260 per l'ammortamento dell'anno;
- il fondo ammortamento immobili strumentali – sede, magazzino, archivio - ha subito un aumento di Euro 39.828 relativo agli ammortamenti dell'esercizio.

Al 31 dicembre 2013 il valore netto delle immobilizzazioni rappresentate da immobili e terreni ammonta a Euro 5.088.397.

IMPIANTI, MACCHINARI, ATTREZZATURE, MOBILI ED AUTOMEZZI

L'analisi del valore degli impianti e macchinari e delle altre immobilizzazioni materiali, ed il relativo fondo ammortamento è la seguente:

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI: IMPIANTI, MACCHINARI, ATTREZZATURE, MOBILI ED AUTOMEZZI				
	AL 1.1.2013	AUMENTI	DIMINUZIONI	AL 31.12.2013
IMPIANTI E MACCH.	369.949	0	0	369.949
ATTREZ.IND.e COM.	120.956	5.406	0	126.362
MOBILI E ARREDI E MAC.ORD.UFF.	277.208		0	277.208
ATTREZZATURE ELETTR.	478.178	21.450	2.159	497.469
AUTOMEZZI	191.113	27.609	14.855	203.867
BENI INF. A Euro 516,46	149.302	1.501	263	150.540
TOTALE	1.586.706	55.966	17.277	1.625.395

L'aumento dell'esercizio è dovuto all'acquisto di stampanti, monitor, personal computers, server, cellulari, attrezzatura macchine fotografiche, strumenti tecnici e n. 2 autovetture; la diminuzione riguarda principalmente la vendita di attrezzature elettroniche.

MOVIMENTAZIONE F.DI AMM: IMPIANTI, MACCHINARI, ATTREZZATURE, MOBILI ED AUTOMEZZI				
	AL 1.1.2013	AUMENTI	DIMINUZIONI	AL 31.12.2013
IMPIANTI	64.752	33.295		98.047
ATTREZ.IND. COMMERCIALI	120.956	1.081		122.037
MOBILI E ARREDI E MAC.ORD.UFF.	212.796	11.210		224.006
ATTREZZATURE ELETTR.D'UFFICIO	386.078	37.074	2.125	421.027
AUTOMEZZI	159.948	14.037	14.609	159.376
BENI INF.A Euro 516,46	149.302	1.491	253	150.540
TOTALE	1.093.832	98.188	16.987	1.175.033

L'aumento dei fondi è dovuto agli ammortamenti dell'esercizio; la diminuzione è relativa alle dismissioni avvenute in corso d'anno di stampante e macchina da scrivere e 1 autovettura.

IMMOBILIZZAZIONI IN CORSO ED ACCONTI

Il loro importo è composto da:

- Euro 782.703 che all' 01.01.2013 e non variato nel 2013 rappresenta il saldo degli immobili destinati ad essere trasferiti ai Comuni (ex art. 49 lett .a L.R. 24/01) una volta completati i lavori. Sono rettificati da un fondo di pari importo pertanto ininfluenti sul totale della voce;
- Euro 805.047 che all'01.01.2013 ammontava a Euro 862.613, movimentato in aumento per € 433.317 sulla base delle lavorazioni effettuate in autofinanziamento e diminuito di €. 490.882 per il completamento di alloggi a Camposanto.

IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

A) PARTECIPAZIONI

Il valore delle partecipazioni in altre società nel 2013 rimane invariato e ammonta complessivamente ad Euro 6.052.708 riepilogate nel prospetto seguente ai valori di carico

PARTECIPAZIONI	2012	2013	Variazione
Nuova Quasco srl	1.533	1.533	0
Federcasa	3.175	3.175	0
CambiaMO	6.048.000	6.048.000	0
TOTALE	6.052.708	6.052.708	0

Di seguito si fornisce una breve descrizione delle partecipazioni possedute ai sensi dell'articolo 2427 comma 5 del codice civile:

- partecipazione in Nuova Quasco srl, società partecipata dalle Amministrazioni Pubbliche Regionali e Locali, di Euro 1.533 invariata già dall'esercizio 2010, e relativa allo 0,45% del capitale sociale pari a Euro 341.038;
- partecipazione in Federcasa pari ad Euro 3.175, Federazione di Istituti Autonomi per le case popolari, enti in via di trasformazione, enti comunali e un consorzio regionale, anch'essa rimasta invariata rispetto all'esercizio 2009;

- partecipazione in CambiaMo, società di trasformazione urbana (S.T.U), controllata per il 64% dal Comune di Modena e per il 36% da Acer e congrua rispetto al patrimonio netto della società , costituitasi nel 2006 con lo scopo di eseguire interventi finalizzati alla riqualificazione di aree urbane.

B) CREDITI

La posta è costituita da cauzioni versate a terzi in anni precedenti, a garanzia di contratti telefonici, postali e risulta invariata rispetto all'anno precedente, ammonta al 31/12/2013 a € 1.213

C) ALTRI TITOLI

La voce altri titoli è riepilogata nella seguente tabella:

DESCRIZIONE TITOLI	VALORE AL 31.12.13	TIPOLOGIA INVESTIMENTO	UTILE/PERDITA RILEVATE
Unipol Tariffa R03	568.975	Polizza a capitalizzazione annua	+17.268
Unipol contr. N. 123	1.092.567	Cedola	+37.543
Pioneer Investment	7.894.944	Gestione patrimoniale SGR	+170.132

Banca Euromobiliare	965.282	Gestione patrimoniale SGR	-49.574
Banca Generali RI.ALTO	2.190.698	Polizza a capitalizzazione annua	+66.785
Banca Generali BG NW	206.693	Gestione patrimoniale SGR	+3686
Banca Generali BG PI	415.240	Gestione patrimoniale SGR	+7840
Banco Popolare	506.000	Certificato di deposito	+13.809
CarispCesena	592.544	Investimento Obbligaz.	+12.128
Banca Sella Obbligaz.	398.177	Investimento Obbligaz.	+17.315
Unipol c/c vincolato	500.000	C/C vincolato	+16.145
Unicredit c/c vincolato	1.000.000	C/C vincolato	+22.725
Unicredit	2.000.000	Obbligazioni sc.2018	+13.855
Totale	18.331.090		349.657

Il valore al 31.12.2012 era di Euro 16.126.980; nel corso del 2013 sono state investite risorse monetarie derivanti dalla scadenza di investimenti esposti sopra oltre ad altre risorse.

Tali titoli sono classificati nell' attivo immobilizzato in quanto non vi e', nel breve e medio periodo, l'intenzione di venderli o trasformarli fino alla loro naturale scadenza. In relazione a tali strumenti finanziari, posseduti dall'Ente, è remoto il rischio di perdite durevoli di valore, in quanto il capitale investito risulta garantito.

Il ricorso di Acer Modena a tale forma di investimento è finalizzato ad assicurare un rendimento alla liquidità che l'Ente possiede, eccedente il fabbisogno corrente.

ATTIVO CIRCOLANTE CREDITI

Il totale dei crediti in bilancio è dettagliato come segue:

	2013	2012	Variazione
Crediti v/utenti	6.028.923	5.919.284	+109.639
Crediti verso controllate	0	0	
Crediti per gestione speciale	1.753.991	1.941.451	-187.460
Altri crediti	6.478.273	5.158.786	+1.319.487
Crediti tributari	162.583	61.193	+101.390
TOTALE	14.423.770	13.080.714	+1.343.056

CREDITI VERSO UTENTI

Il saldo dei crediti verso utenti ha subito le seguenti variazioni:

	2013	2012	Variazione
Crediti verso clienti	5.871.243	5.315.107	+556,136
Fatture da emettere	363.489	817.055	-453.566
Note di accredito da ricevere	87.428	86.189	+1.239
Fondo svalutazione crediti	-293.237	- 299.067	+5.830
Totale	6.028.923	5.919.284	+109.639

Il conto fatture da emettere include principalmente compensi per servizi tecnici svolti nei confronti della Società CambiaMo spa.

Le variazioni subite nel corso dell'esercizio dal fondo svalutazione crediti si riepilogano nella tabella seguente:

Saldo al 01.01.2013	299.067
Accantonamento 2013	0
Utilizzo 2013	5.830
Saldo al 31.12.2013	293.237

CREDITI VERSO CONTROLLATE

Non ci sono crediti verso controllate.

CREDITI PER GESTIONE SPECIALE

Al 31.12.13 il saldo di tale voce è pari ad Euro 1.753.991 (Euro 1.941.451 al 31.12.12) a seguito dei pagamenti effettuati per lavori di costruzione, risanamento, ristrutturazione e manutenzione straordinaria sul patrimonio Erp. Tale saldo relativo alla Legge 457/78 e leggi antecedenti trova corrispondenza nel passivo tra i debiti per gestione speciale.

