



BILANCIO CONSUNTIVO 2017

ISO 9001
BUREAU VERITAS
Certification



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

Consiglio d'Amministrazione

dott Andrea Casagrande
Presidente

ing Elisa Abati
componente

arch Gaetano Venturelli
componente

Collegio dei Revisori dei Conti

dott Massimiliano Stradi
Presidente

dott Silvia Migliori
componente

dott Vito Rosati
componente

Società di revisione contabile

BDO 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. 45 del 26/04/2018 ha approvato la proposta del bilancio consuntivo 2017 da sottoporre alla Conferenza degli Enti.

INDICE

- Relazione sulla Gestione a cura degli Amministratori pag. 5
- Nota Integrativa pag. 32
- Stato Patrimoniale pag. 49
- Conto Economico pag. 52
- Rendiconto Finanziario 2017 pag. 54
- Relazione del Collegio dei Revisori pag. 56

Relazione sulla Gestione a cura degli Amministratori

Signori componenti della Conferenza degli Enti

La presentazione di questo bilancio consuntivo avviene dopo che la Conferenza degli enti del 4 dicembre 2017, nell'ambito del rinnovo delle cariche ha confermato nelle proprie funzioni il sottoscritto, come Presidente e confermata la presenza dei Consiglieri Abati e Venturelli, del Presidente del collegio dei sindaci revisori Stradi e del componente Migliori e l'inserimento di un nuovo componente il dott. Rosati.

La presentazione del bilancio preventivo 2017 ci aveva offerto una occasione per riflettere sullo stato dell'arte delle politiche abitative ai vari livelli alla luce di una situazione socio economica che, pur mostrando segnali di miglioramento, continua a vedere ben presente nel Paese il **problema del disagio abitativo** che coinvolge oltre un milione e settecentomila famiglie che vivono in alloggi in affitto. Gli esiti del referendum del 4 dicembre 2016 hanno confermato l'attuale sistema istituzionale mantenendo immutate le competenze e le modalità di gestione delle Politiche Abitative. Il cosiddetto Piano Casa, l'intervento più strutturato in materia di ERP che si è visto negli ultimi anni, che ha positivamente finanziato il recupero e la messa disposizione di alloggi è ora in fase di esaurimento delle risorse a disposizione. E' delle scorse settimane la notizia che la nostra Regione, che ha realizzato gli interventi nei tempi previsti, potrà usufruire di ulteriori risorse che permetteranno di programmare i lavori per gli alloggi "di riserva".

Quello che comunque appare necessario, ancora una volta, ribadire è che **per affrontare il problema del disagio abitativo, per le dimensioni che lo caratterizzano, decisamente molto più alte rispetto agli anni precedenti la crisi, occorre riportare al centro del dibattito politico il tema del godimento di una abitazione decorosa come imprescindibile condizione per una vita dignitosa di ogni famiglia e di ogni cittadino.**

Appare quindi sempre più opportuno riaffermare come a livello nazionale sia necessario:

- istituire forme di finanziamento dell'ERP che garantiscano una continuità di flussi finanziari a livello nazionale con un coinvolgimento delle Regioni e delle AA.LL.;
- definire criteri e metodi di misurazione e comparazione delle gestioni dell'ERP esercitate dagli Enti per giungere alla adozione di costi standard;
- adottare norme che stabiliscano una fiscalità di vantaggio omogenea e che si basino sulla reale destinazione degli immobili (oggi infatti la proprietà non univoca degli immobili genera ingiustificate disparità di trattamento);
- dettare regole comuni per i criteri di assegnazione e decadenza e per la fissazione di canoni minimi e massimi (adottando il criterio unico dell'ISEE e del reddito medio pro capite quali strumenti che consentano di cogliere le differenze reddituali delle diverse realtà regionali e territoriali), e regole comuni per la cessione del patrimonio.

Tuttavia non possiamo che registrare che, allo stato attuale, le Regioni si muovono in modo diverso l'una dall'altra e che anche le modifiche alle Leggi regionali avvengono senza un confronto che permetta almeno di valorizzare e condividere le esperienze più efficaci.

Nel 2016 nostra Regione ha promosso con la DRG 894 del 16 giugno 2016 la nuova normativa per il calcolo dei canoni ERP da applicarsi dal 1 gennaio 2017 con la parallela e contemporanea applicazione della nuova ISEE. Nella fase applicativa a fronte delle diverse esigenze emerse dalle realtà territoriali, ha provveduto, dopo un intenso lavoro di approfondimento che ha visto la nostra e le altre ACER impegnate nel fornire ai Comuni e alla Stessa Regione tutti gli elementi ed i dati necessari, con la DRG 739 del maggio 2017 ad emanare una versione del regolamento per il calcolo dei canoni che ha consentito alle diverse realtà territoriali di poter contare su una maggiore elasticità di nella sua applicazione.

Sul territorio modenese il Tavolo di Coordinamento provinciale ha lavorato intensamente con i Comuni ed ACER ha supportato, come braccio operativo, questo lavoro producendo un gran numero di simulazioni funzionali alla individuazione di parametri da condividere per ottenere una certa omogeneità di applicazione.

Con l'ultima seduta di Luglio, consapevoli che le simulazioni fatte potevano fornire solo una indicazione teorica di come si sarebbe potuto verificare un aumento medio del canone per recuperare quanto negli anni dal 2008 ad oggi si era perso ed ottenere le risorse necessarie per recuperare quanti più possibile di alloggi vuoti, è stata approvata una versione condivisa.

In questa versione l'obiettivo espresso e tradotto in un ordine del giorno approvato nella stessa seduta è stato quello di tutelare gli utenti fragili potendo introdurre un canone sociale da applicarsi a tutte le situazioni segnalate dai servizi sociali con le risorse previste nell'art. 36 della L.R. 24701 e succ. modifiche.

Successivamente alla data stabilita dalla Regione (1 ottobre 2017) per l'applicazione dei nuovi canoni è iniziata la fase di approvazione ed applicazione dei nuovi regolamenti in alcune Unioni dei Comuni, riuscendo poi ad approvare gli atti amministrativi entro dicembre anche per tutte le altre introducendo alcune modifiche senza snaturarne l'impianto.

Il Comune Capoluogo, per problematiche legate alle caratteristiche peculiari del territorio urbano, ha continuato nel lavoro di definizione del regolamento che Acer ha supportato con la elaborazione di ulteriori

nuove simulazioni. Questo ha fatto sì che l'anno si sia chiuso senza potere applicare, contemporaneamente, la nuova normativa su tutto il territorio provinciale.

Contestualmente sono entrati in vigore anche i regolamenti legati alla pronuncia di decadenza dal contratto ERP per supero reddito. Il ruolo di ACER, anche in questo caso, è stato quello di supportare i Comuni e le Unioni nel costruire i necessari atti amministrativi.

Come si può ben comprendere il 2017 è stato, su questo tema, un anno di lavoro molto intenso nel supportare tecnicamente e con proposte di merito le decisioni che dovevano assumere i nostri Comuni.

Sul fronte dei finanziamenti dobbiamo rimarcare l'impegno dei tecnici Acer per produrre tutto quanto necessario al fine di ottenere il massimo possibile di finanziamenti. Vedasi i numeri reali riportati nella parte numerica degli indicatori di attività.

Il 2017 ha segnato inoltre un traguardo importante: quello dei 110 anni di attività dell'ACER (prima IACP) ed è stata occasione per ricordarlo presentando pubblicamente il 3° Bilancio di Sostenibilità per rimarcare l'impegno a svolgere la propria attività nel rispetto delle normative, della trasparenza dell'ambiente e delle parti sociali coinvolte.

ACER gestisce il patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP), tramite 42 contratti di concessione e 3 di convenzione, per il periodo 2014-2018 con possibilità di rinnovo per analogo periodo.

Nel 2017 ACER è stata impegnata in importanti Appalti pubblici funzionali alla propria attività gestionale come l'avvio dell'Accordo Quadro, modalità con la quale si è affidata la manutenzione ordinaria e parte della straordinaria a consorzi di imprese per un periodo di 4 anni per un costo complessivo stimato in € 15.200.000; la fase di avvio ha richiesto un considerevole lavoro di formazione e coordinamento tra le imprese.

Relativamente ai maggiori servizi e forniture si sono indette gare quali:

Appalto per i servizi assicurativi per anni 4 + 3 riscontrando sul mercato costi notevolmente superiori a quelli precedenti conclusasi con un costo superiore del 25% rispetto al contratto precedente.

Appalto per il servizio di cassa (attuale con Unicredit Banca prorogato a fine anno) indetto bando nelle prime mensilità del 2018 purtroppo andato deserto.

Appalto di fornitura buoni pasto, si è aderito alla fornitura di buoni pasto elettronici tramite Mepa

Anche sul fronte amministrativo-finanziario ACER è stata notevolmente impegnata all'introduzione di nuovi adempimenti in campo Iva per l'ampliamento delle categorie soggette alla fatturazione elettronica, per l'introduzione dello split payment, per la trasmissione delle nuove liquidazioni trimestrali e/o semestrali, nel dare risposte ai Comuni in tema di bilancio consolidato oltre a tutti gli altri adempimenti già consolidati nel tempo a livello fiscale, previdenziale, assicurativo

Come ogni anno, dal 2002, si è provveduto a far eseguire un'indagine di Customer satisfaction, da ERVET, nei confronti dei propri inquilini. Unitamente ERVET nel 2017 ha svolto analogo indagine presso Comuni e Unioni che hanno rapporti con AcerMo

Dal giudizio espresso da funzionari ed amministratori ne è uscita una rappresentazione positiva dell'operato Acer che non ci permette però di abbassare la guardia. Le sottolineature e i desideri espressi saranno di stimolo a ricercare soluzioni per migliorare i servizi gestiti

ACER è azienda certificata in qualità dal 2001, nel 2017 tramite un percorso formativo di aggiornamento e promozione del cambiamento organizzativo, ha acquisito la Certificazione di Qualità ISO 9000-2015

All'interno di un quadro in evoluzione continua la presenza e le attività che ACER svolge per conto dei Comuni e degli altri Enti Pubblici rappresenta un punto fermo e di continuità per la gestione delle politiche abitative nel nostro territorio. Nel 2017 sono stati sottoscritti ulteriori due contratti di concessione per alloggi ERP di proprietà dei Comuni di Maranello e Formigine e due nuovi contratti nell'ambito del Progetto complementare Alloggio in Garanzia con il Comune di Maranello e il Comune di Soliera.

La gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica si colloca come attività complessa che spazia dalla cura di lavori edili o impiantistici per la riparazione e la manutenzione degli alloggi a quella più delicata dei rapporti con gli assegnatari nella fase di scelta dell'alloggio, nella stipula del contratto, nel calcolo e applicazione del canone, nel controllo annuale dei requisiti, nel recupero di eventuali morosità e nel sostegno alla vita condominiale.

Per questi motivi devono essere mantenuti costanti rapporti con gli operatori Comunali in base alle diverse competenze assegnate ai vari uffici e/o assessorati sia per gli aspetti tecnici/patrimoniali che per gli aspetti propri dei servizi sociali.

Il conferimento alle Unioni dei Comuni dei soli servizi sociali rende poi complicato il sistema delle relazioni tra Acer, uffici tecnici, casa e servizi sociali dei Comuni per il raggiungimento degli obiettivi comuni.

Di seguito i risultati economici della gestione complessiva di patrimonio di proprietà dei Comuni e patrimonio di proprietà ACER.

Gli introiti fatturati per canoni su alloggi propri, dei Comuni e di altri Enti gestiti con contratti di convenzione e di concessione nel 2017 in numero complessivo di **7.065** sono stati € **11.806.116**. Il valore della produzione nel conto economico è di € 12.930.983 mentre i costi di produzione si attestano in € 12.987.555, i proventi e oneri finanziari ammontano a € 241.688, le imposte sul reddito di esercizio sono pari a € 162.986

A chiusura della gestione 2017 l'utile dell'azienda risulta di € 22.130 e deriva dalla gestione sia del patrimonio in concessione/convenzione che di quello di dotazione (alloggi, garage e negozi).

Il residuo attivo a credito dei Comuni per la gestione dei contratti di concessione è stato nell'anno 2017 di € 2.197.359 e quello dei 3 Comuni in convenzione è pari a € 660.363 complessivamente quindi pari a € 2.857.722.

La gestione riguarda alloggi di edilizia residenziale pubblica (ERP), alloggi pubblici destinati ad edilizia sociale (ERS), alloggi di proprietà privata in gestione con Agenzia Casa (Affitto Casa Garantito – Alloggi in garanzia) per conto di Comuni ed alloggi di proprietà privata messi a disposizione per nuclei terremotati (Ordinanze Commissario Regionale) nonché autorimesse e negozi per un complessivo di oltre 7500 unità immobiliari



Figura 1 Alloggi in gestione ad ACER n. 7065 di cui 6299 ERP e 766 non ERP al 31/12/2016 erano 7.003 di cui ERP 6.235 e non ERP 768

Altri alloggi gestiti	2016	2017
Alloggi con contratti di Agenzia casa per conto (Alloggi in Garanzia)	27	55
Alloggi con contratti di Affitto casa Garantito per conto	63	56
Contratti attivi con Ord.26/2014 per territorio con sisma 2012	272	124
Totale	362	235

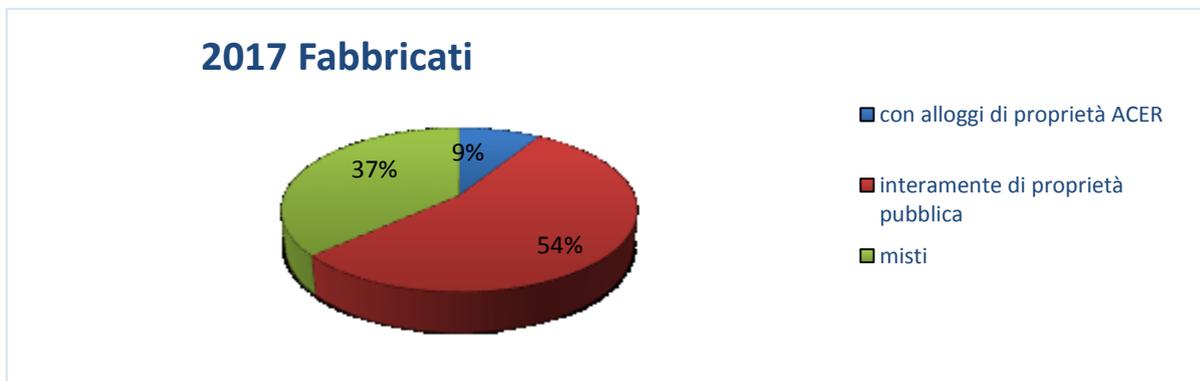


Figura 2 Fabbricati con alloggi in gestione ad ACER n. 803 di cui 70 con alloggi di proprietà Acer e 438 interamente di proprietà pubblica

2017 Proprietà ERP

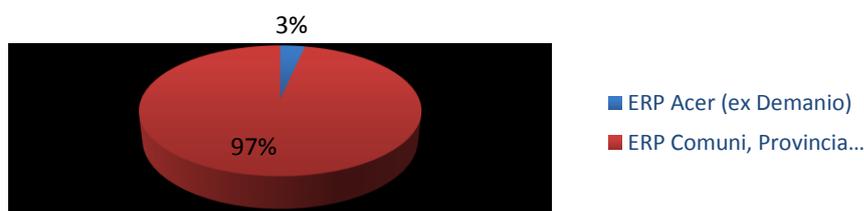


Figura 3 Alloggi ERP in gestione n. 6299 di cui 212 di proprietà Acer e 6087 di proprietà di Comuni, Provincia...