CREDITI VERSO ALTRI

La voce crediti verso altri ammonta al 31.12.2013 ad Euro 6.478.273 ed evidenzia un incremento rispetto all'esercizio precedente di Euro 1.319.487. La composizione degli altri crediti si riepiloga nella tabella seguente:

DESCRIZIONE	2013	2012	Variazione
Anticipazioni diverse per lavori	3.377.511	2.251.893	+1.125.618
Crediti prev.li/t.f.r.	4.391	3.780	+611
Crediti per gestione alloggi	755.739	497.172	+258.567
Crediti diversi	2.340.632	2.405.941	-65.309
Totale	6.478.273	5.158.786	+1.319.487

Anticipazioni diverse per lavori

Al 31.12.2013 ammonta ad €. 3.377.511. Acer ha attive anticipazioni per Euro 982.921 per lavori di manutenzione straordinaria su patrimonio Erp finanziati dalla Regione con Delibera del Consiglio Regionale n.501/93, anticipazioni su lavori finanziati dai Comuni per Euro 2.098.096 e per il sisma del maggio 2012 € 296.494

Crediti previdenziali

Al 31.12.2013 i crediti previdenziali e per imposta sostitutiva sul t.f.r. ammontano a € 4.391

Crediti per gestione alloggi

Sono crediti che riguardano lavori di manutenzione sugli alloggi comunali in convenzione; al 31.12.2013 ammontano a Euro 755.739.

Crediti diversi

Tale voce si riferisce principalmente ad Euro 1.712.254 per crediti verso il Comune di Finale Emilia e ad Euro 569.127 verso il Comune di Campogalliano relativi all'accensione di 2 mutui in capo ad Acer Modena per conto dei Comuni menzionati. L'Ente espone in bilancio nella voce mutui il debito residuo degli stessi e addebita ai Comuni, beneficiari del mutuo, le quote capitale e i relativi interessi. La differenza di € 59.251 si riferisce a crediti vari da enti terzi.

CREDITI TRIBUTARI

Il saldo dei crediti tributari è così composto:

DESCRIZIONE	2013	2012	Variazione
IRAP/istanza	43.628	43.628	0
IRES	50.951	9.898	+41.053
IRAP	41.274	0	+41.274
IVA	26.731	0	+26.731
Crediti per imp.bollo	0	7.667	-7.667
Totale	162.584	61.193	+101.391

DISPONIBILITA' LIQUIDE

La disponibilità presso l'Unicredit Banca Spa, Istituto Tesoriere dell'Acer, al 31.12.13 ammonta a Euro 7.933.894 mentre al 31.12.2012 ammontava ad Euro 5.328.477.

Sono aperti anche altri conti correnti per :

- gestione telematica dei contratti di locazione con saldo di Euro 300.021 al 31.12.13; ammontava ad Euro 999.527 all'1.01.13;
- Viacard e Cartasì con saldo pari a Euro 16.104 al 31.12.13; ammontava ad Euro 17.297 all' 1.01.12;
- Affitto Garantito al 31.12.13 ammonta a Euro 3.218; all'1.01.13 ammontava a Euro 3.913;
- carta prepagata con saldo al 31.12.2013 a Euro 1.918; all' 1.01.2013 era pari a Euro 1.182;
- Affitto Casa Garantito Castelfranco con saldo al 31.12.2013 di Euro 35.242; al 01.01.2013 era di Euro 41.318.
- n. 4 conti di appoggio per investimenti al 31.12.13 con saldo di € 150.416

Pertanto il saldo al 31.12.13 ammonta a Euro 8.440.813.

La cassa economato presso Acer aveva un saldo di €. 1.189.

RATEI E RISCONTI ATTIVI

La voce "Ratei e Risconti attivi" al 31.12.2013 è pari ad Euro 58.997; al 31.12.2012 ammontava ad Euro 34.942.

Così composti:

- ratei attivi ha un saldo di € 29.581 di cui € 1.066 per contributi su impianti fotovoltaici ed € 28.515 per cedole;
- I risconti attivi ammontano ad Euro 29.416 e sono così costituiti:

Descrizione	2013	2012	Variazione
polizze assicurative	4878	14.765	-9.887
abbonamenti	332	408	-76
anticipo postale/ legale	10.903	1.223	+9.680
costi sistemi operativi	9.256	10.556	-1.300
Costi per servizi	4.047	2.573	+1.474
Totale Risconti Attivi	29.416	29.525	-109

PASSIVO

PATRIMONIO NETTO

Il patrimonio netto al 31.12.2013 ammonta a Euro 14.246.869 e, rispetto al 31.12.2012 risulta incrementato di Euro 74.252 pari all'utile dell'esercizio.

Nel dettaglio si riporta la composizione delle voci del patrimonio netto:

- Il fondo di dotazione al 31.12.2013 ammonta ad euro 13.340.425 risultato incrementato dell'utile dell'esercizio 2012;
- la riserva ordinaria statutaria al 31.12.2013 ammonta a Euro 742.211 invariata;
- la riserva straordinaria al 31.12.2013 è pari ad Euro 89.980 invariata;
- l'utile al 31.12.2013 ammonta a Euro 74.252.

I movimenti relativi alle poste del patrimonio netto sono evidenziati nell' Allegato 1 alla presente Nota .

Le informazioni richieste dall'art. 2427, punto 7-bis del Codice Civile relativamente alla specificazione delle voci del patrimonio netto con riferimento alla loro origine, possibilità di utilizzazione e distribuibilità, nonché alla loro avvenuta utilizzazione nei precedenti esercizi, sono desumibili dal seguente prospetto:

Natura	Importo	Possibilità di utilizzo	Quota disponibile
Fondo di dotazione	13.340.425	B	13.340.425
Riserva Statutaria	742.211	A B	742.211
Altre riserve	89.980	A B	89.980
<i>*A: per aumento di capitale; B: per copertura perdite</i>			

FONDI PER RISCHI E ONERI

Il fondo rischi è stato movimentato per €17.718 e presenta un saldo di euro 613.286 al 31.12.2013, il fondo risulta adeguato a coprire tutte le passività di competenza la cui esistenza, certa o comunque probabile, è conosciuta alla data di redazione del bilancio. Il fondo per interventi di manutenzione è stato utilizzato per il suo totale importo di € 100.000 nell'anno 2013

TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO

I movimenti dell'esercizio del Fondo Trattamento di Fine rapporto sono i seguenti:

Saldo al 01.01.2013		1.472.258
	Diminuzioni	Aumenti
Accantonamento 2012:		
Importo TFR		172.933
Rivalutazione		27.496
Imposta sostitutiva	3.025	
Utilizzo fondo per cessati, anticipazioni e previdenza integrativa	103.767	
Fondo netto personale al 31.12.2013		1.565.897

MUTUI

L'importo al 1.01.2013 ammontava ad Euro 2.353.594 al 31.12.2013 ammonta ad Euro 2.281.381 ed è composto da Euro 1.712.254 per il comune di Finale ed Euro 569.127 per il Comune di Campogalliano come già descritto in precedenza. Nel 2014 saranno pagate per il Comune di Finale rate per €. 130.579 di cui per quota capitale €.31.722 e per il Comune di Campogalliano rate per €.74.963 di cui per quota capitale €.44.514

DEBITI

DEBITI VERSO FORNITORI

I debiti verso fornitori ammontavano a Euro 1.420.640 al 31.12.12 mentre al 31.12.2013 ammontano a Euro 1.006.235 registrando una diminuzione di Euro 414.405.

DEBITI PER GESTIONE SPECIALE

Sono pari a Euro 5.606.742 e rappresentano contributi in conto capitale disponibili per lavori di costruzione, ristrutturazione e manutenzione straordinaria e sono così dettagliati:

Descrizione	2013	2012	Variazione
Finanziamenti Ig 457/78 e 560/93	1.753.991	1.941.451	-187.460
Finanziamenti Legge 513 art.25	295.040	342.321	-47.281
Finanziamenti Legge 560/93	3.557.711	3.635.956	-78.245
Totale	5.606.742	5.919.728	-312.986

L'importo suesposto di Euro 1.753.991 riferito alla Legge 457/78 trova corrispondenza tra le disponibilità della Banca d'Italia, mentre le altre somme sono depositate presso il Tesoriere e si riferiscono a residui di Lg.513/77 e Ig.560/93 leggi di vendita alloggi

DEBITI TRIBUTARI

Ammontano a Euro 90.421 e si riferiscono:

Descrizione	2013	2012	Variazione
Ritenute d'acconto dipendenti	52.879	65.172	-12.293
Ritenute d'acconto autonomi	8.544	6.415	+2.129
IVA	28.998	1.313	+27.685
IRES	0	0	0
IRAP	0	19.430	-19.430
Totale	90.421	92.330	-1.909

DEBITI VERSO ISTITUTI DI PREVIDENZA E SICUREZZA SOCIALE

L'importo di Euro 128.240 è composto da oneri previdenziali relativi alle retribuzioni dipendenti del mese di dicembre 2013.

ALTRI DEBITI

L'importo degli altri debiti per complessivi Euro 28.032.508 è così dettagliato:

Descrizione	2013	2012	Variazione
Depositi cauzionali	2.305.570	2.300.110	+5.460
Debiti per gestione alloggi	775.957	770.664	+5.293
Debiti diversi	11.852.769	5.590.485	+6.262.284
Debiti Comuni per residui concessioni	13.098.212	12.772.572	+325.640
Totale	28.032.508	21.433.831	+6.598.677

I debiti per depositi cauzionali sono composti da Euro 2.242.521 relativi ai depositi versati dagli utenti, da Euro 55.549 relativi a depositi degli appaltatori e da Euro 7.500 per cauzioni della gestione di Affitto Garantito.