2017 Proprietà non ERP



Figura 4 Alloggi NON ERP in gestione ad Acer n. 766 di cui 631 di proprietà Acer e 135 di proprietà di Comuni, Provincia .

Altre unità immobiliari di proprietà ACER in gestione	2016	2017
Autorimesse n. 555 di cui con contratti attivi	265	260
Negozi 28 di cui con contratti attivi	23	23

BILANCIO IN SINTESI

Anno	2016	2017
Valore della produzione in €	11.976.422	12.930.983
Costo della produzione in €	12.203.645	12.987.555
Proventi e oneri finanziari in €	417.404	241.688
Imposte sul reddito di esercizio in €	163.734	162.986
Utile di azienda in €	26.447	22.130

RIEPILOGATIVO ALLOGGI IN GESTIONE 2017 concessioni/convenzioni		
ricavi		
Risorse ERP da canoni	9.535.114	
costi		
compenso attività ACER	-3.002.596	31,49%
costi inerenti la proprietà		
imposte indirette x convenzioni- bollo/registro	-17.601	0,18%
risorse da destinare ad interventi nell'erp	6.514.917	68,33%

risorse utilizzate per manutenzione	-3.721.207	39,02%
risorse residue gestione 2017	2.793.710	29,31%
ulteriori utilizzi fondi residui anni precedenti	-1.699.818	
saldo gestioni concessioni anni precedenti	6.749.159	
Residuo canoni a disposizione al 31/12/2017	7.843.051	
Derivanti da concessioni	7.182.688	
Per convenzioni	660.363	

INTERVENTI MANUTENTIVI EFFETTUATI

Per le manutenzioni l'attività di ACER 2017 e di conseguenza la capacità di spesa complessiva comprendente diverse voci viene riportata nella sottostante tabella unitamente alle spese del quadriennio precedente per consentire una valutazione di carattere generale.

Manutenzioni realizzate con entrate canoni accantonate e da finanziamenti regionali (Sisma) nei 5 anni 2013-2017

Speso per interventi di manutenzione in €	2013	2014	2015	2016	2017	Totale nei 5 anni
manutenzione ordinaria alloggi in concessione/convenzione	4.657.934	3.336.043	2.480.049	3.047.191	3.006.325	16.527.542
manut. straordinaria impegni di anni precedenti	320.459	565.120	328.417	509.886	761.782	2.485.664
manutenzione straordinaria anno corrente	627.807	746.536	443.530	554.317	714.882	3.087.072
Totale	5.606.200	4.647.699	3.251.996	4.111.394	4.482.989	22.100.278
Interventi per ripristino con fondi sisma 2012	1.855.835	1.029.668	2.054.920	2.164.020	2.907.882	10.012.325
Manutenzione patrimonio di proprietà ACER	875.565	832.564	615.985	572.763	612.355	3.509.232
Totale	8.337.600	6.509.931	5.922.901	6.848.177	8.003.226	35.621.835

Su un monte canoni ERP complessivo nei 5 anni di 52 milioni di Euro il 42% è stato impiegato per interventi di manutenzione sul patrimonio dei Comuni e il 22% accantonato come residuo canoni e circa il 7% utilizzato per acquisto immobili/fondo affitti/ufficio casa etc ..., mentre il 29% è stato il costo medio della gestione ACER.

Anno	2013	2014	2015	2016	2017	Totale
Residuo canoni accantonati	1.287.929	2.108.854	3.296.229	2.254.167	2.857.722	11.804.901

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

Finanziamenti in €	2013	2014	2015	2016	2017	Totale nei 5 anni
Lg.457/77	98.596	0	0	543.615	27.806	670.017
Lg.560/93	282.863	1.028.900	404.198	89.230	15.531	1.820.722
Lg.513/77	47.281	18.400	26.000	14.000	378.794	484.475

D.R.501/03	332.278	1.277.694	493.124	331.533	1.095.621	3.530.250
D.R. 344/10	553.500	533.768	51.405	291.961	0	1.430.634
D.R.1358/10	29.400	29.976	196.206	0	0	255.582
D.R.1571/14			104.350	87.144	3.693	195.187
D.R.1297/15 Lettera A				480.973	132.408	613.381
D.R.1297/15 Lettera B				31	4.193	4.224
Totale utilizzo	1.343.918	2.888.738	1.275.283	1.838.487	1.658.046	9.004.472

PROGETTAZIONE E APPALTI

Nell'anno sono stati consegnati:

Modena, via Hack 19 alloggi di proprietà della Provincia, Mirandola ERS i 15 alloggi di proprietà di ACER, Concordia, via Mascagni, 12 alloggi ERP post sisma, San Possidonio, via di Vittorio 4 ERP e 5 privati, post sisma, Concordia, via della Pace, 4 ERP post sisma, Novi, via Zoldi, 2 ERP post sisma, per complessivi 56 alloggi di edilizia pubblica.

Prosegue l'impegno di progettazione per le diverse funzioni di CambiaMo. Si è progredito con la progettazione degli edifici lesionati dal Sisma 2012 e sono state esperite le sotto riportate gare pubbliche.

	Data verbale conclusivo	Oggetto	Modalità di gara	Importo lordo
1	04.08.2017	Servizi Assicurativi	Procedura aperta Offerta economicamente più vantaggiosa	2.403.750,00
2	05.09.2017	Recupero immobile Serramazzone	Procedura aperta Offerta economicamente più vantaggiosa	482.000,00
3	06.09.2017	Pavullo – Verica Cappotto	Derivazione Accordo Quadro	58.489,21
4	06.09.2017	Ravarino via Roma Cappotto	Derivazione Accordo Quadro	69.803,61
5	27.12.2017	S.Possidonio Ricostruzione sisma	Procedura aperta Offerta economicamente più vantaggiosa	2.561.170,90

L'importo dei lavori e servizi sopra soglia, in relazione agli appalti espletati ammonta a euro **5.575.213,72**.

GESTIONI CONDOMINIALI

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

	2016	2017
fabbricati con almeno un alloggio in gestione di cui:	799	803
fabbricati con solo alloggi di proprietà dei comuni	368	367
fabbricati di proprietà ACER (compresi ex demanio)	70	70
fabbricati con gestione diretta condominiale ACER	81	93
numero alloggi in gestione condominiale diretta ACER	1265	1479
fabbricati con supporto ACER alle autogestioni convenzionate	4	6
fabbricati con autogestioni autonome	143	133
condomini o fabbricati in gestione da terzi (amministratori privati)	468	495
condomini o fabbricati in fase di verifica sulla gestione in essere o in ristrutturazione	53	51
fabbricati che non necessitano di amministrazione condominiale	22	25
bilanci condominiali esterni verificati da ACER	555	499
assemblee di condominio seguite direttamente da personale ACER	172	151

Prosegue la consulenza alle Autogestioni che registrano una tendenza alla diminuzione dovuta alle rinunce da parte dei capiscala per anzianità o difficoltà nel gestire il condominio.

Sosel	2016		2017	
Pratiche di ripartizione spese dove c'è riscaldamento centralizzato gestito da Sosel	123	€ 25.320,09	91	€ 20.655

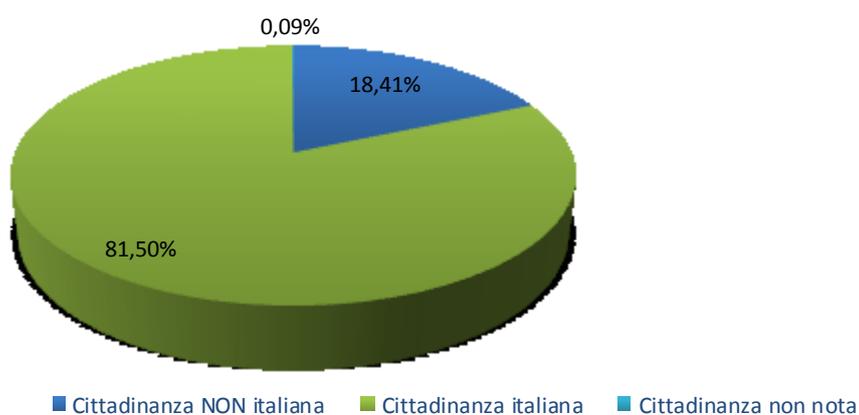
I RESIDENTI NELL'ERP

Analisi composizione utenza ERP per 14.263 inquilini suddivisi in % per nazionalità.

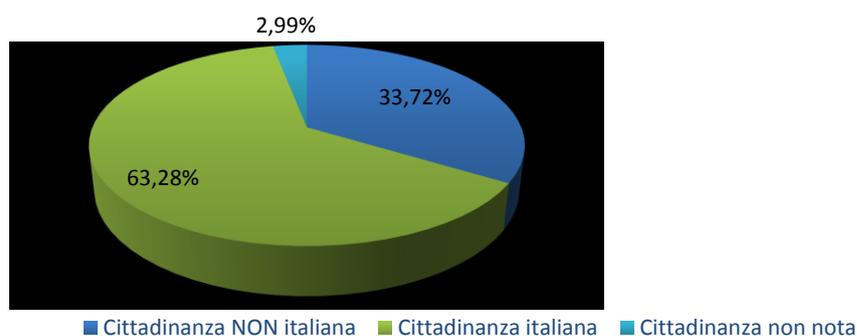
I dati relativi alla composizione dell'utenza ERP confermano una lieve crescita di nuclei con intestatari non italiani (dal 16,87% nel 2013 al 18,41% nel 2017).

Inversione di tendenza si registra invece nella percentuale di assegnazioni ERP a stranieri (40% nel 2013 e 32,48% nel 2017).

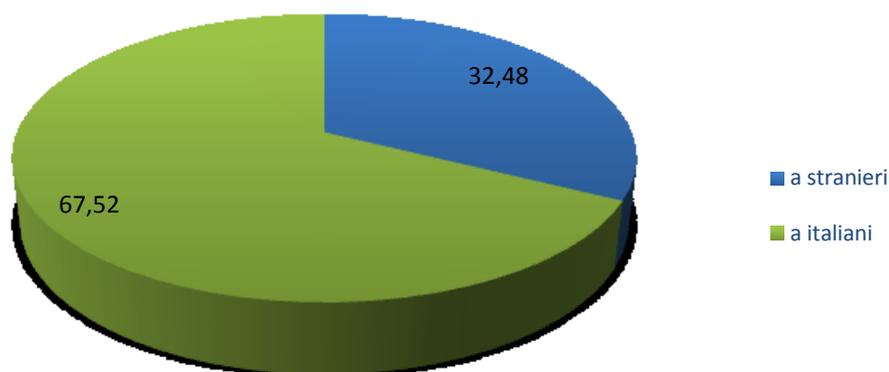
Nazionalità intestatari nuclei ERP al 31/12/2017



Nazionalità inquilini ERP al 31/12/2017



% nuove assegnazioni ERP nel 2017



Pratiche regolarizzazione Art.27 L.R-24/01 (subentro, ospitalità e coabitazione)

Anno	2016	2017
Complessive istruite avviate nell'anno	171	178
Con esito positivo avviate nell'anno di cui:	156	163
Accrescimento naturale	48	66
Coabitazione temporanea con esito positivo	63	61
Convivenze finalizzate all'ampliamento con esito positivo	45	36

Permessi di soggiorno	2016	2017
Richieste permessi di soggiorno di cui:	110	127
Stranieri titolari risultati ora con cittadinanza italiana	30	36
Pratiche di ricongiungimento per stranieri	33	47

	2016	2017
Gli anziani ultra 65enni rappresentano	21.85 %	21.81%

Analisi composizione utenza per professionalità in %	2016	2017
Pensionati	23,14%	23,80%
Dipendenti e assimilati	19,67%	20,80%
Studenti (vedi nota)	25,44%	18,13%
Disoccupati – cassaintegrati	18,19%	18,93%
Professionisti e autonomi	0,85%	0,89%
Casalinghe	9,06%	9,10%
Altro (vedi nota)	3,65%	8,34%

* NOTA: Per gli ISEE ex DPCM 159/2013, effettuati a partire dall'anno 2015, non è più prevista la specifica categoria dei MINORI e pertanto tali persone, se non già ricomprese in altre fattispecie, finiscono indistintamente nella generica voce "ALTRO", senza possibilità di individuarne univocamente il numero. Per tali ragioni, rispetto alle statistiche precedenti, la categoria "Minori-Studenti" diventa "Studenti", mentre la categoria generica "Altro" ricomprende, indistintamente, sia maggiorenni che minorenni non dichiarati come appartenenti ad altre fattispecie specificamente previste dalla codifica del nuovo modello di DSU. Ne consegue un ampliamento della categoria "Altro" a scapito della categoria "Studenti". Si riporta di seguito la tabella di raffronto riclassificata in base ai dati estrapolabili dalle nuove DSU ISEE
Per il 2017, il numero degli utenti per i quali è disponibile il dato sulla professione è 13411

ACCESSIBILITÀ AI SERVIZI

Numero utenti che si sono rivolti all'URP di Modena

Sono inoltre stati attivi 6 sportelli territoriali (Carpi, Mirandola, Castelfranco/Nonantola, Vignola, Sassuolo, Pavullo); **di seguito le presenze rilevate, risultanti sotto stimate per gli accessi alla sede centrale a causa del malfunzionamento del dispositivo salva code**, recentemente sostituito. Un confronto con gli accessi registrati gli anni precedenti dà un'idea dei valori reali.

Accessi agli sportelli URP della sede:	2013	2014	2015	2016	2017
Contratti	1645	1936	1754	1436	298
Manutenzione	1794	1854	1753	1373	239
Condomini	733	717	835	662	115
Canone	1755	2393	3365	2341	418
Legale	1253	1595	1364	1226	206
Presenze sportelli decentrati	1.399	1.478	2.014	2149	2.316
Totale presenze	8.579	9.973	11.085	9.145	3.592

Le presenze di utenti agli sportelli decentrati sono incrementate, tuttavia alcuni sportelli non sono particolarmente utili se si pensa al rapporto impegno/ risultati, ad esempio la media di presenze negli anni migliori per Nonantola è di 3 utenti a mattina; anche il nuovo sportello di Formigine e Maranello dislocato su due sedi nei centri urbani avendo registrato 136 presenze indica un'affluenza media di 3 persone a giornata. Considerato ciò lo sportello dislocato al Comune di Fiorano, che è proprietario di un patrimonio ERP ben superiore agli altri comuni (186 alloggi), conosciuto e frequentato anche da utenti di altri Comuni e che dista da Formigine e da Maranello circa 6 km, potrebbe essere destinato in futuro a sportello di Distretto affiancando quello presente a Sassuolo.