I debiti per gestione alloggi di Euro 775.957 sono relativi agli importi dovuti ai Comuni in convenzione per alloggi gestiti di loro proprietà.

L'importo dei debiti diversi per complessivi Euro 11.852.769 è così dettagliato:

Descrizione	2013	2012	Variazione
Debiti verso i Comuni per L. 560/93	361.100	682.418	-321.318
Debiti verso il personale dipendente	614.552	513.395	+101.157
Altri	370.274	1.182.256	-811.982
Debiti v. Comuni D.R.501	3.176.331	2.323.221	+853.110
Debiti v. Regione D.R. 344/2010	889.195	889.195	0
Debiti per sisma	6.438.317	0	+6.438.317
Totale	11.852.769	5.590.485	+6.262.284

I debiti verso i Comuni per L. 560/93 di Euro 361.100 sono relativi agli importi versati dai Comuni nel conto corrente della Tesoreria Provinciale dello Stato intestato all'ACER. L'importo trova corrispondenza tra le disponibilità della Banca d'Italia.

I debiti verso il personale dipendente di Euro 614.552 sono relativi agli importi dovuti per premio di produttività, ferie maturate e non godute, rinnovo contratto di lavoro e altre competenze relative al personale.

Gli altri debiti per complessivi Euro 370.274 riguardano debitori diversi.

I debiti verso Comuni per D.R.501/03 di Euro 3.176.331 rappresentano versamenti regionali per il programma di manutenzione straordinaria su alloggi comunali.

I debiti verso Regione D.R.344/2010 di Euro 889.195 rappresentano versamenti regionali per il programma di manutenzione su alloggi sfitti.

I debiti per sisma di €. 6.438.317 sono determinati dal rimborso assicurativo relativo al sisma del maggio 2012 di €. 5.025.051 , da €. 1.319.491 per finanziamenti per manutenzione e acquisto alloggi e da €. 93.775 da versamenti regionali per la gestione locativa di alloggi di privati.

L'importo dei **debiti** verso **Comuni** per **residui da concessioni** di Euro 13.098.212 è riferito al monte canoni al netto della manutenzione ordinaria, straordinaria, dei compensi Acer, di addebiti per fondo sociale e varie ed è a disposizione dei Comuni per le politiche abitative, in seguito all'applicazione dei contratti di servizio in concessione in vigore da Settembre 2005.

RATEI E RISCONTI PASSIVI

La voce ratei e risconti passivi è così dettagliata:

Descrizione	2013	2012	Variazione
Ass.vi/comm. e registro	8.520	11.620	-3.100
Altri	9.051	9.638	-587
Interessi su depositi cauzionali	71.648	64.219	+7.429
Totale ratei passivi	89.219	85.477	+3.742
Canoni vari	17.982	14.337	+3.645
Rimborsi vari	0	6.500	-6.500
Totale risconti passivi	17.982	20.837	-2.855
TOTALE RATEI E RISCONTI	107.201	106.314	+887

AMMONTARE DEI CREDITI E DEBITI DI DURATA SUPERIORE A 5 ANNI

In Bilancio non sono iscritti crediti né debiti di durata superiore a 5 anni se non per Depositi cauzionali per €. 2.305.570 legati alla durata dei contratti di locazione

NOTE SUL CONTO ECONOMICO

VALORE DELLA PRODUZIONE

Tale valore ammonta al 31.12.2013 ad Euro 12.988.223 come riepilogata nella tabella:

	2013	2012	Variazione
RICAVI DELLE VENDITE E PRESTAZIONI			
Ricavi Canoni di locazione	10.591.478	10.449.416	142.062
Ricavi amministaz.stabili	596.167	551.601	44.566
Ricavi manutenzione stabili	0	0	0
Ricavi attività edilizia	718.810	615.572	103.238
Ricavi per concessioni	877.428	521.232	356.196
TOTALE	12.783.883	12.137.821	646.062
ALTRI RICAVI E PROVENTI	204.340	214.644	-10.304
TOTALE	12.988.223	12.352.465	635.758

Di seguito analizziamo le principali voci che lo compongono:

RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI:

Data la tipologia di attività svolta dalla società non è riportata la ripartizione per area geografica dei ricavi delle vendite e delle prestazioni

- I canoni di locazione si suddividono come riportato in tabella:

Descrizione	2013	2012	Variazione
Canoni all. ACER	1.521.304	1.466.671	+54.633
Canoni all. costruiti contrib. stato	346.378	330.097	+16.281
Canoni negozi, autorim. e locali	327.851	345.546	-17.695
Canoni all. e aut. in concessione	8.395.945	8.307.102	+88.843
TOTALE	10.591.478	10.449.416	+142.062

- I ricavi di amministrazione stabili sono aumentati di Euro 44.566 dovuti principalmente all'attività legata alla gestione dei contratti tra cui anche quella di privati per sisma

- I ricavi per attività edilizia sono aumentati di Euro 103.238 per interventi costruttivi di manutenzione e per attività da sisma;

- I ricavi per concessioni sono aumentati di Euro 356.196 ma rappresentano un posta di giro per superi delle disponibilità annue per le gestioni alloggi in concessione

INCREMENTI DI IMMOBILIZZAZIONI PER LAVORI INTERNI

Tale voce ha un valore pari a zero come nell'esercizio precedente.

ALTRI RICAVI E PROVENTI

Registrano una diminuzione di Euro 10.304 passando da € 214.644 a € 204.340 Tra gli altri ricavi vi sono canoni per antenne telefoniche per €.83.682, ricavi da fotovoltaico per scambio sul posto per € 18.585, recupero rate per cessioni e poste diverse per €.102.073

COSTI DELLA PRODUZIONE

Il costo della produzione nel 2012 ammontava a Euro 12.565.199 mentre al 2013 ammonta a Euro 13.170.825 con un aumento di Euro 605.626. Di seguito si riporta l'analisi delle voci che lo compongono.

COSTI PER MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE, DI CONSUMO E MERCI

Tale voce ammonta a Euro 63.918 e registra aumento di Euro 6.107 rispetto al 2012 ; si riferisce a cancelleria, riviste, giornali e pubblicazioni per gli utenti e stakeholders e predisposizione del Bilancio di sostenibilità 2012 nonché consumo di carburante.

COSTI PER SERVIZI

Tale voce ammonta a Euro 9.005.095 e registra un aumento rispetto al 2012 di Euro 610.856.

Le voci sono così ripartite:

Descrizione	2013	2012	VARIAZIONE
Costi generali	854.103	876.764	-22.661
Amm.ne stabili	306.153	301.410	+4.743
Manut. Stabili	5.566.439	4.706.178	+860.261
Costi per int. edilizi	326.444	160.087	+166.357
Costi per concessioni	1.951.956	2.349.801	-397.845
TOTALE	9.005.095	8.394.241	610.856

L'incremento deriva soprattutto da interventi di manutenzione anche straordinaria e maggiori apporti tecnici causa eventi sismici. Ogni Comune ha ricevuto la rendicontazione analitica delle relative spese come da contratto di servizio.

COSTI DEL PERSONALE

Il costo del personale ammonta a Euro 3.481.900 rispetto a Euro 3.390.873 del 2012 per effetto della conclusione delle trattative per la parte economica del C.C.N.L. scaduto dal 2009 e per l'incremento di oneri sociali

La voce è composta da:

Descrizione	2013	2012	VARIAZIONE
retribuzione e produttività	2.590.477	2.511.503	+78.974
contributi assist. e previd.	666.072	642.363	+23.709
accanton. al TFR, quiesc.	222.836	226.517	-3.681
altri oneri	2.515	10.490	-7.975
TOTALE	3.481.900	3.390.873	+91.027

Nel prospetto che segue si riportano i dati relativi al personale in forza al 31/12/13 che risulta essere di 70 unità rispetto alle 69 del 31/12/2012 di cui 3 a tempo determinato.

QUALIFICA	N. DIPENDENTI 2012	N. DIPENDENTI 2012	Variazione
Dirigenti contratto Federmanager	4	4	0
Area Quadri	3	3	0
Area A	28	29	-1
Area B	30	30	0
Area C	5	3	+2
TOTALE	70	69	+1

I dirigenti sono assunti con contratto Federmanager, mentre i dipendenti con CCNL Federcasa Servizi; questi ultimi sono suddivisi in base ai profili professionali e alle declaratorie previsti nel contratto dal Titolo III "Classificazione del Personale" artt. 64-65. Nel 2013 sono state stabilizzate n. 2 posizioni a tempo indeterminato.

AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali ammontano a Euro 18.934; gli ammortamenti per immobilizzazioni materiali ammontano complessivamente a Euro 242.277.

ACCANTONAMENTO PER RISCHI

Non sono stati fatti accantonamenti per rischi su crediti in quanto il fondo esistente risulta congruo

ALTRI ACCANTONAMENTI

Non effettuati.

ONERI DIVERSI DI GESTIONE

Tale posta di Euro 358.701 comprende:

Descrizione	2013	2012	VARIAZIONE
Bollo e registro	151.637	169.820	-18.183
Iva indetraibile	0	18.692	-18.692
Imu	156.656	150.509	+6.147
Altre imposte	19.343	17.082	+2.261
Contributi associativi	27.741	26.533	+1.208
Spese diverse	246	604	-358
Costi fotovoltaico	3.078	1.241	+1.837
TOTALE	358.701	384.481	-25.780

PROVENTI ED ONERI FINANZIARI

I proventi finanziari nel 2012 ammontavano ad Euro 632.108; nel 2013 ammontano ad Euro 414.259 così composti: interessi da crediti iscritti nelle immobilizzazioni Euro 74; interessi da titoli e quote di gestioni patrimoniali iscritti nelle immobilizzazioni Euro 399.868 e proventi diversi Euro 14.317 relativi a interessi attivi maturati sui conti correnti bancari.

Gli interessi e gli oneri finanziari nel 2012 ammontavano ad Euro 10.930; nel 2013 ammontano ad Euro 69.455 relativi ad interessi verso altri composti da Euro 8.509 per interessi ed oneri diversi, da Euro 10.735 da interessi su depositi cauzionali e da €. 50.211 da perdite su gestioni finanziarie

RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE

Non ci sono svalutazioni nelle attività finanziarie.

PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI

PROVENTI STRAORDINARI

I proventi straordinari nel 2012 ammontavano a Euro 226.804.

Nel 2013 ammontano ad Euro 353.693 e derivano per € 220.363 da sopravvenienze attive di cui €.117.591 relativo ai contributi per sisma, da €.29.156 per rimborso da istanza irap anno 2009 , da rettifiche poste diverse per €. 73.616 e da interessi su mutui per € 133.329.

ONERI STRAORDINARI

Ammontavano a Euro 249.497 nel 2012 mentre al 31.12.2013 ammontano a Euro 206.420 e derivano da sopravvenienze passive per €.71.687 relative principalmente ad imputazioni di costi anni precedenti per Euro 39.456 ,da costi manutentivi terremoto su alloggi di proprietà per €.32.231 e da interessi su mutui che ammontano ad Euro 133.329 oltre a sanzioni per Euro 1.404.

IMPOSTE SUL REDDITO D'ESERCIZIO

Il loro importo è di Euro 235.223 di cui:

✓ Euro 122.173 per IRES;

✓ Euro 113.050 per IRAP.

Si precisa che per il calcolo della base imponibile Irap, è stato applicato quanto previsto dalla finanziaria 2008 art. 1 c. 50 lettera a)e successive integrazioni e modificazioni

UTILE D'ESERCIZIO

Il risultato d'esercizio pari a Euro 74.252 evidenzia la capacità reddituale dell'ente.

Per tutte le altre informazioni attinenti al bilancio di esercizio si rimanda alla relazione degli Amministratori sulla gestione.

COMPENSI AMMINISTRATORI E SINDACI E SOCIETA' DI REVISIONE

L'ente, nel corso dell'esercizio, ha riconosciuto emolumenti ad amministratori per Euro 71.651 e ai sindaci del Collegio dei Revisori per Euro 29.746.

Inoltre Acer ha riconosciuto compensi alla società di revisione per l'anno 2013 come segue:

- per prestazioni di servizi di revisione Euro 12.800.
- nessun compenso per servizi diversi dalla revisione.

RAPPORTI CON PARTI CORRELATE

Acer Modena nell'esercizio 2013 ha intrattenuto rapporti commerciali e finanziari con parti correlate.

Le operazioni effettuate con parti correlate, ivi incluse le operazioni con società partecipate, non sono qualificabili né come atipiche né come inusuali, rientrando invece nell'ordinario corso degli affari dell'Ente; tutte le transazioni sono regolate a condizioni di mercato, cioè alle condizioni che sono o sarebbero applicate fra due parti indipendenti tra loro.

La tabella che segue mostra i saldi patrimoniali ed economici al 31 dicembre 2013 con la Società partecipata CambiaMo spa:

PARTE CORRELATA	Crediti Commerciali	Ricavi della Produzione	Debiti Commerciali	
CambiaMO spa	Euro 349.597	-	-	

Al 31.12.2013 i rapporti con la Società partecipata Cambiamo sono di natura commerciale e si riferiscono a fatture da emettere per compensi tecnici per Euro 349.597.

ALTRE INFORMAZIONI

Per quanto attiene alle informazioni richieste ai punti 6 *bis*, 6 *ter*, 8 11 e 18, 19, 20 e 21 dell'art. 2427 del Codice Civile, si sottolinea che a fine esercizio la società non detiene più direttamente alcuna partecipazione in imprese controllate, così come qualificate dall'art. 2359 del Codice Civile.

ACER Modena non ha debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali, non ha iscritto nell'attivo dello stato patrimoniale oneri finanziari, non ha percepito proventi da partecipazioni, non ha emesso titoli o valori simili ad azioni di godimento e ad obbligazioni convertibili.

Ai fini dell'art. 2427 *bis* c.1 del Codice Civile, si rileva che la società non detiene strumenti finanziari derivati né con finalità di copertura, né utilizzati nell'ambito di operazioni speculative, come evidenziato nella Relazione sulla Gestione.

In ultimo, la società non ha in essere impegni non risultanti dallo Stato Patrimoniale, la cui conoscenza sia utile per valutare la situazione patrimoniale e finanziaria della società.

ALLEGATO 1**PROSPETTO DEI MOVIMENTI DEL PATRIMONIO NETTO**

	Fondo di dotazione	Riserva statutaria	Altre riserve	Utile d'Esercizio	Totale
Valori al 31.12.2012	13.263.864.	742.211	89.980	76.561	14.172.616
Adeguamento valore immobili					
Altri movimenti					
Incremento patrimonio immobiliare					
Destinazione del risultato d'esercizio Alle riserve	76.561			- 76.561.	
Risultato dell'esercizio				+ 74.252	
Valori al 31.12.2013	13.340.425	742.211	89.980	74.252	14.246.868

STATO PATRIMONIALE		2013	2012
ATTIVO			
A) CREDITI PER CAPITALE DI DOTAZIONE			
01)	Crediti per capitale di dotazione	0	0
	TOTALE CREDITI PER CAPITALE DI DOTAZIONE	0	0
B) IMMOBILIZZAZIONI			
I)	IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI		
01)	Costi di impianto e di ampliamento		0
02)	Costi di ricerca di sviluppo e di pubblicità		0
03)	Dir. di brevetto industriale e di utiliz. opere ingegno	25.193	18.403
04)	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili		0
05)	Avviamento		0
06)	Immobilizzazioni in corso e acconti		0
07)	Altre		0
	Totale	25.193	18.403
II)	IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI		
01)	Terreni	1.364.344	1.240.576
02)	Fabbricati	3.724.053	3.466.576
03)	Impianti e macchinari	271.902	305.198
04)	Attrezzature industriali e commerciali	4.325	0
05)	Mobili e arredi	53.202	64.412
06)	Attrezzature elettroniche d'ufficio	76.442	92.099
07)	Automezzi	44.491	31.165
08)	Altri beni		0
09)	Immobilizzazioni in corso e acconti	805.047	862.613
	Totale	6.343.806	6.062.639
III)	IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE		
01)	Partecipazioni	6.052.708	6.052.708
02)	Crediti	1.213	1.213
03)	Altri titoli	18.331.090	16.126.980
	Totale	24.385.011	22.180.901
	TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	30.754.010	28.261.943
C) ATTIVO CIRCOLANTE			
I)	RIMANENZE		
01)	Materie prime, sussidiarie e di consumo		0
02)	Prodotti in corso di lavoraz. destinati alla vendita		0
03)	Lavori in corso su ordinazione		0

	04)	Prodotti ultimati destinati alla vendita		0
	05)	Acconti		
		Totale		0
II)		CREDITI		
	01)	Verso utenti	6.028.923	5.919.284
	02)	Verso imprese controllate		0
	03)	Verso imprese collegate		0
	04)	Verso controllanti		0
	05)	Per gestione speciale	1.753.991	1.941.451
	06)	Verso altri	6.478.273	5.158.786
	07)	Crediti tributari	162.583	61.193
		Totale	14.423.770	13.080.714
III)		ATTIVITA' FINANZIARIE NON IMMOBILIZZAZIONI		
	01)	Partecipazioni in imprese controllate		0
	02)	Partecipazioni in imprese collegate		0
	03)	Altre partecipazioni		0
	04)	Altri titoli		0
		Totale		0
IV)		DISPONIBILITA' LIQUIDE		
	01)	Depositi bancari e postali	8.440.813	6.444.966
	02)	Assegni		0
	03)	Denaro e valori di cassa	1.189	2.566
		Totale	8.442.002	6.447.532
		TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	22.865.772	19.528.246
D) RATEI E RISCONTI				
	01)	Ratei e risconti	58.997	34.942
		TOTALE RATEI E RISCONTI	58.997	34.942
		TOTALE ATTIVO	53.678.779	47.825.131
PASSIVO				
A) PATRIMONIO NETTO				
	I)	Fondo di dotazione	13.340.425	13.263.865
	II)	Riserve di rivalutazione		0
	III)	Fondo di riserva		0
	IV)	Riserve statutarie	742.211	742.211
	V)	Altre riserve	89.980	89.980
	VI)	Utili (Perdite) portati a nuovo		0
	VII)	Utile (Perdita) dell'esercizio	74.252	76.561
		TOTALE PATRIMONIO NETTO	14.246.868	14.172.617
B) FONDI PER RISCHI E ONERI				
	01)	Per trattamento di quiescenza		0
	02)	Per imposte		0
	03)	Altri	613.286	731.004