Accessi agli sportelli decentrati	2013	2014	2015	2016	2017
Castelfranco Emilia (quindicinale)	49	120	281	213	451
Nonantola (quindicinale)	64	80	74	80	56
Sassuolo (quindicinale dal 01/07/2016)	415	383	378	422	147
Vignola	258	186	227	225	240
Mirandola	245	252	353	386	367
Carpi	180	257	337	480	524
Pavullo	/	/	180	132	207
Formigine/Maranello	/	/	/	/	136
Fiorano Modenese			908	525	274
Carpi -Affitto Casa Garantito Unione Terre d'Argine	188	200	184	211	188
Totale presenze	1657	1664	2927	2674	2590

Relativamente alle segnalazioni da parte di inquilini queste vengono raccolte sia tramite accesso diretto allo sportello, che per contatto telefonico o per lettera scritta o e-mail; esse vengono esaminate, protocollate e distribuite per competenza agli uffici; in caso siano relative al mancato rispetto dei regolamenti condominiali l'Ufficio Condomini provvede ai richiami orali, scritti e se necessario con sopralluoghi dedicati.

	2016	2017
Lettere di richiamo al rispetto dei regolamenti condominiali	244	167

ESITI CUSTOMER SATISFACTION UTENTI

Le customer satisfaction nei confronti degli assegnatari vengono condotte ogni anno da ERVET dal 2002, ma ogni triennio viene prodotta un'analisi sintetica degli esiti delle 150 interviste effettuate annualmente. Le valutazioni compiute sui risultati della customer satisfaction sul triennio 2015-2017 in osservanza ai requisiti necessari per ottenere e mantenere la certificazione di Qualità ISO 9001-2015 confermano un buon grado di soddisfazione (> 80%) sull'attività svolta dall'azienda a diversi livelli, ma consentono di individuare precise aree di miglioramento sulle quale poter attivare programmi di intervento (ad esempio l'indicatore "Tempestività

di intervento in caso di guasti"). Si conferma una inversione di tendenza nei confronti del giudizio sulla manutenzione e pronto intervento alla presenza degli inquilini essendosi confermato con giudizio positivo per quegli utenti che hanno risposto mentre gli altri (circa il 50%) dichiarano di non averne mai avuto bisogno, così aumenta il giudizio favorevole sulla qualità dell'alloggio ricevuto: si rileva invece la necessità da parte degli inquilini di vedere maggior chiarezza nelle rendicontazioni condominiali e maggiore incisività per migliorare la cura degli spazi comuni, per la prima coinvolgendo gli amministratori, per lo più privati, per la seconda potenziando la presenza di operatori e mediatori sociali sui condomini ACER. Infine viene valutata molto positivamente l'indicatore relativo alla Trasparenza e chiarezza dei servizi gestiti e le modalità di accesso diretto ai servizi.

	2016	2017
Campione n. intervistati	150	150
Risposte valide	72,4%	77,2%
Mancate risposte	27,6%	22,8%
Utenti soddisfatti	80,3%	83,3%
Utenti insoddisfatti	19,7%	16,7%

La tabella seguente riporta gli esiti dell'indagine in termini di valutazione della qualità percepita per i servizi erogati espressa da un voto da 1 a 10

Aspetti valutati	con voto (da 1 a 10) – 2015	con voto (da 1 a 10) – 2016	voto (da 1 a 10) – 2017
Qualità alloggio	7,73	7,94	7.72
Accessibilità alloggio	7,97	7,93	8.17
Utilizzabilità igiene	7,37	6,91	7.39
Sicurezza spazi comuni	7,18	7,10	7.00
Informazione A.C.E.R.	7,03	6,75	7.47
Rendicontazione spese	7,48	7,52	7.18
Cortesia educazione	8,65	9,34	8.46
Competenza affidabilità	7,78	8,17	7.95
Trasparenza chiarezza	8,30	8,28	8.00
Accesso telefonico	7,78	8,13	8.25
Accesso diretto	8,62	9,28	9.13
Tempestività interventi	6,43	6,45	7.54
Efficacia interventi	7,54	8,17	8.53
Insieme attività di ACER	7,68	8,39	8.07

CUSTOMER SATISFACTION FUNZIONARI ED AMMINISTRATORI DEI COMUNI

Nel 2017 è stata conclusa sempre da parte di ERVET la seconda campagna di rilevamento del grado di soddisfazione del servizio erogato effettuata nei confronti di funzionari ed amministratori degli enti che hanno affidato ad ACER la gestione dell'ERP. Questa ricerca è stata condotta tra la fine del 2016 e l'inizio del 2017 con interviste dirette a rappresentanti di 16 Comuni e 6 Unioni di Comuni utilizzando come elemento comune un questionario costruito insieme nella precedente rilevazione del 2013. L'esame degli esiti della ricerca conferma il precedente giudizio sostanzialmente positivo e ha evidenziato come vi siano alcune aree d'azione che richiedono azioni di miglioramento nelle aspettative degli intervistati; ad esempio ridurre il tempo delle manutenzioni degli alloggi sfitti, e in particolare ci si aspetta maggiore presenza sul territorio con azioni di accompagnamento all'abitare e sostegno nelle situazioni conflittuali condominiali, nonché alcune rendicontazioni puntuali.

Tabella 5 Punteggi medi per singoli Servizi rilevati in dettaglio

Campo		Punteggio medio
A.1	Stipula contratti locativi per alloggi e pertinenze per assegnazioni e subentri	8,10
A.2	Coabitazione, ospitalità ed ampliamenti	8,05
A.3	Disdette e riconsegna alloggi di risulta	7,18
B.1	Gestione canoni di locazione e servizio bollettazione	8,26
B.2	Attività di recupero crediti da canoni, quote di riscatto e servizi	7,38
B.3	Attività di rendicontazione crediti/debiti inquilini usciti	7,10
C.1	Anagrafe reddituale utenza	8,10
C.2	Verifiche permanenza requisiti e scadenze	7,52
C.3	Gestione mobilità assegnatari in conformità al regolamento comunale	8,24

C4	Attività di rilascio immobili per decadenza e morosità	8,20
D.1	Gestione del patrimonio immobiliare (alloggi e edifici)	7,34
D.2	Gestione dei piani di vendita	8,05
E.1	Manutenzione straordinaria in singole abitazioni	6,88
E.2	Manutenzione straordinaria in interi edifici (es. facciate esterne, colonne di scarico, coperti...)	7,56
E.3	Attività di rendicontazione della manutenzione straordinaria	7,33
F.1	Gestione delle segnalazioni guasti e del pronto intervento	6,96
F.2	Gestione manutenzione ordinaria e programmata delle parti comuni	7,07
F.3	Gestione alloggi di risulta per riassegnazione	7,00
G.1	Gestione conflittualità e problematicità utenza erp e non	7,94
G.2	Supporto alle autogestioni	8,75
G.3	Collaborazione con servizi sociali	8,33
H.1	Servizi tecnici di progettazione	7,80
H.2	Servizi tecnici di affidamento lavori	7,67
H.3	Servizi tecnici per l'attuazione degli interventi e di direzione lavori	7,92
I.1	Gestione dell'informazione attraverso reporting annuale	8,14
I.2	Innovazione per la gestione del patrimonio immobiliare (<i>infocasa</i>)	7,46
I.3	Gestione della comunicazione attraverso sito web	7,93
OVERALL		7,65

Si considerano punti di forza i punteggi > 8,09 e punti di debolezza punteggi < 7,32

È importante segnalare come la rilevazione confermi che in quasi tutte le Amministrazioni siano almeno due, se non tre, le strutture e gli assessorati interessati: se la materia della casa pubblica è, infatti, generalmente allocata presso l'Assessorato competente al "*welfare*" e/o ai *servizi sociali* non è così per quanto attiene le politiche abitative, gli aspetti tecnici e immobiliari che interessano anche l'Assessorato all'Edilizia, gli Uffici Tecnici comunali e quelli del Patrimonio.

LA MEDIAZIONE

Il disagio sociale e la gestione dei conflitti

ACER con proprio personale dipendente, anche in collaborazione con i servizi comunali e marginalmente utilizzando l'apporto di cooperative sociali, affronta situazioni di disagio e conflittuali tra singoli o a livello condominiale.

Dati	2016	2017
Utenti seguiti a Modena in collaborazione con i Poli Sociali	77	58
Utenti seguiti in provincia	30	56
Situazioni collettive (condominiali) seguite	17	31
n. Assistenti sociali di riferimento	38	36
Gestione conflitti	11	12
Altre situazioni seguite	0	3
Festa dei Vicini, numero condomini coinvolti	5	3

Segnaliamo che gli interventi di "accompagnamento all'abitare" – attività avviata a giugno 2015, per facilitare la migliore corresponsabilità da parte degli assegnatari nei fabbricati di nuova costruzione, e la migliore integrazione possibile dei nuovi condomini nei contesti abitativi - nel 2017 sono stati 86.

A queste attività si sono affiancati progetti speciali che hanno riguardato la visita programmata a persone sole anziane per verificare le condizioni di vita e di tenuta dell'alloggio, e la presa di contatto con inquilini morosi che non hanno risposto ai richiami dell'ufficio legale per aiutarli ad intraprendere un percorso di recupero del debito finalizzato alla conservazione dell'alloggio ERP.

L'esperienza consolidata della mediazione sociale di ACER Modena è stata uno dei cardini su cui si sono sviluppati progetti di Mediazione estesa alle altre ACER con la costituzione di un coordinamento regionale "Mediattivi" che si è dotato di proprie linee guida di comportamento; anche l'associazione FEDERCASA a livello nazionale ha costituito un Gruppo di lavoro, a cui partecipa il mediatore di Modena, con il compito di sviluppare modalità coordinate di azione.

PRESENZA DI ACER SUL PATRIMONIO IN GESTIONE

La presenza di ACER nel territorio avviene con frequenza anche durante la fase di assegnazione

degli alloggi o per problematiche condominiali:

- 1) fase di assegnazione degli alloggi
- 2) per problematiche condominiali
- 3) per verifiche e rimozioni impianti non idonei o non autorizzati
- 4) per verifiche su segnalazioni varie
- 5) per pratiche legali

Verifiche effettuate per	2016	2017
Nuove assegnazioni di cui 197 a Modena	318	410
Cambi di cui 72 a Modena	252	125
Aspetti condominiali	226	80
Rilievo parabole	95	44
Rimozione e verifica	32	9
Presenza abusivi	34	9
Abbandono alloggio	85	28
Uso scorretto alloggio	7	4
Uso scorretto pertinenza	2	3
Uso scorretto parti comuni	20	109
Per ufficio legale	37	51

La individuazione di un percorso amministrativo complesso, ma che ha dato risultati positivi, ha consentito ad ACER di affrontare un annoso problema dovuto alla presenza di auto abbandonate nelle aree condominiali per diverse problematiche.

	2016	2017
Auto abbandonate catalogate	130	38
Auto abbandonate rimosse	111	85

CONTRATTI

Contratti ERP	2016		2017	
	Numero pratiche lavorate	Numero contratti scaturiti	Numero pratiche lavorate	Numero contratti scaturiti
Attivazione per Nuova Assegnazione (segnalazione possibile assegnatario con relativa visita alloggio)	318	257	410	277
Istruttoria Domande di Cambio Alloggio (anche da graduatoria)	447	99	337	107
Istruttoria domande di Voltura e Subentro	77	50	117	60
Totale Contratti ERP		406		444

Contratti a canone concertato nell'anno	2016	2017
su patrimonio dei Comuni	19	41
Su patrimonio ACER	48	61

*Altri contratti suddivisi per tipologia	2016	2017
Assegnazioni Forze Dell'Ordine MO	4	1
Assegnazioni Condominio solidale (Gottardi - MO)	2	14
Concessioni d'uso	8	6
Contratti a canone concordato su patrimonio comunale	19	41
Contratti a canone concordato su patrimonio ACER	48	61
Contratto di Edilizia Agevolata/Convenzionata in Loc. Perm.	2	1

Contratto terremoto ORD.26/2014	68	58
Affitto Casa Garantito- Alloggi in garanzia	27	69
Totale	178	251

Le disdette di contratto per motivazione sono riportate nel seguente prospetto:

Motivazione disdette	2016	2017
Cambio	108	116
Decadenza	13	15
Scadenza contratto	1	1
Deceduto	65	92
Sfratto	23	27
Usciti normali	180	201
Totale	390	452

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.

Da evidenziare che il calcolo dei canoni all'inizio dell'anno ha subito gli effetti delle nuove modalità di compilazione dell'ISEE (unico documento da prendere in considerazione ai fini della conoscenza del reddito del nucleo assegnatario ERP), e nel corso dell'anno modifiche per l'entrata in vigore della Delibera Regionale n.739/2017; l'applicazione dei criteri individuati dal Tavolo Territoriale Provinciale per la determinazione dei nuovi canoni è stata possibile per alcuni territori dal 1 ottobre come definito, per altri dal 1 novembre o ancora il 1 dicembre; problematiche ulteriori non hanno permesso l'applicazione agli assegnatari del Comune di Modena che rappresentano circa il 40% degli utenti.

Situazione regolamenti comunali dei canoni approvati nel 2017

Comune	Numero delibera	Data
CASTELFRANCO EMILIA	76	25/09/2017
FINALE EMILIA	132	14/09/2017
SAN CESARIO SUL PANARO	54	28/09/2017
UNIONE AREA NORD (Camposanto, Cavezzo, Concordia S.S., Medolla, Mirandola, S.Felice S.P., S.Possidonio, S.Prospero)	77	08/11/2017
UNIONE DEL DISTRETTO CERAMICO (Fiorano M., Formigine, Maranello, Montefiorino, Prignano S.S., Sassuolo)	30	25/10/2017
UNIONE DEL FRIGNANO (Fanano, LamaMocogno, Pavullo N.F., Pievepelago, Serramazzone, Sestola)	16	27/11/2017
UNIONE DEL SORBARA (Bastiglia, Bomporto, Nonantola, Ravarino)	15	29/09/2017
UNIONE TERRE D'ARGINE (Campogalliano, Carpi, Novi di Modena, Soliera)	43	25/10/2017
UNIONE TERRE DI CASTELLI (Castelnuovo R., Castelvetro, Guiglia, Marano S.P., Savignano S.P., Spilamberto, Vignola, Zocca)	58	16/11/2017

Ne consegue che non risulta agevole il confronto con gli anni precedenti

Limite reddito ISEE (€)	% sul totale nuclei	Canone medio/mese
Fino a 7.500	57.59%	€ 95.86
Da 7.500 a 17.154,30	33.52%	€ 193.80
Da 17.154,31 a 24016	4.69%	€ 297.16
Maggiore di 24016	1.64%	€ 363.29
Dichiarazione ISEE non presentata	1.38%	€ 350.27
ISEE NON PRESENTE	1.18%	€ 92.34

% utenti in 5° fascia di reddito	63.36
----------------------------------	--------------

Per quanto riguarda la 5° fascia (fascia di protezione) per l'applicazione del canone calcolato secondo le nuove norme regionali, l'introduzione del nuovo metodo di calcolo dell'ISEE ha comportato una inversione di tendenza nel numero percentuale che negli anni era sempre aumentato; ciò ha determinato pertanto anche un aumento del valore del canone medio. Nel 2017 è composta da 3548 nuclei (63,36% su 5.600 nuclei per i quali vi è canone ISE-ISEE), pari a 9869 inquilini (sul totale di 15441 inquilini).

	2013	2014	2015	2016	2017
% nuclei in fascia di Protezione	64,64	66,16	66,02	68,17	63,36
Canone medio mensile ERP	141,09	137,89	138,51	133,20	146,04

I dati sopra riportati relativi al 2017 per quanto illustrato non possono essere utilizzati per confronti ed elaborazioni con quelli precedenti, operazione che sarà possibile solo dopo la stabilizzazione delle regole.

Modifiche annuali	2016	2017
n. utenti ERP	14.345	14263
Numero adeguamento canoni su ISEE presentate (tot/non doc.)	5614	5523
Numero posizioni a canone sociale su richiesta dei Comuni (il numero tra parentesi indica quelli al minimo € 36)	598 (454)	815 a dic. 2017 (182 a 36 €, 170 a 47€, 428 a 70€, resto altro...)
Minori entrate da canone per effetto canoni sociali	€ 686.219	€ 629.763,84

STATISTICA PROTOCOLLO ANTICRISI

La nuova regolamentazione regionale e comunale ha definitivamente recepito la normativa statale in materia di ISEE corrente, quale unico strumento finalizzato alla possibilità di revisione dell'affitto per caduta del reddito, per cui la Commissione per la Gestione dei Canoni non è stata confermata.

ATTIVITA' DI RECUPERO CREDITI

Continua l'impegno di ACER a recuperare gli insoluti sia recenti che pregressi

Insoluti per canoni	2016	2017
Canoni fatturati in €	11.061.026	11.806.116
N. bolle emesse totali	74.685	76.072
% aumento/diminuzione canoni	-2,45%	6,73%
Valore degli insoluti al 31/12	4.625.848	5.528.161
Insoluti annui	1.173.675	1.878.730
% morosità su anno	10,65%	15,91%
% aumento morosità annua	-21,01%	60%
Morosità consolidata	3.452.173	3.649.431
<u>Morosità recuperata</u>	1.254.420	976.471
% morosità recuperata	26,65%	21,11

Il valore degli insoluti al 31/12/2017 non è direttamente confrontabile con quello degli anni precedenti in quanto risulta notevolmente aumentato a causa della posticipazione della fatturazione relativa alle ultime 3 mensilità in attesa delle deliberazioni comunali di approvazione dei nuovi regolamenti per il calcolo dei canoni, oltre a problematiche postali per la consegna delle bollette agli utenti verificatosi soprattutto nei Comuni della Bassa Modenese; una parte degli insoluti viene sicuramente recuperata nei primi mesi del 2018.

Gestione delle procedure relative all'attività di recupero crediti

Il fenomeno della morosità rimane ancora molto rilevante e ancora in aumento nonostante tutti gli sforzi profusi dall'ufficio legale e che di seguito si espongono:

Azioni ufficio legale	2016	2017
Lettere sollecito inviate	2.101	2.135
Solleciti saldati	873	955
Accordi di rateizzazione/riconoscimenti di debito iniziati nell'anno	1.228	1.180
Solleciti parzialmente saldati o non saldati	429	452

N. sfratti per morosità	25	27
N. alloggi liberati per altri motivi	16	15
Avvio procedimenti di decadenza per il Comune di Modena	74	83
N. provvedimenti di decadenza Comune di Modena	72	53
N. alloggi liberati con provvedimento di decadenza morosità	5	6
Azioni avviate per la liberazione dell'alloggio nei Comuni della Provincia (escluso Modena)	91	84
Azioni avviate di decadenza per abbandono	52	23
Azioni di decadenza per abbandono eseguite*	10	5
Azioni di decadenza per abbandono pendenti al 31/12*	45	16

*Le azioni eseguite o pendenti possono riferirsi a procedure avviate gli anni precedenti

Nel **2017 le lettere di messa in mora** per utenti **presenti** sono state complessivamente **2.027** (di cui 1.198 per morosità oltre i tre mesi, 829 per morosità fino a 3 mensilità). A queste sono poi da aggiungere n. **108** lettere per solleciti ad utenti **usciti** (non tutte con raggiungimento del destinatario data la grande difficoltà di reperire informazioni su diversi nuclei familiari che si rendono irreperibili, vengono cancellati dalle anagrafi, si trasferiscono all'estero, deceduti senza che si conoscano gli eredi ecc.). Il **totale** complessivo è stato quindi di ben **2.135 solleciti**.

Le azioni legali intraprese sono state n. 90 (84 sfratti per morosità, 4 decreti ingiuntivi per recupero credito nei confronti di utenti – 3 usciti e 1 presente – e 2 pignoramenti presso terzi), in linea con il 2016. Tali azioni si riferiscono ad alloggi ERP della Provincia (previo consenso del Comune interessato) e agli alloggi/negozi di proprietà di Acer. Queste azioni legali quando necessarie, sono direttamente approntate dal servizio legale interno.

Gli avvii del procedimento per **decadenza** per morosità nel **2017** nel Comune di Modena sono stati **n. 83** e sono stati emessi n. 53 provvedimenti di decadenza. Si precisa che si tratta di atti predisposti dall'ufficio legale ma a firma del Dirigente preposto del Comune di Modena.

L'esecuzione di sfratti e/o decadenze nel 2017 è stata di n. 53 [di cui 27 sfratti per morosità, 6 decadenze per morosità nel Comune di Modena, 5 esecuzioni di decadenze per abbandono alloggio (quest'ultimo fenomeno si conferma negli ultimi anni come rilevante), 3 decadenze per occupazioni senza titolo, 12 riconsegne chiavi alloggi dati in modo "bonario" a seguito di intimazione di sfratto per morosità o in prossimità della data di esecuzione dello sfratto].

A questi poi si devono aggiungere le liberazioni di n. 12 alloggi a seguito di pratiche di eredità giacenti.

Per un totale quindi di 65 alloggi liberati a carico dell'ufficio legale. Questo dato piuttosto elevato è ancora in aumento rispetto ai 56 del 2016 e ai 60 del 2015.

Inoltre è ancora molto alto, rispetto agli ultimi anni tre anni dove i dati erano quasi raddoppiati, il dato delle **rateizzazioni del debito** – quindi dell'attività legata alla gestione delle predette rateizzazioni - che gli utenti hanno verso Acer (e quindi verso i Comuni) che nel 2017 sono state n. **452**, nel 2016 erano n. 429, nel 2015 n. 508 e n. 559 nel 2014.

Ulteriore dato che inquadra la gestione dell'intero fenomeno della "morosità" è l'esponentiale aumento dei **pagamenti a mezzo bonifico bancario non corrispondenti alle bollette emesse da Acer, e che quindi comportano una lavorazione manuale di attribuzione dei pagamenti.**

Quelli trattati dall'ufficio legale sono stati n. 2.197 per un importo complessivo di Euro 758.526,08 (n. 2.213 nel 2016, in continuo aumento rispetto agli anni precedenti: n. 1.890 nel 2015, 1.471 nel 2014, n. 910 del 2013).

Si ribadisce, come per il 2016 e il 2015, che negli ultimi anni la situazione in cui vengono rinvenuti gli alloggi liberati a mezzo dell'Ufficio Legale è peggiorata rispetto agli anni precedenti soprattutto per i mobili abbandonati negli stessi alloggi (con conseguente dispendio economico e di ore lavoro per lo sgombero e per gli oneri di custodia) e per lo stato igienico/manutentivo in cui vengono trovati gli alloggi.

Il recupero morosità spese condominiali (ACER anticipa al condominio per conto della proprietà) conferma nel 2017 un importo elevato come nel 2015

Insoluti per spese condominiali	2016	2017
Solleciti inviati agli utenti per morosità da spese condominiali	2661	2382
Pagamenti effettuati dagli utenti a seguito solleciti	609	556
Pratiche di liquidazione agli amministratori condominiali	2142	1929
Anticipo spese condominiali in €	568.578	638.304

ATTIVITÀ DI CONTROLLO MANTENIMENTO REQUISITI PER L'ERP

Anche sotto il profilo del superamento dei limiti di reddito, il 2017 ha registrato delle novità nel percorso di riforma già precedentemente avviato nel 2016 con l'emanazione della delibera n°894 della G.R., che aveva profondamente innovato la materia dei requisiti economici per l'accesso e la permanenza nell'ERP, introducendo nuovi parametri e limiti. Sono infatti stati pubblicati, nel corso dell'anno, tutti i regolamenti comunali in materia di sospensione dei provvedimenti di decadenza, nei quali, tra l'altro, hanno trovato recepimento e puntualizzazione anche le misure di mitigazione e accompagnamento all'uscita dall'ERP, per particolari situazioni di fragilità socio-economica.

Sulla base dei nuovi criteri valutativi è quindi proseguito il monitoraggio, delle tre diverse fattispecie previste:

- superamento di almeno uno dei due limiti in misura non superiore al 10%
- superamento di almeno uno dei due limiti in misura compresa tra il 10 e il 20%, presentando condizioni di potenziale fragilità come appositamente definito dalla deliberazione dei Consigli Comunali
- superamento di almeno uno dei due limiti in misura superiore al 20%.

Da parte loro, i Comuni hanno trasmesso ad ACER n° 38 comunicazioni di avvio del procedimento, alle quali sono poi seguite n°19 dichiarazioni di decadenza e n°11 sospensioni dell'emissione del provvedimento per azioni di mitigazione; per le posizioni coinvolte, ove necessario, si è proceduto alla rideterminazione del canone di locazione nei termini previsti dai relativi regolamenti.

Sono, infine, risultate 143 le posizioni di mancata documentazione ISEE.

In vista della definitiva entrata in vigore della D.G.R. 894/2016, integrata e modificata dalla D.G.R. 739/2017 è proseguita l'intensa attività di supporto ai Comuni per la messa a punto della nuova metodologia di calcolo dei canoni, con partecipazione a diversi Tavoli Tecnici sia regionali che provinciali, e l'elaborazione di 44 diverse simulazioni di possibili scenari attuativi dei parametri regionali, replicate e differenziate per i Comuni maggiori e per le Unioni dei Comuni. Come più sopra precisato, tali operazioni non sono ancora concluse per il Comune di Modena.

Sono invece divenute ormai sporadiche le operazioni di controllo incrociato dei redditi tra dichiarazioni ISEE e Agenzia delle Entrate, in quanto il nuovo sistema di compilazione dell'ISEE prevede il preventivo controllo diretto da parte dell'Agenzia delle Entrate. Si è altresì standardizzata l'attività di rilascio delle attestazioni sulla tipologia contrattuale, in vigenza delle norme di natura fiscale di cui al D.L. 47/2014, art. 7, già automatizzata per tutti gli assegnatari di ERP sovvenzionata e agevolata (5671), e con rilascio a richiesta dei soli duplicati in caso di smarrimento dell'originale (che peraltro hanno riguardato ben 608 nuclei); mentre per le altre tipologie contrattuali è stata rilasciata dietro richiesta degli interessati.

RIEPILOGO ATTESTAZIONI D.L. 47/2014 ART.7 ai fini di detrazioni fiscali

	TIPOLOGIA ALLOGGIO/CONTRATTO								Totale
	Erp	Terremotati	AG. CASA - ACG	Concordato	Transitori	CAMBIAMO	Usciti	Dupl.	
TOTALI	5671	0	3	69	3	0	42	608	6396

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. Sono state interrogate a campione 78 posizioni, di cui 40 a Modena e 38 nei restanti comuni della Provincia. Non sono state rilevate posizioni in contrasto con i requisiti per la conservazione dell'alloggio ERP.

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.

Predisposizione bandi per assegnazione alloggi a canone ERS come da regolamento ACER.

Dati al 31/12	2016	2017
Alloggi con più di 50 anni	2764	2809
Alloggi con più di 70 anni	1569	1605
Pratiche presentate	2	0
Planimetrie catastali	200	130
Contratti autorimesse	30	21
Pratiche estinzione diritto di prelazione	52	50

GESTIONE DELLE MANUTENZIONI

Comprende 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).

Nella tabella il numero ordini di incarico per manutenzione ordinaria suddivisi per tipologia

Si fa presente che a partire dal 01.01.2015 è stata adottata una nuova codifica di registrazione per il campo MOTIVAZIONE degli ordini incarico emessi da ACER (gli ordini emessi in anni precedenti si ritrovano nei relativi report annuali).

2015	2016	2017	Descrizione Lavori in Dettaglio
1467	1545	1566	IMPIANTISTA INTERNO ALLOGGIO
240	253	254	IMPIANTISTA – SOSTITUZIONE CALDAIA
86	82	71	IMPIANTISTA – SOSTITUZIONE BOYLER
191	190	208	IMPIANTISTA – ATTIVAZIONE CALDAIA
343	362	376	MURATORE INTERNO ALLOGGIO
352	328	378	IMBIANCHINO INTERNO ALLOGGIO
690	760	624	FALEGNAME INTERNO ALLOGGIO
157	150	187	OPERE VARIE INTERNO ALLOGGIO
192	178	155	IMPIANTISTA INTERVENTI CONDOMINIALI
10	12	10	COLONNE DI SCARICO
9	11	4	IMPIANTO AUTOCLAVE
6	7	5	IMPIANTO SOLLEVAMENTO ACQUE
49	34	52	IMPIANTO DI RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO
14	12	9	FOTOVOLTAICO
47	41	20	ASCENSORI
50	34	46	IMBIANCHINO INTERVENTI CONDOMINIALI
80	118	122	MURATORE INTERVENTI CONDOMINIALI
47	22	16	FALEGNAME INTERVENTI CONDOMINIALI
182	178	430	OPERE VARIE CONDOMINIALI
15	25	23	FACCIAE
37	27	28	BALCONI
160	172	116	COPERTURA
1	0	1	LINEE VITA
34	59	52	PULIZIA GRONDAIE/PLUVIALI
38	22	42	PAVIMENTAZIONI ESTERNE – MARCIAPIEDI
106	91	65	VERDE – SFALCI E POTATURE
7	2	3	VERDE - MACCHINARI
81	77	71	FOGNATURE
7	6	4	RECINZIONI E CANCELLI
7	5	9	AUTORIMESSE ESTERNE
470	428	305	GESTIONE ALLOGGI SFITTI
187	186	139	RIMBORSI AD UTENTI PER CALDAIA/BOYLER
22	15	15	RIMBORSI AD UTENTI PER AVVOLGIBILI
18	14	13	RIMBORSI AD UTENTI GENERICO
287	227	195	COMPETENZE TECNICHE ACER
3	1	3	SERVIZIO DI VIGILANZA E PRESIDIO
5692	5674	5617	TOTALE

In totale 5.617 ordini di manutenzione di cui in particolare 1493 ordini di pronto intervento e 2520 ordini di manutenzione ordinaria con un costo medio di € 483.96; tra gli interventi di pronto intervento ci sono 254 interventi per sostituzione caldaia, 108 per installazione lavello e 208 interventi per attivazione caldaia esistente al momento dell'assegnazione; le caldaie a condensazione montate in sostituzione delle preesistenti sono state 238; degli impianti termici centralizzati rimane da completare l'inserimento dei contabilizzatori in 2 fabbricati ERP.

Sono stati effettuati nell'anno 2017 un totale di 167 ordini di rimborsi ad utenti, per caldaia/boiler n.139, per avvolgibili n. 15, per varie n. 13.

Si presenta con maggior frequenza il caso di riscontrare negli alloggi rimessi in disponibilità, al momento dell'apertura delle utenze da parte del nuovo assegnatario, il taglio del tubo erogatore dell'utenza (gas) effettuato per morosità al precedente inquilino; la soluzione del problema non è banale e, nonostante alcuni incontri chiarificatori con le aziende dei servizi coinvolte, la procedura di riallaccio delle utenze richiede tempo ed energie.