	TOTALE FONDI RISCHI E ONERI	613.286	731.004
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORD.			
01) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato		1.565.897	1.472.257
	TOTALE T.F.R.	1.565.897	1.472.257
D) DEBITI			
01) Prestiti obbligazionari			0
02) Debiti bancari e postali			0
03) Mutui entro 12 mesi		205.542	205.542
	Oltre 12 mesi	2.075.839	2.148.052
04) Acconti			0
05) Debiti verso fornitori		1.006.235	1.420.640
06) Debiti rappresentati da titoli di credito			0
07) Debiti verso imprese controllate			0
08) Debiti verso imprese collegate			0
09) Debiti verso controllanti			0
10) Debiti per Gestione Speciale		5.606.742	5.919.727
11) Debiti tributari		90.421	92.330
12) Debiti verso Istituti previdenza e sicurezza sociale		128.240	122.817
13) Altri debiti		28.032.508	21.433.831
	TOTALE DEBITI	37.145.527	31.342.939
E) RATEI E RISCONTI PASSIVI			
01) Ratei e risconti passivi		107.201	106.314
	TOTALE RATEI E RISCONTI	107.201	106.314
	TOTALE PASSIVO	53.678.779	47.825.131
CONTI D'ORDINE			
01) Fidejussioni			0
02) Stabili in gestione			0
03) Depositi e cauzioni		3.568	6.198
04) Finanziamenti Stato presso Tesoreria Provinciale			0
05) Beni di terzi presso l'azienda			0
	TOTALE CONTI D'ORDINE	3.568	6.198

CONTO ECONOMICO	2013	2012
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
01) ricavi delle vendite e delle prestazioni	12.783.883	12.137.821
02) variazioni delle rim.di prodotti in corso di lav		0
03) variazione dei lavori in corso su ordinazione		0
04) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni		0
05) altri ricavi e proventi:		0,00
a) Rimborsi e proventi diversi	204.340	214.644
b) Rimborsi della Gestione Speciale		0
c) Contributi in conto esercizio		0
TOTALE A)	12.988.223	12.352.465
B) COSTI DELLA PRODUZIONE		
6) costi per materie prime suss.di cons.e merci	63.918	57.811
7) costi per servizi	9.005.095	8.394.241
8) costi per godimento beni di terzi		0
9) costi del personale:		
a) Salari e stipendi	2.590.477	2.511.503
b) Oneri sociali	666.072	642.363
c) Trattamento di fine rapporto	198.247	203.351
d) Trattamento di quiescenza e simili	24.589	23.166
e) Altri costi	2.515	10.490
10) ammortamenti e svalutazioni:		
a) Amm.to delle immobiliz.immateriali	18.934	21.184
b) Amm.to delle immobiliz.materiali	242.277	216.609
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni		0
d) Sval.crediti dell'attivo circ. e disp.liquide		0
11) variaaz.delle rim.di mat.prime suss.di cons.		0
12) accantonamenti per rischi		
13) altri accantonamenti		100.000
14) oneri diversi di gestione	358.701	384.481
TOTALE B)	13.170.825	12.565.199
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE(A-B)	-182.602	-212.734
C) PROVENTI ONERI FINANZIARI		
15) proventi da partecipazioni:		
a) in imprese controllate		0
b) in imprese collegate		0
c) in altre partecipazioni		0
16) altri proventi finanziari:		
a) da crediti iscritti nelle immob.	74	270
b) da titoli iscritti nelle immob.	399.868	595.201
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante		0
d) da proventi diversi dai precedenti	14.317	36.637
17) interessi ed altre oneri finanziari verso:		
a) imprese controllate		0
b) imprese collegate		0
c) altri	69.455	10.930
d) interessi su mutui		0
TOTALE C) (15+16-17)	344.804	621.178
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATT.FINANZ.		
18) rivalutazioni:		

a) di partecipazioni		0
b) di immob.fin. non partecipazioni		0
c) di titoli iscritti att.circ.non partecipazioni		0
19) svalutazioni:		
a) di partecipazioni		0
b) di immob.fin. non partecipazioni		0
c) di titoli iscritti att.circ.non partecipazioni		0
TOTALE DELLE RETTIFICHE (D) (18-19)		0
E) PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI		
20) proventi straordinari:		
a) Plusvalenze patrimoniali da alienazioni		0
b) Sopravvenienze att/Insussistenze pass.	220.363	89.664
c) Altri proventi straordinari	133.330	137.140
21) oneri straordinari:		
a) Minusvalenze patrimoniali da alienazioni		0
b) Sopravvenienze pass/Insussistenze att.	71.687	111.812
c) Altri oneri straordinari	134.733	137.685
TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE (20-21)	147.273	-22.693
risultato prima delle imposte	309.475	385.751
22) imposte sul redditi d'esercizio	235.223	309.190
23) utile o perdita d'esercizio	74.252	76.561

RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI REVISORI AL BILANCIO CONSUNTIVO DELL'ESERCIZIO 2013

Il Collegio dei Revisori, ricevuto dal Consiglio di Amministrazione il bilancio consuntivo dell'esercizio 1° gennaio 2013 - 31 dicembre 2013, dallo stesso approvato nella seduta del 30 aprile 2014, l'ha attentamente esaminato.

La responsabilità della redazione del bilancio compete al Consiglio di Amministrazione, mentre è nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sul controllo contabile.

Il nostro esame è stato condotto secondo i principi di revisione contabile raccomandati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili. In conformità ai predetti principi, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire gli elementi ritenuti necessari per accertare se il bilancio d'esercizio sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile.

Il bilancio dell'esercizio risulta composto dagli Schemi di bilancio e dalla Nota Integrativa ed è corredato dalla Relazione sulla gestione predisposta dal Consiglio d'Amministrazione.

Il bilancio risulta redatto in conformità ai principi contabili emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità (in quanto compatibili con la legislazione e le disposizioni regolamentari applicabili avuto riguardo alla natura giuridica dell'Ente) si riassume nei seguenti dati di sintesi:

STATO PATRIMONIALE ATTIVO

A) CREDITI PER CAPITALE DI DOTAZIONE	0
B) IMMOBILIZZAZIONI	30.754.010
I) IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	25.193
II) IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	6.343.806
III) IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	24.385.011
C) ATTIVO CIRCOLANTE	22.865.772
I) RIMANENZE	0
II) CREDITI	14.423.770
III) ATTIVITA' FIN. NON IMM.	0
IV) DISPONIBILITA' LIQUIDE	8.442.002
D) RATEI E RISCONTI	58.997
<hr/>	
TOTALE ATTIVO	53.678.779

STATO PATRIMONIALE PASSIVO

A) PATRIMONIO NETTO	14.246.868
B) FONDI PER RISCHI E ONERI	613.286
C) TFR	1.565.897
D) DEBITI	37.145.527
E) RATEI E RISCONTI PASSIVI	107.201
<hr/>	
TOTALE PASSIVO	53.678.779

CONTO ECONOMICO

A) VALORE DELLA PRODUZIONE	12.988.223
B) COSTI DELLA PRODUZIONE	-13.170.825
<hr/>	
DIFF.ZA TRA VALORE E COSTI PRODUZIONE	-182.602

C) PROVENTI ONERI FINANZIARI	344.804
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATT.FINANZ.	0
E) PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI	147.273
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	309.475
Imposte d'esercizio	-235.223
UTILE DI ESERCIZIO	74.252

La Nota Integrativa fornisce le informazioni previste dalla normativa vigente e tutte quelle indicazioni complementari ritenute necessarie a dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'Ente corrispondente alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili.

Si richiama l'attenzione sulle seguenti voci dell'attivo e del passivo:

Immobilizzazioni materiali

Si rileva che al 31/12/2013 il costo storico dei fabbricati rimasti di proprietà ACER, incluse le aree edificate ed edificabili, è pari a € 15.381.745 ed il Fondo ammortamento relativo ai medesimi fabbricati è pari a € 10.293.348.

La voce comprende anche immobilizzazioni in corso per € 805.047 relative a immobili in corso di costruzione di proprietà dell'ente. Non risultano invece evidenziati gli interventi in corso relativi ad immobili destinati ad essere trasferiti ai Comuni soci, in quanto il corrispondente valore viene integralmente rettificato da apposito fondo.

Immobilizzazioni finanziarie

Questi investimenti comprendono principalmente

- partecipazioni strettamente riferibili alle finalità dell'Ente per € 6.052.708;
- investimenti in titoli, gestioni patrimoniali, c/c vincolati o polizze a capitalizzazione annua a basso rischio, per un importo complessivo di € 18.331.090.