Per ogni alloggio messo in manutenzione vengono archiviati il verbale di visita dell'alloggio redatto con l'inquilino uscente, il video dello stato dell'alloggio, il video dopo la manutenzione ed il verbale di accettazione alloggio da parte del nuovo inquilino; all'inquilino uscente, se in regola con le spese condominiali e ha consegnato l'alloggio in buono stato viene erogata la cauzione a suo tempo versata, di norma entro tre mesi.

Da evidenziare per effetto della modifica della convenzione con SGP di Sassuolo la manutenzione degli alloggi ERP è stata in carico alla stessa SGP.

E' proseguita inoltre la bonifica delle coperture in amianto, delle 16 presenti nel 2012 su edifici pubblici, ne restano 8 in fase di progettazione e già finanziate; delle 8 coperture su edifici a proprietà mista ne restano 5 di cui per 3 c'è già stata l'approvazione in assemblea condominiale.

Nel 2017 sono stati ritirati dagli utenti 421 alloggi (di cui 380 di proprietà dei comuni e 41 ACER) e ne sono stati dati disponibili dopo la manutenzione 377 (di cui 340 di proprietà dei comuni e 37 ACER).

Alloggi ritirati, di proprietà dei comuni, suddivisi per classe di manutenzione:

2017		
Manutenzione	N ° alloggi	% sul totale
40 gg	34	8,95%
75 gg	219	57,63%
105 gg	58	15,26%
M. Straordinaria	65	17,11%
Altro	4	1,05%
Totale	380	100%

L'attività manutentiva è espletata da ACER, ad esclusione delle opere di piccola falegnameria, mediante fornitori esterni individuati secondo quanto previsto dal D.Lgs. 163/2006 "Codice dei contratti pubblici". Il 2017 è stato caratterizzato dalla attivazione dell'Accordo Quadro di manutenzione a decorrere da giugno 2017 e dei conseguenti contratti discendenti. L'attività manutentiva si è pertanto svolta in parte con un contratto definito "100 alloggi sfitti", diversi contratti attivi inferiori a 40.000,00€ necessari all'espletamento di tutte le attività manutentive del primo semestre, mentre nel corso del secondo semestre si sono progressivamente affidati gli Ordini di Incarico in capo agli affidatari dell'Accordo Quadro quadriennale di manutenzione.

Al fine di valutare il grado di manutenzione del patrimonio ERP in gestione a partire dal 2005 (anno di avvio dei contratti di servizio) su un numero attuale di 6.299 alloggi, sono stati 4.420 gli alloggi in cui è stata svolta una manutenzione da leggera a integrale, pari al 70%

Alloggi vuoti

Il numero di alloggi in gestione ad ACER è complessivamente aumentato negli anni per l'acquisto di alloggi con fondi regionali (delibere della giunta Regione Emilia Romagna n. 1621 e 1932/2012); questi sono stati complessivamente n.106 di cui n.83 destinati fin da subito all'ERP e n. 23 destinati all'ERS.

Mediamente gli alloggi vuoti per manutenzione o in attesa di assegnazione corrispondono al 6-7% del totale; tuttavia la concomitanza di alloggi lesionati dal sisma o appena acquistati dai comuni presenta una situazione al 31 dicembre che richiede una ulteriore specificazione riportata dopo la tabella.

Alloggi vuoti al 31/12 a destinazione ERP	2015	2016	2017
Assegnabile, non disponibile per pratiche in corso	1	1	/
APE Assegnabile non disponibile per assenza attestato energetico	/	14	6
In manutenzione SGP	/	6	35
Manutenzione in corso	123	148	150

Pratiche edilizie in corso	1	1	21
Passaggio chiavi gestione SGP	/	13	10
In disponibilità dei comuni per assegnazione	254	238	253
Sospeso x inagibilità	62	25	11
Sospeso per piano di investimento	121	149	126
Sospeso per piano vendita	15	20	24
Sospeso per pratiche legali	/	5	5
Sospeso per pratiche ufficio contratti	2	1	1
Sospeso per prevista demolizione	60	85	52
Sospeso per programma di ristrutturazione	82	87	87

Da rilevare che gli alloggi in fase "Sospeso per piano di investimento" (n. 121 al 31/12/2015, n. 149 al 31.12.2016 e 126 al 31.12.2017) sono da sottoporre a manutenzione sulla base delle risorse di residuo canoni autorizzate dai singoli Enti proprietari in riferimento ai programmi di investimento presentati periodicamente da ACER (sono gli alloggi classificati Fase 6)

Gli 11 (erano 25 al 31.12.2016) alloggi in fase "sospesi per inagibilità" riguardano alloggi il cui contratto è stato disdettato in edifici ancora inagibili causa sisma 2012.

DETTAGLI

Gli alloggi vuoti per inagibilità causa sisma 2012 ora sono 68, mentre erano 91 nel 2016:

- n. 4 via Da Vinci e n. 5 via Montegrappa a Finale Emilia
- n. 1 in via Fermi a Novi (in corso di ripristino)
- n. 4 in via Modena a Rovereto; (edificio ricostruito - prossima disponibilità)
- n. 18 alloggi Via Nievo a Mirandola (in corso di ricostruzione)
- n. 5 alloggi a Cortile di Carpi (edificio demolito)
- n. 6 via Menotti a Piumazzo; (edificio da demolire)
- n.15 via Federzoni a S. Possidonio (edificio demolito -gara di appalto conclusa)
- n. 9 alloggi via 1 Maggio a Cavezzo (edificio demolito)
- n. 1 alloggio in via Collodi a San Felice (edificio demolito da delocalizzare)
- n. 5 in via Mattarelli a Modena (edificio ricostruito - prossima disponibilità)

Alloggi ERP vuoti in demolizione per altri motivi sono: n. 27 alloggi in Via Poliziano 15, 17 e 19 a Fiorano

Analisi alloggi vuoti di proprietà dei Comuni a destinazione non ERP

Non ERP	2015	2016	2017
Manutenzione in corso	5	9	5
Pronto per assegnazione	24	20	17
Sospeso: piano di investimento	1	2	1
Sospeso: programma di ristrutturazione	11	12	16

Analisi alloggi vuoti di proprietà ACER a destinazione ERS

Non ERP	2015	2016	2017
Manutenzione in corso	47	39	37
Pronto per assegnazione	40	32	11
Sospeso: programma di ristrutturazione	58	69	82
Sospeso: pratiche legali	/	1	2
Inagibili per sisma 2012	5	5	/

Manutenzione straordinaria

L'attività di manutenzione straordinaria nel corso del 2017 è stata particolarmente dedicata al piano nazionale di manutenzione di cui alla DGR 1297/2015 in particolare per il ripristino di 45 alloggi sfitti (linea A) tutti completati nei corsi d'anno e dati disponibili ai Comuni per l'assegnazione; nel 2017 si è dato spazio alla progettazione degli interventi finanziati con la linea B e avviati i lavori nei 5 interventi sulle parti comuni di altrettanti edifici; E' stata attivata la progettazione di un ulteriori interventi di efficientamento energetico .

Interventi di riqualificazione energetica di edifici

Interventi a risparmio energetico
Inizio lavori cappotto termico via Fondi Verica – Pavullo nel Frignano – 9 alloggi
Inizio lavori cappotto termico via Poliziano 30-32-34-36 a Fiorano M. – 27 alloggi
Inizio lavori cappotto termico via Roma 459 – Ravarino – 9 alloggi
Inizio lavori sostituzione infissi via Veneto 7-9 – Mirandola – 21 alloggi
Inizio lavori cappotto termico via Terranova-Arezzo a Modena – 93 alloggi
Progettazione rifacimento copertura in via De Gasperi 8-10 a Medolla – 15 alloggi
Progettazione rifacimento copertura in via Poliziano 44 a Fiorano M. – 13 alloggi
Riqualificazione energetica (infissi, caldaie, cappotto termico) a seguito di lavori di ripristino da sisma 2012 nell'edificio di via Mascagni 14 a Concordias/S – 12 alloggi
Progettazione rifacimento copertura in via Volta 5-7 a Nonantola – 2 alloggi
Interventi di installazione sistemi di contabilizzazione in alcuni edifici in provincia di Modena: Lama Mocogno via Serretto 4 – 11 alloggi; Fanano viale Europa 41 – 11 alloggi; Sestola corso Umberto I 103 – 9 alloggi; Serramazzone via Vecchi 191 – 8 alloggi; Pavullo n/F via Fondi 8 – 9 alloggi; Modena via Menotti 152 – 15 alloggi
Intervento di demolizione e ricostruzione fabbricato di via Nievo 1 – 20 alloggi (in corso)
Intervento di ristrutturazione a Serramazzone via XXIV maggio n.221 – 6 alloggi

Nel 2017 sono inoltre continuate sia le progettazioni che le esecuzioni lavori straordinari autorizzati dagli Enti proprietari all'interno dei Piani di manutenzione finanziati con i residui canoni delle gestioni ERP/ERS effettuate da ACER.

Dal punto di vista amministrativo /contabile in accordo con la Regione è stato affrontato il tema della chiusura d'ufficio, anche in surrogata a interventi di competenza specifica dei Comuni, della contabilità relativa a finanziamenti della Legge 457/78 (8° e 9° biennio, anni 1993-95) con un residuo accertato con atto dirigenziale della regione n.17702 del 7/11/2017 di € 554.112,30; la Conferenza degli Enti in data 15 febbraio 2018 ha poi approvato un'ipotesi di riallocazione di tali risorse sulla base di criteri di priorità quali: interventi finalizzati alla riduzione dell'inquinamento (sostituzione caldaie a gasolio), eliminazione barriere architettoniche e interventi di efficientamento energetico.

INTERVENTI DOPO SISMA FINANZIATI DALLA REGIONE EMILIA ROMAGNA

Alloggi acquistati da ACER in convenzione con i Comuni con finanziamenti regionali

Anno	2013	2014	2015	2016	2017	Totale
Numero alloggi acquistati	29	20	11	8	11	79
Importo in €	3.641.469	2.575.586	1.345.236	686.290	1.125.152	9.373.733

Dettaglio spese per recupero fabbricati SISMA 2012	2016	2017
Interventi su patrimonio ACER	239.186	201.091
Interventi su patrimonio COMUNI	1.552.524	2.512.477
Incarichi a PROFESSIONISTI	194.180	106.333
ASSICURAZIONE	178.130	85.964
TOTALI	2.164.020	2.905.865

Mancati introiti canoni per alloggi ERP inagibili	2012-2013	2014	2015	2016	2017
Totale per anno in €	441.805	129.727	86.680	36.524	27.000

Per gli anni 2012-2013 i mancati introiti sono stati recuperati da specifico finanziamento regionale, mentre dall'anno 2014 i mancati introiti sono stati recuperati dall'indennizzo assicurativo globale riconosciuto ad ACER per i danni da terremoto 2012.

RISPARMIO ENERGETICO E UTILIZZO FONTI RINNOVABILI

Continua l'attività di ACER per il risparmio energetico e la produzione di energia rinnovabile
Impianti fotovoltaici gestiti Anno 2017

I fabbricati nei quali sono presenti impianti fotovoltaici di ACER Modena, sia come proprietà che come gestione, sono i seguenti 13:

- Modena via M.L.King 16(magazzino ACER)
- Fiorano via Coccapani 14; via Coccapani 14A; via Coccapani 26; via Poliziano 44A-B; via Collodi 16;
- Castelnuovo Rangone via XXV aprile 2;
- Pavullo nel Frignano via Bellettini 1;
- Modena via P.Harris 52;
- Carpi (loc. S.Marino) via Berlinguer 14;
- Mirandola via Colombo 33;
- Savignano via Lombardia 219;
- Modena via Hack 30.

Impianti fotovoltaici per l'ambiente	2015	2016	2017
Produzione kWh elettrici	82.000	110.524	119.093
Co2 non emessa in atmosfera in kg	43.617	58.789	63.238

INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DI EDIFICI

(C.T. = cappotto termico, N.I. = Nuovo intervento)

	2013	2014	2015	2016	2017
Interventi a risparmio energetico					
N.I. Pavullo nel Frignano, -12 alloggi	classe B avvio lavori			consegnati	
C.T. Modena /del Frassino -30 alloggi -	Lavori in corso		Intervento finito		
C.T. Modena Gambigliani Zoccoli - 11 alloggi	intervento finito				
N.I. a Fiorano via Collodi -18 alloggi		classe A, lavori finiti			
N.I. a Modena via P.Harris -16 alloggi		classe B, lavori finiti			
C.T. delle Dalie a Modena -54 alloggi		Lavori in corso	Intervento finito		
N.I. via Lombardia Savignano -12 alloggi				Classe A4 consegnati	
N.I. via Hack Modena -19 alloggi					Classe A4 consegnati
N.I. via Colombo Mirandola -15 alloggi					Classe A4 consegnati
C.T. via Fondi Verica – Pavullo -9 alloggi				Progett 9 alloggi	Inizio lavori
C.T. via Poliziano Fiorano - 27 alloggi				Progett 27 alloggi	Inizio lavori
C.T. via Roma Ravarino -9 alloggi				Progett 9 alloggi	Inizio lavori
Sostituzione Infissi via Veneto Mirandola-21 alloggi				Progett 21 alloggi	Inizio lavori
C.T. via Terranova Modena 93 alloggi			Progett. 93 alloggi		Inizio lavori
Rifacimento copertura Medolla -15 alloggi					Progettazione
Rifacimento copertura via Poliziano Fiorano -13 alloggi					Progettazione
Rifacimento copertura via Volta Nonantola - 2 alloggi					Progettazione
N.I. via Nievo Mirandola -20 alloggi			Demolizione	Avvio lavori ricostruzione	
Ristruttur. via XXIV maggio a Serramazzoni -6 alloggi				Progettazione	Avvio lavori

Riqualificazione energetica (infissi, caldaie, cappotto termico) a seguito di lavori di ripristino da sisma 2012 nell'edificio di via Mascagni 14 a Concordia s/S – 12 alloggi	Consegnati
Interventi di installazione sistemi di contabilizzazione in alcuni edifici in provincia di Modena: Lama Mocogno via Serretto 4 – 11 alloggi; Fanano viale Europa 41 – 11 alloggi; Sestola corso Umberto I 103 – 9 alloggi; Serramazzoni via Vecchi 191 – 8 alloggi; Pavullo n/F via Fondi 8 – 9 alloggi; Modena via Menotti 152 – 15 alloggi	Eseguito

TITOLI DI EFFICIENZA ENERGETICA

Nel periodo intercorrente tra il 04/04/2016 e il 03/04/2017 sono stati conferiti dall'Autorità per l'Energia Elettrica e il Gas (AEEG) e dal Gestore dei Servizi Energetici Spa (GSE) n.28 Titoli di Efficienza Energetica, riferibili agli interventi di coibentazione esterna "a cappotto" di edifici affidati in gestione, I Titoli di cui sopra sono stati commercializzati in data 04/04/2017 tramite il mercato elettrico ufficiale (mercati ambientali) gestito dall'ente GME (Gestore del Mercato Elettrico) ottenendo un controvalore, per ciascun titolo, di euro 208,60 per un introito complessivo pari a euro 5.840,80 IVA esclusa (n. 28 Titoli x 208,60 euro) di cui **euro 4.088,56** ed equivalente al 70% del ricavato versato ad ACER e il 30% di competenza AESS per pratiche amministrative.

INCENTIVI "CONTO TERMICO"

L'attività di riqualificazione energetica dei fabbricati ACER prosegue e collegata a questa c'è la richiesta di incentivi secondo il DM 28/12/2012 (CONTO TERMICO).

Nel corso del 2016/2017 sono stati ottenuti gli incentivi per 219 interventi di sostituzione caldaie in differenti comuni in provincia di Modena, per un ammontare complessivo di **€ 277.149,08**; tali introiti verranno, una volta decurtati delle competenze tecniche di ACER Modena pari a 250 € a caldaia, contabilizzati in un fondo comune destinato a finanziare uno studio scientifico commissionato da ACER per la valutazione della vulnerabilità sismica dei fabbricati di proprietà dei Comuni e la definizione degli interventi possibili per un miglioramento sismico, come deciso nella Conferenza degli Enti del 15 febbraio 2017.

Le risorse residue verranno ripartite sul residuo canonici.

Attestati Certificazione Energetica	2016	2017
Da tecnici esterni	103*	132
Da tecnici interni	236	247

*di cui 4 su alloggi non in gestione

Per l'anno 2017 ci sono 24 APE redatte su unità immobiliari 'particolari' cioè negozi e alloggi non in gestione ACER.

ATTIVITÀ COMPLEMENTARI

Anno 2017 Affitto Casa Garantito - 56 contratti attivi

Unione Terre d'Argine - 49 contratti attivi

Castelfranco Emilia - 4 contratti attivi

Mirandola - 1 contratto attivo

Unione del Sorbara - 2 contratti attivi

Anno 2017 Alloggi in Garanzia - 55 contratti attivi

Unione Terre d'Argine - 3 contratti attivi

Castelfranco Emilia - 2 contratti attivi

Fiorano Modenese - 27 contratti attivi

Unione del Sorbara - 8 contratti attivi

Maranello - 15 contratti attivi

CONTRATTI SOTTOSCRITTI PER NUCLEI CON ALLOGGIO INAGIBILE CAUSA SISMA

Tra il settembre del 2012 e il febbraio del 2014 sono stati stipulati 180 contratti con privati che hanno messo a disposizione un proprio alloggio, in ordinanza regionale n.25-2012 con durata prevista di 18 mesi, inserendo inquilini sfollati causa sisma 2012.

ORDINANZA COMMISSARIO REGIONALE n. 25 /2012: aggiornamento al 31/12/2017

	Contratti stipulati ORD.25/2012	Inquilini usciti	Contratti da Ord.25/12 verso Ord.26/14	Cause legali in corso	Canone medio €
TOTALE	180	42	138	0	499,04

Dall'aprile del 2014 al 31 dicembre 2017 sono stati stipulati 366 contratti in base all'ordinanza regionale n.26-2014. Tali contratti hanno coinvolto sia i precedenti contratti ord.25-2012 e ord. 26-2014 scaduti, sia la trasformazione di precedenti contratti temporanei stipulati su alloggi pubblici fuori ERP, sia nuovi contratti per nuclei provenienti da MAP, da CAS o da altre forme di sostegno (riferimento Ordinanza 20/2015). La durata tipica dei contratti ord.26-2014 è di 24 mesi. Il prolungarsi dei tempi per il ripristino degli alloggi dove risiedevano prima del sisma ha determinato una gestione prolungata sia degli affittuari che dei proprietari con conseguente rinnovo delle pratiche amministrative e avvio di pratiche legali per il recupero degli alloggi in caso di reticenza a rilasciare l'alloggio.

ORDINANZA COMMISSARIO REGIONALE n. 26 /2014: aggiornamento al 31/12/2017

	Ord. 26/2014 al 31/12/2017	Inquilini usciti	Cause legali in corso	Contratti attivi al 31/12/2017	Canone medio €
TOTALE	370	250	8	120	502,82

L'AZIENDA ACER

Personale Al 31/12/2017 i dipendenti impiegati in Acer erano 69 di cui 1 a tempo determinato; 30 donne e 39 uomini; l'ufficio personale è interno all'azienda e si occupa di ogni attività inerente la gestione ordinaria, le pratiche infortuni e di pensione, oltre a verificare le cartelle emesse dai vari enti, nella fattispecie una cartella dell' Inpdap di € 4.000,00 si è dovuto lavorare molto per ricostruire tutti i dati poi è stata fatta opposizione perché non dovuta, oltre ad altre due di importi inferiori. Nell'anno 2017 si è avuto di nuovo il problema sulle certificazioni uniche complesse ed errate ed è stato svolto un grande lavoro di sistemazione dati per far sì che le dichiarazioni dei redditi del 730 fossero corrette.

Si è proceduto anche alla sistemazione di 19 posizioni assicurative molte degli anni ottanta che non erano corrette e non permettevano agli ex dipendenti di vedersi riconosciuti i contributi di legge.

E' stata predisposta la pratica di pensione di Galli, molto complessa, si è collaborato con la Provincia di Modena per fornire tutte le indicazioni necessarie e chiudere la pratica sospesa.

Si è sistemata la pratica di Mei Giuseppe che non trovava riscontri e soluzioni né presso i patronati né presso la sede Inps d'appartenenza.

Si è studiata la posizione dei dirigenti relativamente alle polizze assicurative da contratto e si è applicata la normativa fiscale di riferimento.

E' stato fatto un aggiornamento costante sulla normativa fiscale, previdenziale e assicurativa sempre in cambiamento.

Assicurazione si è svolta una nuova gara europea di appalto per i Servizi Assicurativi che ha comportato l'affidamento a diverse compagnie per un importo complessivo di € 288.000 per un periodo di 4 + 3 anni ed eventuale proroga tecnica di ulteriori mesi 6 (con un aumento del 25% rispetto al contratto precedente). La gestione interna delle pratiche assicurative per danni o infortuni che hanno interessato gli inquilini ACER ha riguardato l'apertura di n. 52 pratiche

Centro elaborazione dati. Il CED di ACER provvede a mantenere aggiornato hardware e software necessari a migliorare la gestione degli innumerevoli dati ed informazioni.

In seguito all'emanazione dei nuovi regolamenti comunali, che determinano una diversa modalità di calcolo del canone ERP, regolamenti deliberati per effetto della riforma in atto a livello regionale, è stata svolta, in collaborazione con l'ufficio canone, una consistente attività di simulazione dei canoni, sistemazione di dati e delle funzionalità del gestionale.

Sono state apportate alcune modifiche al programma Infocasa per agevolare l'utilizzo anche sui nuovi sistemi operativi e per introdurre nuovi campi di interesse per i comuni; Infocasa è l'applicativo destinato ai funzionari dei Comuni dove sono consultabili dati relativi alla gestione degli alloggi assegnati, vuoti, in manutenzione, la composizione dei nuclei ERP e il canone loro applicato, la relativa eventuale morosità e tante altre informazioni.

Nel corso dell'anno è stato definitivamente sostituito il vecchio firewall con un apparato che funziona come firewall hardware e software; è stata sostituita la linea dati HDSL con la fibra ottica per migliorare i tempi di risposta per le numerose attività che necessitano di un collegamento internet per il loro svolgimento; si è provveduto ad aggiornare il software di computo metrico e contabilità a una versione che risponda all'obbligatorietà introdotta dal nuovo Codice Appalti relativa a specifici metodi e strumenti elettronici di progettazione.

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. E' inoltre coinvolto nell'attività di estrazione, simulazione ed elaborazione dati richiesti dai Comuni, dalla Provincia, dalla Regione e da altre realtà interessate al patrimonio ERP; è coinvolta nell'attività di richiesta, scaricamento e caricamento delle DSU e nella attività di simulazione dei canoni per conto dei comuni.

E' impegnato regolarmente nell'attività di emissione bolle, incassi, conservazione sostitutiva e caricamento dei dati necessari per il calcolo dei canoni. E' coinvolto nell'attività di pubblicazione di dati per adempimenti normativi

Varie 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, del rispetto della privacy, degli adempimenti fiscali, previdenziali ed assistenziali; inoltre tutte le procedure in essere sono sviluppate secondo il sistema qualità aggiornato nel 2017 al ISO 9001:2015 e godono del certificato di conformità da parte di società accreditata.

ACER già dal 2010 ha adottato il Codice Etico di cui alla Lg.231/2001; nel 2013 si è operato con la revisione del MOG (modello organizzativo Gestionale) definitivamente approvato e portato a conoscenza del personale nel 2015 con adeguata formazione nei confronti di tutti i dipendenti.

ATTIVITA' PER LA GESTIONE E QUALIFICAZIONE

I rapporti in essere al 31/12/2017 sono di seguito evidenziati:

PARTE CORRELATA	Crediti Commerciali	Ricavi della Produzione	Debiti Commerciali
CambiaMO spa	Euro 147.760	-	-
Finanziamento	Euro 1.500.000		

AZIONE PROPRIE IN PORTAFOGLIO E LORO MOVIMENTAZIONE

Acer non possiede azioni proprie, ne direttamente ne 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, ne detiene immobilizzazioni finanziarie iscritte all'attivo per un valore superiore al loro fair value.

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 gestiti nonché il conseguente risparmio di CO2.

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

Nel 2017 è stato prodotto il terzo Bilancio di sostenibilità dove sono riportati i dati di consumo delle materie prime da parte di ACER e questo consente di tenerli sotto controllo incentivando l'utilizzo di carta riciclata e con marchi di qualità ambientale ed emanazione di buone norme per il consumo consapevole.

Nel 2017 la rilevazione dei consumi di carburante evidenzia la scelta ambientale di potenziare il parco autovetture aziendali con veicoli a GPL in sostituzione di quelli rottamati a benzina o a gasolio.

Prosegue il programma di controllo ed eventuale sostituzione delle coperture in amianto.

Si prosegue con la promozione di interventi di riqualificazione energetica di edifici pubblici per l'accesso da parte dei Comuni a finanziamenti regionali dedicati, mentre per le nuove costruzioni si ricercano soluzioni che presentano caratteristiche di alto valore energetico come riportato più sopra nella relazione

TUTELA DELLA PRIVACY

In ottemperanza al D.lgs.196/2003 Acer Modena applica i principi in esso contenuto e dota i propri dipendenti degli strumenti necessari per il loro rispetto informando adeguatamente i propri utenti

FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO IL 31.12.2017

Si è provveduto alla determinazione e fatturazione dei canoni per il Comune di Modena come da deliberazione n.22 del 05 aprile 2018 dopo la chiusura della fase di simulazioni per l'individuazione di parametri correttivi.

Dal 01/01/2018 anche Acer, quale ente pubblico economico, è tra gli enti sottoposti all'ampliamento della disciplina dello split-payment art.3 D.L.148/2017) e all'applicazione delle nuove regole di detraibilità I.V.A. e ha richiesto l'autorizzazione tramite MEPA, come operatore, per la verifica fiscale da farsi per i pagamenti P.A. oltre €. 5.000 (circolare MEF n.1382018).

Il 25 maggio 2018 è il termine ultimo per l'applicazione delle nuove norme sulla protezione dei dati personali di cui al regolamento UE 679/2016 (GDPR) e AcerMo ha designato il Responsabile della protezione dei dati (DPO) nonché programmato l'aggiornamento formativo in materia.

Conto economico riclassificato	2017	2016
A. Valore della produzione	12.930.983	11.976.422
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	12.311.011	11.570.298
Altri ricavi e proventi	619.972	406.124
B. Costi della produzione	8.997.538	8.290.994
Prestazioni di servizi	8.353.842	7.635.140
Godimento di beni di terzi	0	0
Altri costi d'esercizio	643.696	655.854
C. Valore aggiunto – (A – B)	3.933.445	3.685.428
D. Costo del lavoro	3.617.786	3.587.472
E. Margine operativo lordo - EBITDA (C – D)	315.659	97.956
F. Ammortamenti ed accantonamenti	372.231	325.179
Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	27.751	23.683
Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	344.480	301.496
Accantonamenti per rischi		
Accantonamento per svalutazione crediti	0	0
G. Risultato operativo – EBIT (E – F)	(€ 56.572)	(227.223)
H. Proventi (oneri) finanziari netti	241.688	417.404
I. Risultato della gestione ordinaria (G + H)	€ 185.116	190.181

L. Rettifiche di attività finanziarie	0	0
M. Risultato prima delle imposte – (I + L)	€ 185.116	190.181
N. Imposte sul reddito	162.986	163.734
O. Utile (perdita) netto dell'esercizio – (M – N)	€ 22.130	26.447

Si è dato corso all'erogazione delle nuove retribuzioni da marzo 2018 in applicazione del C.C.N.L. 2016/2018 sottoscritto a dicembre 2017.

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE PER L'ESERCIZIO 2018

Si conferma una sostanziale stabilità, rispetto all'esercizio 2017, nell'attività dell'azienda e nel risultato economico finale anche in previsione della proroga dei contratti di servizio dal 2019.

Stato patrimoniale riclassificato	31/12/2017	31/12/2016
Immobilizzazioni immateriali	24.134	17.100
Immobilizzazioni materiali	12.155.463	12.031.304
Immobilizzazioni finanziarie	20.373.359	21.577.483
Attivo Immobilizzato – (A)	32.552.956	33.625.887
Crediti verso clienti	8.222.952	7.282.126
Crediti verso altri	10.557.952	9.989.057
Disponibilità liquide	2.233.697	2.807.600
Attività finanziarie	0	0
Ratei e risconti attivi	497.503	53.401
Attività d'esercizio – (B)	21.512.104	20.132.184
Acconti da clienti		
Debiti verso fornitori	2.081.059	2.026.012
Debiti tributari	146.348	68.350
Debiti verso controllate	0	0
Debiti verso istituti previdenziali	146.717	139.106
Debiti verso altri	29.047.667	29.052.134
Ratei e risconti passivi	124.355	128.733
Passività d'esercizio – (C)	31.546.146	31.414.335
Capitale circolante netto – (D)=(B-C)	-10.034.042	-11.282.151
Trattamento di fine rapporto – (E)	2.020.557	1.917.506
Fondo rischi ed oneri – (F)	604.043	604.043
Capitale investito netto – (H) = (A+D-E-F-G)	19.894.314	19.822.187
Capitale sociale	13.442.788	13.442.788
Altre riserve	861.544	835.098
Utile d'esercizio	22.130	26.447
Patrimonio netto – (H)	14.326.462	14.304.333
Disponibilità liquide e attività finanziarie a breve termine	2.233.697	2.807.600
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)	2.233.697	2807600
Mezzi propri ed posizione finanziaria netta (L) = (H + I)	16.560.159	17111933
Indici di redditività	31/12/2017	31/12/2016
ROE	0,2%	0,2%
ROI	-0,2%	-0,9%

ROS	-0,4%	-1,9%
Indici di liquidità	31/12/2017	31/12/2016
Indice di liquidità	0,7	0,6
Indice di disponibilità	0,6	0,6
Indici di rotazione	31/12/2017	31/12/2016
Giorni di dilazione clienti	295	308
Giorni di dilazione fornitori	84	89
Indici di struttura patrimoniale	31/12/2017	31/12/2016
Indice di indebitamento	0,1	0,2
Indice di copertura primario	0,4	0,4
Indice di copertura secondario	0,4	0,4

Nota Integrativa

CRITERI DI REDAZIONE

Il bilancio d'esercizio costituito da stato patrimoniale, conto economico, nota integrativa e rendiconto finanziario è stato redatto nel rispetto degli artt. 2423 e seguenti del Codice Civile, Conformemente al disposto dell'articolo 2423 bis del Codice Civile, nella redazione del bilancio si è provveduto a:

- valutare le singole voci secondo prudenza ed in previsione di una normale continuità aziendale;
- includere i soli utili effettivamente realizzati nel corso dell'esercizio;
- determinare i proventi ed i costi nel rispetto della competenza temporale, ed indipendentemente dalla loro manifestazione finanziaria;
- comprendere tutti i rischi e le perdite di competenza, anche se divenuti noti dopo la conclusione dell'esercizio;
- considerare distintamente, ai fini della relativa valutazione, gli elementi eterogenei inclusi nelle varie voci del bilancio;
- mantenere immutati i criteri di valutazione adottati rispetto al precedente esercizio.