Quest'ultimo investimento di liquidità rappresenta in particolare un impiego strategico per l'Ente in quanto consente un significativo rendimento di esercizio. Si segnala in merito che, a fronte di un incremento dell'importo investito, si è registrato nel 2013 una riduzione dei rendimenti complessivi rispetto al 2012 di quasi un 33 per cento.

Si precisa infine che una quota notevole di questi titoli, seppure classificati fra le "immobilizzazioni", resta comunque smobilizzabile nel breve periodo in caso di sopravvenute necessità.

Ratei e risconti

Si riferiscono a premi assicurativi, compensi, spese, canoni e ad interessi e sono stati calcolati correttamente in base al principio della competenza economica.

Crediti

I crediti iscritti risultano esigibili e sono iscritti al valore nominale, coincidente con il presunto valore di realizzo. Il Collegio ritiene capiente il fondo rischi stanziato pari ad € 293.237, anche in considerazione del Fondo rischi generico già iscritto al passivo per € 613.286.

Disponibilità liquide

Gli importi iscritti corrispondono al saldo della cassa contanti ed ai saldi dei conti correnti di corrispondenza intrattenuti con le controparti bancarie, comprensivi delle competenze maturate alla chiusura dell'esercizio.

Patrimonio netto

La voce è formata principalmente dal Fondo di dotazione dell'Ente incrementato dagli avanzi di gestione accantonati nei precedenti esercizi, e da altre riserve ex IACP.

Fondi per rischi ed oneri

La voce è formata esclusivamente dal Fondo rischi generico già citato di € 613.286 in quanto il fondo straordinario stanziato nell'esercizio 2012 per interventi di manutenzione per ripristino danni

da terremoto è stato integralmente stornato in quanto i relativi interventi di manutenzione da terremoto sono completamente finanziati da contributi regionali e rimborsi assicurativi.

Il Collegio dà atto che la consistenza dei fondi a fine esercizio appare adeguata ai potenziali rischi ed oneri dell'Ente.

Debiti

I debiti sono iscritti al valore nominale. La voce è incrementata considerevolmente rispetto al 2102 in quanto comprende le quote dei Rimborsi assicurativi e dei contributi regionali per il Sisma del 2012 (€ 6.438.317) in relazione ai quali non sono ancora state sostenute le relative spese di ripristino/costruzione.

La voce comprende inoltre debiti verso fornitori, verso Enti pubblici per finanziamenti, verso l'erario e gli enti previdenziali e assistenziali e debiti verso i Comuni soci relativi ai residui delle concessioni lasciati presso ACER.

TFR

La voce risulta adeguata alle indennità maturate dai dipendenti alla fine dell'esercizio.

Si richiama l'attenzione sulla seguente voce del conto economico:

Proventi e Oneri straordinari

Si rileva che tra i proventi e oneri straordinari sono stati rilevate le spese sostenute per il ripristino di danni causati dal Sisma del 2012 sugli immobili in proprietà (sopravvenienze passive) e le quote di contributi regionali erogati e rendicontati al 31 dicembre 2013 (sopravvenienze attive).

Il Collegio dei Revisori attesta che i criteri di valutazione degli elementi patrimoniali, esposti nella nota integrativa, hanno trovato puntuale applicazione nella formazione del bilancio e non si discostano da quelli utilizzati nel precedente esercizio.

Il Collegio dei Revisori dichiara di avere svolto l'attività di controllo e di verifica ad esso demandata anche partecipando alle sedute della Conferenza degli Enti e del Consiglio di Amministrazione e chiedendo incontri di approfondimento con la Società di Revisione e con l'Organo di Vigilanza incaricati dall'Ente. Essendo stato presente a tali riunioni il Collegio ha ottenuto le informazioni sulle operazioni di rilievo economico-finanziario e patrimoniale poste in essere.

Nel corso delle verifiche periodiche sono stati effettuati i controlli sugli adempimenti civilistici, fiscali e contributivi nonché, in generale, sul rispetto delle norme di legge e statutarie.

In particolare il Collegio dei Revisori ha esercitato i compiti di controllo contabile verificando a campione la regolare tenuta della contabilità, la corretta rilevazione contabile dei fatti di gestione, la corrispondenza del bilancio d'esercizio alle scritture contabili di competenza e la conformità del bilancio alle norme civilistiche che lo disciplinano ed ha vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile.

Il Collegio ha infatti attivato incontri periodici raccogliendo informazioni dai responsabili delle varie funzioni al fine di vigilare, per quanto di propria competenza:

- sulle scelte volte a mantenere l'assetto organizzativo adeguato alle esigenze operative dell'Ente;
- sull'adeguatezza del sistema amministrativo-contabile, attingendo informazioni dall'esame di documenti interni, oltre che dalle persone addette.

Ha altresì proceduto alla verifica periodica dei saldi di cassa, riconciliandoli con la contabilità.

Il Collegio attesta inoltre di non avere ricevuto né denunce né esposti e che dai controlli effettuati non sono emerse operazioni in potenziale conflitto d'interesse o manifestamente imprudenti, cioè tali da compromettere l'integrità del patrimonio o estranee alle finalità istituzionali. Il Collegio ha ricevuto dai componenti del Consiglio di Amministrazione una dichiarazione che esclude l'esistenza di operazioni effettuate con parti correlate.

Il Collegio ritiene che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del proprio giudizio professionale.

Il Collegio dei Revisori condivide, nulla avendo da eccepire, le considerazioni formulate dal Consiglio di Amministrazione nel documento di bilancio giudicandole coerenti con le risultanze di bilancio e reputa le stesse idonee a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della

situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'Ente.

Il Collegio dei Revisori esprime quindi un giudizio positivo, senza riserve, sul bilancio consuntivo dell'esercizio 2013 e formula parere favorevole alla sua approvazione.

Modena, 2 Maggio 2014

Massimiliano Stradi, Presidente

Marina Bai, Sindaco Effettivo

Silvia Migliori, Sindaco Effettivo

Allegato n.1 Attività svolte nel 2013 sul territorio provinciale

ADEMPIMENTI PER LA GESTIONE CORRENTE

Di seguito si riportano le principali attività di ACER in ottemperanza ai contenuti dei contratti di servizio: alcuni di questi integrano i dati che a cadenza settimanale vengono aggiornati sulle postazioni di INFOCASA a disposizione dei funzionari comunali per la consultazione diretta ed autonoma.

Patrimonio in gestione	2011	2012	2013
n. alloggi in gestione al 31/12	6.937	6.890	6.897

Numero di Fabbricati:	2011	2012	2013
in cui Esiste almeno una unità immobiliare gestita dall'ACER:	771	776	775
con alloggi di proprietà ACER	66	68	65
interamente di proprietà pubblica	433	437	469

Gestione ACER	2011	2012	2013
ERP	6.076	6.195	6.143
NON ERP	861	776	754
totale	6.937	*6.971	6.897

*Comprensivo di n. 54 alloggi in Modena per i quali è prevista la demolizione.

Proprietà ERP	2011	2012	2013
ERP ACER	223	223	214
ERP Comuni, Provincia...	5.853	5.972	5.929

Proprietà NON ERP	2011	2012	2013
NON ERP ACER	594	617	606
NON ERP Comuni, Provincia...	267	159	148

a) Contratti

Contratti ERP sottoscritti	2011	2012	2013
Nuove assegnazioni	216	176	*185
Cambi	101	139	114
vulture	62	43	55
subentri	16	17	12
Altri	18	7	**10
Totale	413	382	376

***176** nuove assegnazioni + **6** assegnazioni provvisorie + **3** passaggi da provvisori a definitivi.

****6** presa in gestione con contratto del Comune + **3** contratti di nuova assegnazione Forze dell'ordine + **1** Cambio Forze ordine.

Le disdette di contratto sono state 388 la cui motivazione è riportata nel seguente prospetto:

Motivazione disdette	2012	2013
Cambio	149	108
Decadenza	2	16
Scadenza contratto	1	0
Deceduto	82	83
Sfratto	24	28

Usciti normali	173	153
Totale	431	388

b) Canoni

Questo blocco di attività riguarda il complesso di azioni da svolgere per gestire i ricavi che derivano dalla locazione e dalla concessione in uso degli immobili.

Distribuzione degli utenti per fascia di reddito e canone medio calcolato						
	2011		2012		2013	
Limite reddito ISEE (€)	% sul totale nuclei	Canone medio/mese	% sul totale nuclei	Canone medio/mese	% sul totale nuclei	Canone medio/mese
Fino a 7.500	53,37	€ 82,60	54,60	€ 81,71	54,66	€ 81,9
Da 7.500 a 17.154,30	38,22	€ 189,26	37,38	€ 187,29	36,73	€ 189,02
Da 17.154,31 a 34.308,60	7,14	€ 314,18	6,95	€ 311,59	7,84	€ 313,41
Maggiore di 34.308,61	0,15	€ 355,06	0,12	€ 428,04	0,17	€ 449,22
Dichiarazione ISEE non presentata	1,11	€ 191,46	0,95	€ 227,37	0,58	€ 346,28

	2011	2012	2013
% utenti in 5° fascia di reddito	69,37	68,23	64,64

Per quanto riguarda la 5° fascia (fascia di protezione) per l'applicazione del canone calcolato secondo le norme regionali, questa è composta da 3.695 nuclei (su 5.842 nuclei per i quali vi è canone ISE-ISEE), pari a 9.881 inquilini (68,25% sul totale di 14.482 inquilini).

Dati	2011	2012	2013
n. utenti ERP	14.598	14.482	14.272
Numero adeguamento canoni su ISE presentate (tot/non doc.)	5.855	5.842	5.716
Numero posizioni a canone sociale su richiesta dei Comuni (il numero tra parentesi indica quelli al minimo € 36)	778 (449)	777 (437)	675 (386)
Minori entrate da canone per effetto canoni sociali	€ 241.722	€ 207.377,24	€ 266.551,9

Il canone medio complessivo 2013 è calcolato su 5.682 nuclei ERP: al 31/12 la differenza è dovuta principalmente ai casi di nuclei con bollettazione bloccata causa SISMA

	2011	2012	2013
Canone medio ERP (valore in €)	141,54	138,96	141,09
Pratiche Regolarizzazione Art. 27 L.R. 24/01			
Totale progressivo al 31/12/2013	1.136	1.354	1.452
STATISTICA PROTOCOLLO ANTICRISI			
	RICORSI ACCOLTI		MINOR INTROITO
TOTALE PERIODO 2009-2012	652		449.070,20
Anno 2013	148		89.613,16

c) Assegnatari

Riguarda le attività di verifica delle caratteristiche degli assegnatari, quelle di supporto/assistenza ai conduttori, di verifica sul corretto uso degli immobili, di accoglimento delle richieste dei conduttori (convivenze, coabitazioni ecc...).

Analisi composizione utenza ERP per nazionalità:

Nazionalità intestatari nuclei ERP al 31 dicembre	2011		2012		2013	
	Nuclei	%	Nuclei	%	Nuclei	%
Cittadinanza non italiana	865	14,58	884	15,13	1.021	16,87
Cittadinanza italiana	5.060	85,30	4.958	84,87	5.029	83,09
Cittadinanza non nota	7	0,12	-	-	2	0,03

Nazionalità inquilini ERP al 31 dicembre	Persone	%	Persone	%	Persone	%
Cittadinanza non italiana	4.249	29,11	4.371	30,18	4.905	32,5
Cittadinanza italiana	10.033	68,73	9.784	67,56	9.863	65,37
Cittadinanza sconosciuta	316	2,16	327	2,26	318	2,10

Confronto nel triennio	2011	2012	2013
% di utenti non italiani	29,11	30,18	32,5
% di nuclei non italiani	14,58	15,13	16,87
Ultra 65enni	23,08	22,90	21,67

nuove assegnazioni ERP a stranieri	2011	2012	2013
Valori percentuali %	31,78	35,8	40

Pratiche Regolarizzazione Art. 27 L.R. 24/01	2011	2012	2013
Pratiche complessive istruite (progressivo al 31/12/2013)	207	224	233
Pratiche con esito positivo (progressivo al 31/12/2013)	186	214	206
Coabitazioni temporanee (di cui 2 badanti) - dato annuale	94	74	90
Convivenze finalizzate all'ampliamento (di cui 32 rientro componente) - dato annuale	55	75	69
Accrescimenti naturali – dato annuale	58	65	74
Totale progressivo	1.136	1.354	1.451
Permessi di soggiorno			
Richieste permessi di soggiorno di cui:	266	247	159
stranieri risultati ora con cittadinanza italiana	50	34	22
Pratiche di ricongiungimento per stranieri	75	63	31

Analisi composizione utenza per professionalità

Professione (%)**	2011	2012	2013
Pensionati	26,20	25,51	24,82
Dipendenti e assimilati	21,60	21,7	21,06
Minori – studenti	27,90	28,07	28,08
Disoccupati – cassaintegrati	13,47	14,32	15,90
Professionisti e autonomi	1,33	1,21	1,12
Casalinghe	9	8,85	8,93
altro	0,49	0,34	0,05

**Per il 2013, il numero degli utenti per i quali è disponibile il dato sulla professione è 13.956

Accessibilità ai servizi numero utenti che si sono rivolti all'URP di Modena

Sono inoltre attivi 5 sportelli territoriali (Carpi, Mirandola, Castelfranco/Nonantola, Vignola, Sassuolo)

Accessi agli sportelli:	2011	2012	2013
contratti	2.084	1.869	1645
manutenzione	1.814	1.707	1794
condomini	945	880	733
canone	1.922	1.648	1755
legale	1.240	1.219	1253
Totale presenze	8.005	7.323	7180

Attività riguardanti il disagio sociale e la gestione dei conflitti

Dati	2011	2012	2013
Utenti seguiti a Modena in collaborazione con i Poli Sociali	38	39	32
Utenti seguiti in provincia	36	49	34
Situazioni collettive seguite	6	5	8
n. Assistenti sociali di riferimento	42	34	33
Gestione conflitti	4	3	2
Altre situazioni seguite	5	4	5
Festa dei Vicini, numero condomini coinvolti	10	6	6

Gestione delle procedure relative all'attività di recupero crediti

Azioni ufficio legale	2011	2012	2013
Lettere sollecito inviate	1.118	1.423	1.674
Solleciti saldati	451	457	443
Solleciti parzialmente saldati o non saldati	667	966	1.231
Accordi di rateizzazione/riconoscimenti di debito iniziati nell'anno	274	421	525
N. sfratti per morosità	25	20	32
N. alloggi liberati per altri motivi	2	3	25
Avvio procedimenti di decadenza per il Comune di Modena	74	61	144
N. provvedimenti di decadenza Comune di Modena	0	40	45
N. alloggi liberati con provvedimento di decadenza		4	7
Azioni avviate per la liberazione dell'alloggio nei Comuni della Provincia escluso Modena	133	103	93

Recupero morosità spese condominiali

Pratiche per insoluti condominiali	2011	2012	2013
Solleciti per morosità da spese condominiali	1.970	2.149	2.529
Pagamenti effettuati a seguito solleciti	482	468	543
Pratiche di liquidazione	1.580	1.843	2.087
Anticipo spese condominiali in €	502.416	580.831	646.000

Gestione delle procedure relative alla decadenza dall'assegnazione dell'alloggio: numero controlli mantenimento requisiti

RIEPILOGO VERIFICHE REDDITI ANNO 2013 SU DATI FORNITI DALL' AGENZIA DELLE ENTRATE	
nuclei	tutti*
persone	tutte*

documenti esaminati	tutti*
difformità apparenti	700
posizioni esaminate	304
iter completati	202
di cui irrilevanti	56
ricalcoli effettuati 2013	146
maggior canone accertato	178.570,07

* tramite incrocio informatizzato degli archivi

Casi per i quali si è conclusa l'istruttoria con recupero canoni pregressi

VERIFICHE REDDITI 2013 - ESITO PER COMUNE		
COMUNE	CASI	MAGGIOR CANONE ACCERTATO - IMPORTI in €
BASTIGLIA	1	1.383,58
BOMPORTO	1	1.048,08
CAMPOGALLIANO	1	432,00
CARPI	9	7.342,20
CASTELFRANCO	3	7.107,24
FINALE	1	4.147,32
FIORANO	4	5.557,02
FORMIGINE	3	2.934,20
LAMA	1	1.118,88
MEDOLLA	1	871,08
MIRANDOLA	2	2.299,68
MODENA	95	121.867,95
RAVARINO	1	107,88
SAN FELICE	1	384,00
SASSUOLO	8	5.568,26
SERRA	1	688,71
SESTOLA	1	349,20
SOLIERA	2	3.044,76
SPILAMBERTO	3	2.465,79
VIGNOLA	5	4.063,08
ZOCCA	2	5.789,16
TOTALI	146	178.570,07

Verifiche patrimonio immobiliare

Le verifiche sul possesso di immobili vengono condotte a campione mediante interrogazione delle singole posizioni sulla banca dati dell'Agenzia del Territorio, nella misura dell'1% sul totale dei nuclei. Nel 2013 sono state interrogate 88 posizioni, di cui 31 a Modena e 58 nei restanti comuni della Provincia. Non sono state rilevate posizioni in contrasto con i requisiti per la conservazione dell'alloggio ERP.

Verifiche supero limiti e mancata documentazione ISE/ISEE

Sono 8 le posizioni di superamento dei limiti di ISE e/o ISEE per la conservazione dell'assegnazione che sono state segnalate ai rispettivi comuni di competenza nel corso dell'anno e 34 le posizioni di

mancata documentazione rilevate e segnalate ad ottobre in ottemperanza al vigente contratto di servizio.

Gli assegnatari che al 31/12/ 2013 risultavano **in area di decadenza** per supero di entrambi o uno solo dei limiti di ISE € 51.462,90 ed ISEE € 34.308,60 erano 7.

SUPERO REDDITI	2011	2012	2013
>34.308 ISEE e/o > 51.462 ISE di cui	15	10	7
usciti	2	0	0
rientrati nei limiti l'anno successivo	3	5	4

Reclami

Nel rispetto dei contenuti della carta dei servizi è attiva una procedura di qualità certificata atta a acquisire i reclami da parte dell'utenza e dei fornitori tutti, a darne risposta e a procedere in una visione di miglioramento all'insorgere di aspetti di non conformità. Nel 2013 si è introdotta una nuova procedura di analisi dei reclami inserendo un maggiore dettaglio nell'esame della posta al fine di recuperare numeri più significativi.