Per la valutazione di casi specifici non espressamente regolati dalle norme sopraccitate si è fatto ricorso ai principi contabili nazionali formulati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC) e dai Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti e dei Ragionieri.

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:

Con l'introduzione del D.lgs. n. 139/2015, si è proceduto, ove rilevante e significativo, al cambiamento dei criteri di valutazione e /o di rappresentazione in bilancio delle seguenti poste:

- costi di ricerca e pubblicità;
- ammortamento di costi di sviluppo ed avviamento;
- azioni proprie;
- disaggi e aggi su prestiti;
- crediti, debiti e titoli;
- strumenti finanziari derivati;
- partecipazioni in imprese controllate e collegate in relazione al metodo del patrimonio netto;
- poste in valuta;
- attrezzature e materie prime, sussidiarie e di consumo iscritte nell'attivo ad un valore costante.

- il Bilancio è stato redatto in base al "principio della continuità"; 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.); eccezion fatta per le componenti straordinarie che per omogeneità con la struttura 2016 sono state riclassificate nelle poste ordinarie
- 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 di valutazione adottati sono quelli previsti specificamente nell'art. 2426 e nelle altre norme del C.C., così come modificati dal D.lgs. n. 139/2015.
- 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.

Criteri di valutazione applicati per le principali poste di bilancio

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali esistenti vengono iscritte, nel limite del valore recuperabile, al costo di acquisto o di produzione interna, inclusi tutti gli oneri accessori di diretta imputazione, e sono sistematicamente ammortizzate in quote costanti in relazione alla residua possibilità di utilizzazione del bene.

Le immobilizzazioni il cui valore alla data di chiusura dell'esercizio risulti durevolmente inferiore al residuo costo da ammortizzare sono iscritte a tale minor valore; questo non è mantenuto se nei successivi esercizi vengono meno le ragioni della rettifica effettuata.

Note sulla prima applicazione del D.Lgs 139/2015

Non esistono costi di sviluppo; non risulta alcun avviamento tra le immobilizzazioni immateriali.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali esistenti vengono rilevate alla data in cui avviene il trasferimento dei rischi e dei benefici connessi ai beni acquisiti e sono iscritte, nel limite del valore recuperabile, al costo di acquisto o di produzione al netto dei relativi fondi di ammortamento, inclusi tutti i costi e gli oneri accessori di diretta imputazione, dei costi indiretti inerenti la produzione interna, nonché degli oneri relativi al finanziamento della fabbricazione interna sostenuti nel periodo di fabbricazione e fino al momento nel quale il bene può essere utilizzato.

I costi sostenuti sui beni esistenti a fini di ampliamento, ammodernamento e miglioramento degli elementi strutturali, nonché quelli sostenuti per aumentarne la rispondenza agli scopi per cui erano stati acquisiti, e le manutenzioni straordinarie in conformità con quanto disposto dall'OIC 16 ai par. da 49 a 53, vengono capitalizzati solo in presenza di un aumento significativo e misurabile della capacità produttiva o della vita utile.

Per tali beni l'ammortamento è applicato in modo unitario sul nuovo valore contabile tenuto conto della residua vita utile.

Per le immobilizzazioni materiali costituite da un assieme di beni tra loro coordinati, se iscritte, in conformità con quanto disposto dall'OIC 16 ai par. 45 e 46, si procede nella determinazione dei valori dei singoli cespiti ai fini di individuare la diversa durata della loro vita utile.

Le immobilizzazioni materiali acquisite a titolo gratuito, in conformità con quanto disposto dall'OIC 16 ai par. 47 e 48, vengono iscritte in base al valore di mercato con contropartita la voce 'A.5 Altri ricavi e proventi' del conto economico.

Con riferimento alla eventuale capitalizzazione degli oneri finanziari si precisa che viene effettuata in conformità con quanto disposto dall'OIC 16 ai par. da 41 a 44, considerato che:

- si tratta di oneri effettivamente sostenuti e oggettivamente determinabili ed entro il limite del valore recuperabile dei beni di riferimento;
- gli oneri capitalizzati non eccedono gli oneri finanziari, al netto dell'investimento temporaneo dei fondi presi a prestito, riferibili alla realizzazione del bene e sostenuti nell'esercizio;
- gli oneri finanziari su fondi presi a prestito genericamente sono stati capitalizzati nei limiti della quota attribuibile alle immobilizzazioni in corso di costruzione;
- gli oneri capitalizzati sono riferiti esclusivamente ai beni che richiedono un periodo di costruzione significativo.

Il costo delle immobilizzazioni la cui utilizzazione è limitata nel tempo viene sistematicamente ammortizzato in ogni esercizio sulla base di aliquote economico-tecniche determinate in relazione alla residua possibilità di utilizzazione.

Tutti i cespiti, compresi quelli temporaneamente non utilizzati, vengono ammortizzati, ad eccezione di quelli la cui utilità non si esaurisce e che sono costituiti da terreni, fabbricati non strumentali e opere d'arte.

Sulla base di quanto disposto dall'OIC 16 par.60, nel caso in cui il valore dei fabbricati incorpori anche il valore dei terreni sui quali essi insistono, si procede allo scorporo del valore del fabbricato.

L'ammortamento decorre dal momento in cui i beni sono disponibili e pronti per l'uso.

Vengono applicate le aliquote che rispecchiano il risultato dei piani di ammortamento tecnici, confermate dalle realtà aziendali e ridotte del 50% per le acquisizioni nell'esercizio, in quanto esistono per queste ultime le condizioni previste dall'OIC 16 par.61.

I piani di ammortamento, in conformità dell'OIC 16 par.70 vengono rivisti in caso di modifica della residua possibilità di utilizzazione.

I cespiti obsoleti e quelli che non saranno più utilizzati o utilizzabili nel ciclo produttivo, sulla base dell'OIC 16 par.80 non vengono ammortizzati e sono valutati al minor valore tra il valore netto contabile e il valore recuperabile.

Qui di seguito sono specificate le aliquote normalmente applicate dalla società:

Categoria	Aliquota
Fabbricati	3%
Impianti e Macchinari	9%
Attrezzature	40%
Mobili e arredi	12%
Macchine elettroniche	20%
Autovetture	25%
Autofurgoni	20%
Beni Inferiori a Euro 516,46	100%

Il costo rivalutato in applicazione di leggi di rivalutazione monetaria in ogni caso non eccede il valore recuperabile.

Contributi pubblici in conto impianti e in conto esercizio

I contributi in conto impianti, se e quando risultano acquisiti ed in via definitiva, vengono rilevati, in conformità con l'OIC 16 par.87. In particolare, se ricorre la situazione, i contributi in conto impianti vengono normalmente rilevati applicando il metodo diretto e pertanto portati a riduzione delle immobilizzazioni materiali cui si riferiscono. Pertanto normalmente non si applica il metodo indiretto ovvero non si rileva il contributo nella voce del conto economico 'A5 altri ricavi e proventi', rinviando la competenza agli esercizi successivi, attraverso l'iscrizione del contributo in una apposita voce dei risconti passivi.

I contributi erogati in conto esercizio vengono contabilizzati tra i componenti di reddito.

Rimanenze

Non vi sono rimanenze.

Strumenti finanziari derivati

Non esistono strumenti finanziari derivati. Nella possibilità di attivarli si procederà come segue.

Note sulla prima applicazione del D.Lgs 139/2015

gli strumenti finanziari derivati esistenti vengono iscritti al fair value corrispondente al valore di mercato, ove esistente, o al valore risultante da modelli e tecniche di valutazione tali da assicurare una ragionevole approssimazione al valore di mercato. Gli strumenti finanziari per i quali non sia stato possibile utilizzare tali metodi sono valutati in base al prezzo d'acquisto.

L'imputazione del valore corrente è nell'attivo dello stato patrimoniale, nella specifica voce delle immobilizzazioni finanziarie ovvero dell'attivo circolante a seconda della destinazione, o nel passivo nella specifica voce ricompresa tra i fondi per rischi e oneri

I derivati di copertura di flussi finanziari (c.d. cash flow edge) hanno come contropartita una riserva di patrimonio netto, ovvero, per la parte inefficace, il conto economico.

Le variazioni di fair value dei derivati speculativi e di copertura del prezzo di un sottostante (c.d. fair value edge) sono rilevate in conto economico.

Crediti

I crediti iscritti nell'attivo circolante sono stati rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, come definito dall'art.2426 c.2 c.c., tenendo conto del fattore temporale e del valore di presumibile di realizzo, conformemente a quanto previsto dall'art. 2426, comma 1, n. 8 del codice civile.

L'adeguamento al presumibile valore di realizzo è stato effettuato mediante lo stanziamento di un fondo svalutazione crediti.

Per i crediti per i quali sia stata verificata l'irrilevanza dell'applicazione del metodo del costo ammortizzato e/o dell'attualizzazione ai fini dell'esigenza di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale ed economica societaria, è stata mantenuta l'iscrizione secondo il presumibile valore di realizzo. Tale evenienza si è verificata ad esempio in presenza di crediti con scadenza inferiore ai dodici mesi o, in riferimento al criterio del costo ammortizzato, nel caso in cui i costi di transazione, le commissioni e ogni altra

differenza tra valore iniziale e valore a scadenza sono di scarso rilievo o, ancora, nel caso di attualizzazione, in presenza di un tasso di interesse desumibile dalle condizioni contrattuali non significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato.

Peraltro si specifica che, in base alle disposizioni dell'articolo 12 comma 2 del d. lgs. 139/2015, la società ha applicato, laddove possibile, il criterio del costo ammortizzato esclusivamente ai crediti iscritti nell'attivo circolante sorti nel presente esercizio.

Crediti tributari

Non sono stati rilevati componenti di reddito a fiscalità differita tali da ritenere ragionevole e prudente la rilevazione di imposte.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono esposte al loro valore nominale.

Ratei e risconti

I ratei e i risconti vengono iscritti sulla base del principio della competenza economico temporale e contengono i ricavi / costi di competenza dell'esercizio ed esigibili in esercizi successivi e i ricavi / costi sostenuti entro la chiusura dell'esercizio, ma di competenza di esercizi successivi.

Vengono iscritte pertanto esclusivamente le quote di costi e di ricavi, comuni a due o più esercizi, l'entità dei quali varia in funzione del tempo.

Alla fine dell'esercizio si verifica che le condizioni che hanno determinato la rilevazione iniziale siano state rispettate, apportando, se il caso, le necessarie rettifiche di valore, tenendo conto oltre che dell'elemento temporale anche dell'eventuale recuperabilità.

I ratei attivi, assimilabili ai crediti di esercizio, vengono valutati al valore presumibile di realizzo, operando, nel caso in cui tale valore fosse risultato inferiore al valore contabile, una svalutazione in conto economico.

I ratei passivi, assimilabili ai debiti, sono stati valutati al valore nominale.

Per i risconti attivi viene operata la valutazione del futuro beneficio economico correlato ai costi differiti, operando, nel caso tale beneficio fosse risultato inferiore alla quota riscontata, una rettifica di valore.

Fondi per rischi ed oneri

I fondi per rischi, ove esistenti, rappresentano le passività connesse a situazioni esistenti alla data di bilancio, ma il cui verificarsi è solo probabile.

I fondi per oneri rappresentano passività certe, correlate a componenti negativi di reddito di competenza dell'esercizio, ma che avranno manifestazione numeraria nell'esercizio successivo.

Il processo di stima, in questi casi, è operato e/o adeguato alla data di chiusura del bilancio sulla base dell'esperienza passata e di ogni elemento utile a disposizione.

In conformità con l'OIC 31 par.19, dovendo prevalere il criterio di classificazione per natura dei costi, gli accantonamenti ai fondi rischi e oneri vengono iscritti tra le voci dell'attività gestionale a cui si riferisce l'operazione (caratteristica, accessoria o finanziaria).

Fondi per trattamento di quiescenza e obblighi simili

Rappresentano le passività connesse agli accantonamenti per i trattamenti previdenziali integrativi e per le indennità a tantum spettanti a lavoratori dipendenti, autonomi e collaboratori, in forza di legge o di contratto, al momento della cessazione del rapporto.

L'accantonamento dell'anno viene determinato, anche in base a stime, in modo da consentire il progressivo adeguamento del relativo fondo alla quota complessivamente maturata alla fine dell'esercizio.

Fondi per imposte, anche differite

Non sussiste la fattispecie

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato viene iscritto nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente e corrisponde all'effettivo impegno della Società nei confronti dei singoli dipendenti alla data di chiusura del bilancio, dedotte le anticipazioni corrisposte.

Debiti

I debiti sono stati rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, come definito dall'art.2426 c.2 c.c., tenendo conto del fattore temporale, conformemente a quanto previsto dall'art. 2426, comma 1, n. 8 del codice civile. Per i debiti per i quali sia stata verificata l'irrilevanza dell'applicazione del metodo del costo ammortizzato e/o dell'attualizzazione, ai fini dell'esigenza di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale ed economica societaria, è stata mantenuta l'iscrizione secondo il valore nominale. Tale evenienza si è verificata ad esempio in presenza di debiti con scadenza inferiore ai dodici mesi o, in riferimento al criterio del costo ammortizzato, nel caso in cui i costi di transazione, le commissioni e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza sono di scarso rilievo o, ancora, nel caso di attualizzazione, in presenza di un tasso di interesse desumibile dalle condizioni contrattuali non significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato.

Peraltro si specifica che, in base alle disposizioni dell'articolo 12 comma 2 del d. lgs. 139/2015, la società ha applicato, laddove possibile, il criterio del costo ammortizzato esclusivamente ai debiti iscritti in bilancio nel presente esercizio.

Valori in valuta

La società non ha attività o passività in valuta.

Costi e ricavi

Sono esposti secondo il principio della prudenza e della competenza economica.

Si precisa che le transazioni economiche e finanziarie con società del gruppo e con controparti correlate sono effettuate a normali condizioni di mercato.