Report statistico 2013 per tipologia di reclamo

da utenti/inquilini	23
da avvocati	3
da sindacati inquilini	21
da amministratori condominiali	6
da Comune di Modena	1
da Comune di Castelfranco	1
Totale	55
di cui Risposta data entro 30 gg	37

Per gli anni precedenti, con diversa valutazione, **i reclami** pervenuti erano stati n. 12 nel 2012, 18 nel 2011 e 20 nel 2010 e concentrati sui settori di maggior contatto con il pubblico quali utenza e manutenzione .

Il valore complessivo dei reclami, rispetto alla dimensione operativa aziendale, si mantiene in termini di assoluto controllo e numero contenuto nei limiti fisiologici dell'operare dell'Azienda.

d) Attività Condominiali

Accoglie le attività connesse all'approvvigionamento di servizi e beni per il corretto funzionamento dell'immobile.

Per 449 alloggi è proseguita la consulenza garantendo, di fatto, la funzionalità stessa delle Autogestioni. E' proseguita altresì la gestione diretta della parte amministrativa cresciuta a 1192 alloggi totalmente in locazione.

	2011	2012	2013
totale fabbricati con almeno un alloggio in gestione di cui:	771	776	775
fabbricati con solo alloggi di proprietà dei comuni	360	362	358
fabbricati di proprietà ACER (compresi ex demanio e misti ACER - Comune)	73	75	75
fabbricati con gestione diretta condominiale ACER	48	53	69
numero alloggi in gestione condominiale diretta ACER	946	1067	1192
fabbricati con supporto ACER alle autogestioni convenzionate	22	22	21
fabbricati con autogestioni autonome	139	201	179
condomini o fabbricati in gestione da terzi (amministratori privati +	535	376	410

autogestioni non formalizzate)		+201	
condomini o fabbricato in fase di verifica sulla gestione in essere o in ristrutturazione	141	113	164
fabbricati che non necessitano di amministrazione condominiale	22	22	22
bilanci condominiali esterni verificati da ACER	408	496	562
assemblee di condominio seguite direttamente da personale ACER	128	129	141

Sosel	2011		2012		2013	
Pratiche di ripartizione dove c'è riscaldamento centralizzato gestito da Sosel	141	€ 41.773	173	€ 50.021	179	€ 53.065

Nei confronti degli inquilini che non hanno comportamenti conformi ai regolamenti Comunali e condominiali viene attivato un percorso di verifica che inizia con il richiamo scritto.

Richiami	2011	2012	2013
scritti al rispetto dei regolamenti	283	148	262

e) Gestione patrimonio immobiliare

Raggruppa le attività di gestione strategica del patrimonio immobiliare, connesse alla valorizzazione degli immobili, alla determinazione dei valori immobiliari e, per unità immobiliari per le quali non sia previsto un canone regolamentato, definizione dei tassi di rendimento e dei canoni anche attraverso le piattaforme informatiche.

Dati al 31/12	2011	2012	2013
alloggi con più di 50 anni	2.469	2.514	2.605
alloggi con più di 70 anni	-	1.432	1.484
pratiche presentate	4	2	0
planimetrie catastali	80	60	50
pratiche estinzione diritto di prelazione	30	25	30

f) Gestione delle manutenzioni

Le attività tecnico-amministrative necessarie all'esecuzione degli interventi per: Pronto Intervento, Ripristino Alloggi, Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria e Programmi di Investimento (attività di programmazione e pianificazione).

alloggi ritirati/alloggi ridati in disponibilità

ALLOGGI RITIRATI PER:	2011	2012	2013
Manutenzioni ordinaria	330	331	459
demolizione fabbricato o vendita	6	20	13
Ristrutturazioni globali o piani d'investimento	30	20	21
Alloggi dati disponibili ai comuni dopo la manutenzione	344	312	350

Numero ordini di incarico manutenzione ordinaria

2011	2012	2013	Descrizione Lavori in Dettaglio	Codice
25	17	25	LAVORO INTERNO ALLOGGI	1.00.00
1415	1466	1428	OPERE DA ELETTRICISTA/IDRAULICO	1.01.00
83	68	86	OPERE DA ELETTRICISTA/IDRAULICO – BOYLER	1.01.01
165	197	235	OPERE DA ELETTRICISTA/IDRAULICO - CALDAIA	1.01.02
98	74	70	OPERE DA ELETTRICISTA/IDRAULICO – IMP. RISCALDAMENTO	1.01.03
312	387	357	OPERE DA MURATORE	1.02.00

42	49	40	OPERE DA MURATORE - PAVIMENTI	1.02.01
343	346	346	OPERE DA IMBIANCHINO	1.03.00
382	398	402	OPERE DA FALEGNAME	1.04.00
11	26	21	OPERE DA IMPIANTISTI	1.05.00
3	2	7	OPERE DA IMPIANTISTI - BOYLER	1.05.01
419	339	384	OPERE DA IMPIANTISTI - CALDAIA	1.05.02
101	164	108	OPERE VARIE	1.06.00
34	19	18	LAVORO DI RESTAURO ESTERNO DEL FABBRICATO	2.00.00
17	46	26	TINTEGGIATURE	2.01.00
37	25	21	BALCONI	2.02.00
12	18	27	VARIE	2.03.00
11	39	22	COPERTURE	3.00.00
109	181	185	COPERTURA	3.01.00
67	88	74	GRONDAIE/PLUVIALI	3.02.00
14	32	42	VARIE	3.03.00
108	71	49	ALTRI INTERVENTI CONDOMINIALI	4.00.00
17	19	17	TINTEGGIATURA SCALE	4.01.00
115	91	68	IMPIANTO ELETTRICO/IDRAULICO	4.02.00
38	39	38	ASCENSORE	4.03.00
66	60	63	FOSSIE BIOLOGICHE-FOGNATURE	4.04.00
20	18	17	COLONNE SCARICO	4.05.00
8	6	4	CANNE FUMARIE	4.06.00
32	18	29	IMPIANTO DI RISCALDAMENTO	4.07.00
3	0	2	IMPIANTO SOLLEVAMENTO ACQUE	4.08.00
8	7	4	IMPIANTO AUTOCLAVE	4.09.00
68	114	128	VARIE	4.10.00
60	65	58	SISTEMAZIONI ESTERNE	5.00.00
0	0	0	IMPIANTO DI IRRIGAZIONE	5.02.00
7	15	15	MURETTI/RECINZIONI/CANCELLI	5.03.00
1	1	2	MURETTI/RECINZIONI/CANCELLI - VERNICIATURA MANUFATTI	5.03.01
37	28	28	SISTEMAZIONE AREA CORTILIVA	5.04.00
66	43	66	VERDE	5.05.00
9	5	13	INTERVENTI SU BOX ESTERNI	5.07.00
16	29	25	VARIE	5.08.00
0	1	0	RIMBORSI PER SFITTI	6.01.00

Nel 2013 sono stati 1.831 gli interventi di pronto intervento realizzati

Alloggi ERP suddivisi per tipologia di intervento esclusi quelli destinati a demolizione, vendita o piani di investimento						
Manutenzione	2011		2012		2013	
	N° alloggi	% sul totale	N° alloggi	% sul totale	N° alloggi	% sul totale
30 gg	105	30%	83	25%	83	28%
75 gg	141	41%	112	34%	121	40%
105 gg	94	28%	96	29%	76	26%
M. Straordinaria	4	1%	40	12%	21	6%

totale	344	100%	331	100%	301	100%
--------	-----	------	-----	------	-----	------

Rappresentazione **dei tempi medi** di ripristino impiegati, a seguito della fase di riorganizzazione, per la riconsegna degli alloggi in manutenzione dal momento di ritiro delle chiavi.

Tipologia di intervento sugli alloggi	gg. previsti carta dei servizi	giorni effettivi		
		2011	2012	2013
bassa manutenzione	30	32,5	46	49
media manutenzione	75	91,6	107	110
pesante manutenzione	105	145,0	153	188

Ripartizione per fase degli alloggi risultanti vuoti Tipologia alloggi ERP vuoti al 31/12			
	2011	2012	2013
Assegnabile, non disponibile per pratiche in corso	8	2	1
Manutenzione in corso	113	119	156
Pratiche edilizie in corso	15	16	14
In disponibilità dei comuni per assegnazione	181	173	210
Sospeso inagibilità			19
Sospeso per piano di investimento	9	19	46
Sospeso per piano vendita	10	16	14
Sospeso per pratiche legali	2	7	14
Sospeso per pratiche ufficio contratti	6	11	9
Sospeso per prevista demolizione	21	43	58
Sospeso per programma di ristrutturazione	91	85	79
Totale	456	491	620

Gli alloggi ERP sospesi per ristrutturazione sono: 29 Modena, 42 Castelfranco e 34 in altri Comuni; tra gli alloggi dati in disponibilità occorre considerare che ve ne sono alcuni tenuti di riserva per cambi, altri che vengono rifiutati per le loro dimensioni o localizzazione o per le elevate spese condominiali.