NOTE SULLO STATO PATRIMONIALE

ATTIVO

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Le immobilizzazioni immateriali, costituite da software, nel corso del 2017 hanno subito le seguenti variazioni:

Valore al 1.1.2017	17.100
Variazioni in aumento	34.786
Variazioni in diminuzione	27.752
Valore al 31.12.2017	24.134

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				
	1.1.2017	AUMENTI	DIMINUZIONI	31.12.2017
Aree non edificabili	14.972			14.972
Aree edificabili	2.052.814	1.269		2.054.083
Aree Edificate	1.377.864			1.377.864
TOTALE TERRENI	3.445.650	1.269	0	3.446.919
Immobili e autorimesse	15.277.330	2.578.049		17.855.379
Immobili uso diretto	1.435.737			1.435.737
TOTALE FABBRICATI	16.713.067	2.578.049	0	19.291.116
TOTALE COMPLESSIVO	20.158.717	2.579.318	0	22.738.035

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

La **voce Aree Edificabili** ha subito un incremento di Euro 1.269 per opere di urbanizzazioni a Modena via dello Zodiaco.

Il valore delle **aree edificate** non ha subito modificazioni

Gli **immobili e le autorimesse** sono aumentati di Euro 365.075 a seguito di lavori di manutenzione straordinaria e di Euro 2.212.974 per capitalizzazione fabbricato in Mirandola

Gli immobili ad uso diretto sono rimasti inalterati.

Le immobilizzazioni sono state ammortizzate nel modo seguente:

MOVIMENTAZIONE FONDI AMMORTAMENTO FABBRICATI				
	1.1.2017	AUMENTI	DIMINUZIONI	31.12.17
F.do immobili e autorimesse	9.837.534	228.319		10.065.853
F.do immobili strumentali	1.028.285	32.438		1.060.723
TOTALE	10.865.819	260.757	0	11.126.576

- il fondo ammortamento relativo agli immobili di proprietà ha subito un aumento di Euro 228.319 per l'ammortamento dell'anno;
- il fondo ammortamento immobili strumentali – sede, magazzino, archivio - ha subito un aumento di Euro 32.438 relativo agli ammortamenti dell'esercizio.

Al 31 dicembre 2017 il **valore netto delle immobilizzazioni** rappresentate da immobili e terreni ammonta a Euro **11.611.459**.

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				
	1.1.2017	AUMENTI	DIMINUZIONI	31.12.2017
Impianti e Macchinari	369.949	4.356		374.305
Attrezzatura ind.ecomm	132.053	6.647		138.700
Mobili e Arredi	290.903		2.106	288.797
Attrezzature elettronic.	476.510	36.423	4.053	508.880
Automezzi	193.649	22.758	9.887	206.520
Altri beni	151.364	9.168	2.978	157.554
TOTALE	1.614.428	79.352	19.024	1.674.756

L'aumento dell'esercizio è dovuto all'acquisto di mobili per ufficio, monitor e cellulari; la diminuzione riguarda principalmente la demolizione di un furgone e la dismissione di attrezzature elettroniche in particolare fotocopiatrici e stampanti.

MOVIMENTAZIONE F.DI AMM.TO: IMPIANTI ,MACCHINARI, ATTREZZATURE, MOBILI ED AUTOMEZZI				
	1.1.2017	AUMENTI	DIMINUZIONI	31.12.2017
Impianti e Macchinari	197.933	33.491		231.424
Attrezzature ind. e comm.	132.052	1.330		133.382
Mobili e arredi	258.248	12.249	2.106	268.391
Attrezzature elettronic.	449.834	15.984	4.053	461.765
Automezzi	182.170	11.501	9.887	183.784
Altri beni	151.364	9.168	2.978	157.554
TOTALE	1.371.601	83.723	19.024	1.436.300

L'aumento dei fondi è dovuto agli ammortamenti dell'esercizio; la diminuzione è relativa alle dismissioni avvenute in corso d'anno di attrezzature elettroniche e autovetture.

IMMOBILIZZAZIONI IN CORSO ED ACCONTI

Il loro importo è composto da:

Euro **305.549** che all'01.01.2017 ammontava a Euro 2.495.580, movimentato in diminuzione per Euro 2.190.031 per l'ultimazione dell'edificio Mirandola via Colombo.

IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

A) PARTECIPAZIONI

Il valore delle partecipazioni in altre società nel 2017 rimane invariato e ammonta complessivamente ad Euro **6.052.708** riepilogate nel prospetto seguente ai valori di carico

PARTECIPAZIONI	2017	2016	Variazione
Federcasa	3.175	3.175	0
CambiaMO	6.048.000	6.048.000	0
Ervet spa	1.533	1.533	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 **Federcasa** pari ad Euro 3.175, Federazione che raccoglie enti che gestiscono alloggi di edilizia residenziale pubblica comunque denominati, invariata dall'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.
- partecipazione in **Ervet spa** 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;

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 31.12.2017 ad Euro **1.212**.

C) ALTRI TITOLI

La voce altri titoli è riepilogata nella seguente tabella:

DESCRIZIONE TITOLI	VALORE AL 31.12.17	TIPOLOGIA INVESTIMENTO	UTILE/PERDITA RILEVATE
Pioneer Investment Amundi	5.160.049	Gestione patrimoniale SGR	-22.336
Banca Generali RI.ALTO	2.357.286	Polizza a capitalizzazione annua	50.744
Banca Generali BG NW	227.524	Gestione patrimoniale SGR	4.461
Banca Generali BG PIU'	477.184	Gestione patrimoniale SGR	16.137
Banca Sella	352.640	Gestione Patrimoniale	8.889
Unicredit Conto Deposito		C/C vincolato	38.199
Banca Euromobiliare	1.281.452	Gestione patrimoniale SGR	30.234
Unicredit Bond	2.000.000	Obbligazioni sc.2018	60.000
Banca Pop S.Felice	0	C/C vincolato	2.361
Banca Generali BG STILE	534.343	Gestione Patrimoniale SGR	10.477
UnipolSai Tariffa U50003	532.627	Polizza	11.415
CarispCesena Gest.Patrimoniale	540.708	Gestione patrimoniale SGR	10.832
Unipol obblig.sc 09/17		Obbligazioni sc.2017	4.500
UnipolCapitalizzazione U50006N.123	257.358	Polizza	5.540
Banca Pop S.Felice AZFUND	197.861	Gestione patrimoniale SGR	3.535
Unipol Banca AComeA	200.406	Gestione patrimoniale SGR	406
Unipol UB 7/22 2,1%	200.000	Obbligazioni sc.2022	1.006
Totale	14.319.438		236.400

Il valore al 31.12.2016 era di Euro 15.523.563; nel corso del 2017 sono state reinvestite solo una parte delle risorse monetarie liberate dalla scadenza di investimenti precedenti per far fronte a necessità di cassa nell'ambito degli impegni di attività edilizie per conto dei Comuni. In particolare:

l'investimento **Unicredit conto Deposito** di Euro 1.000.000 è giunto a scadenza il 17.07.2017 e versato sul conto telematico;

il conto deposito di **Banca Popolare di San Felice** è stato estinto alla scadenza naturale il 29.05.2017: Euro 200.000 sono stati reinvestiti nel fondo di gestione patrimoniale Az Fund ed i restanti 300.000 Euro sono stati versati in cassa;

sono state rimborsate a scadenza le obbligazioni **Unipol UB Banca spa** pari a Euro 400.000; l'importo è stato reinvestito per Euro 200.000 in obbligazioni della banca scadenza 2022 ed Euro 200.000 nel fondo di gestione AComeA;

Il totale investito in immobilizzazioni finanziarie al 31.12.2017 ammonta a € **14.319.438**.

Tali titoli sono classificati nell' attivo immobilizzato in quanto non vi è, 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 che fino ad ora ha permesso di non chiedere indicizzazioni sul compenso per la gestione dei contratti di servizio e di tenere a carico di Acer costi che sarebbero di competenza della proprietà come imposte (bollo, registro) e costi assicurativi relativi al patrimonio comunale.

ATTIVO CIRCOLANTE CREDITI

Il totale dei crediti in bilancio è dettagliato come segue:

	2017	2016	Variazione
Crediti v/utenti	8.222.952	7.282.126	940.826
Crediti verso controllate/collegate	1.500.000	1.500.000	0
Altri crediti	8.798.493	8.312.740	485.753
Crediti tributari	93.802	176.316	-82.514
TOTALE	18.615.247	17.271.182	1.344.065

CREDITI VERSO UTENTI

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

	2017	2016	Variazione
Crediti verso clienti	8.350.640	7.197.129	1.153.511
Fatture da emettere	168.552	124.097	44.455
Note di accredito da ricevere	7.135	264.275	-257.140
Fondo svalutazione crediti	-303.375	-303.375	0
Totale	8.222.952	7.282.126	940.826

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 01.01.2017	341.297
Accantonamento 2017	0
Utilizzo 2017	0
Saldo al 31.12.2017	341.297

CREDITI VERSO CONTROLLATE/COLLEGATE

La posta di Euro **1.500.000** nel 2017 è invariata rispetto all'esercizio precedente e rappresenta un prestito fruttifero da soci verso Cambiamo.

CREDITI VERSO ALTRI

La voce crediti verso altri ammonta al 31.12.2017 ad Euro 8.801.164 ed evidenzia un incremento rispetto all'esercizio precedente di Euro 488.423. La composizione degli altri crediti si riepiloga nella tabella seguente:

DESCRIZIONE	2017	2016	Variazione
Anticipazioni diverse per lavori	6.207.560	5.722.523	485.037
Crediti per gestione alloggi	537.663	421.076	116.587
Crediti diversi	2.053.270	2.169.141	-115.871
Totale	8.798.493	8.312.740	485.753

Anticipazioni diverse per lavori

Al 31.12.2017 ammonta ad Euro **6.207.560**:

- anticipazioni per Euro 875.546 per lavori di manutenzione straordinaria su patrimonio Erp finanziati dalla Regione con Delibera del Consiglio Regionale n.501/93, 344/2010 e 1571/2014
- anticipazioni per Euro 2.168.322 su lavori finanziati dei Comuni
- per il sisma del maggio 2012 Euro 3.163.692.

Crediti per gestione alloggi

Sono crediti che riguardano lavori di manutenzione sugli alloggi comunali in convenzione; al 31.12.2017 ammontano a Euro **537.663**.

Crediti diversi

Tale voce ammonta a Euro **2.053.270** e si riferisce principalmente ad Euro 1.573.722 per crediti verso il Comune di Finale Emilia e ad Euro 376.265 verso il Comune di Campogalliano relativi all'accensione di 2 mutui in capo ad Acer Modena per conto dei Comuni menzionati che vengono rimborsati in conto contratti di gestione alloggi. 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. I restanti Euro 103.283 si riferiscono a crediti vari da enti terzi di cui Euro 5.926 di crediti previdenziali.

CREDITI TRIBUTARI

Il saldo dei crediti tributari è così composto:

DESCRIZIONE	2017	2016	Variazione
IRAP/istanza	30.147	32.910	-2.763
IRES	7.209	30.139	-22.930
IRAP	46.818	82.512	-35.694
IVA	0	24.324	-24.324
Ag.Entrate bollo virt	0	4.000	-4.000
Bonus D.Lg.66/2014	4.707	2.431	2.276
Credito da 770	4.921	0	4.921
Totale	93.802	176.316	-82.514

DISPONIBILITA' LIQUIDE

La disponibilità presso l'Unicredit Banca Spa, Istituto Tesoriere dell'Acer al 31.12.17 ammonta a Euro **1.489.738** mentre al 31.12.2016 ammontava ad Euro 2.576.810.

Sono aperti anche altri conti correnti per:

- gestione telematica dei contratti di locazione con saldo di Euro **653.331** al 31.12.17 ammontava ad Euro 150.217 al 31.12.2016;
- Viacard/Carte credito e carte carburanti con saldo pari a Euro **20.309** al 31.12.17 ammontava ad Euro 20159 al 31.12.2016;
- Affitto Casa Garantito Castelfranco con saldo al 31.12.2017 di Euro **29.378**; al 31.12.2016 era di Euro 31.663.
- n. 6 conti di appoggio per investimenti al 31.12.17 ammontano a Euro **39.042**; al 31.12.2016 il saldo era di Euro 27.628.

Pertanto il saldo al 31.12.17 ammonta a Euro **2.232797**.

La cassa economato presso Acer aveva un saldo di Euro 1.124 al 31.12.2016 mentre al 31.12.2017 ammonta ad Euro **900**.

RATEI E RISCONTI ATTIVI

La voce "Ratei e Risconti attivi" al 31.12.2017 è pari ad Euro **497.503**; al 31.12.2016 ammontava ad Euro 53.401.

Così composti:

- ratei attivi ha un saldo di Euro **225.021** di cui Euro 3.210 per contributi su impianti fotovoltaici Euro 2.431 per cedole e premi e Euro 219.380 per competenze tecniche su lavori svolti per terremoto;
- I risconti attivi ammontano ad Euro **272.482** e sono così costituiti:

Descrizione	2017	2016	Variazione
Polizze assicurative	222.442	6.825	215.617
Abbonamenti	700	145	555
Anticipo postale/ legale	10.697	9.599	1.098
Costi sistemi operativi	28.130	11.967	16.163
Costi per servizi	10.513	3.463	7.050
Totale Risconti Attivi	272.482	31.999	240.483

PASSIVO

PATRIMONIO NETTO

Il patrimonio netto al 31.12.2017 ammonta a Euro **14.326.463** e, rispetto al 31.12.2016 risulta incrementato di Euro 22.130 pari all'utile dell'esercizio.

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

- Il fondo di dotazione al 31.12.2017 ammonta ad Euro 13.442.787;
- il fondo di riserva al 31.12.2017 ammonta a Euro 742.211 invariata;
- la riserva straordinaria al 31.12.2017 è pari ad Euro 119.335 risultata incrementata dell'utile dell'esercizio 2016;
 - l'utile al 31.12.2017 ammonta a Euro 22.130.

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	13.442.788	B	13.442.787
Fondo di riserva	742.211	A B	742.211
Altre riserve	119.334	A B	92.888
<i>*A: per aumento di capitale; B: per copertura perdite</i>			

FONDI PER RISCHI E ONERI

Il fondo rischi non è stato movimentato e presenta un saldo di Euro **604.043** al 31.12.2017; 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.

TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO

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

Saldo al 01.01.2017		1.917.506
	Diminuzioni	Aumenti
Accantonamento 2017		
Importo TFR		180.552
Rivalutazione		39.727
Imposta sostitutiva	6.754	
Utilizzo fondo per cessati, anticipazioni e previdenza integrativa	110.474	
Fondo netto personale al 31.12.2017		2.020.557

MUTUI

L'importo al 31.12.2016 ammontava ad Euro 2.039.692 al 31.12.2017 ammonta ad Euro **1.949.987** ed è composto da Euro 1.573.722 per il Comune di Finale ed Euro 376.265 per il Comune di Campogalliano come già descritto in precedenza. Nel 2018 saranno pagate per il Comune di Finale rate per Euro 130.579 di cui per quota capitale Euro 39.873 e per il Comune di Campogalliano rate per Euro 74.962 di cui per quota capitale Euro 54.832. Rate da addebitarsi alla gestione dei contratti di servizio per la gestione degli alloggi.

DEBITI

DEBITI VERSO FORNITORI

I debiti verso fornitori ammontavano a Euro 2.026.012 al 31.12.2016 mentre al 31.12.2017 ammontano a Euro **2.081.059** registrando un aumento di Euro 55.047.

DEBITI PER GESTIONE SPECIALE

Sono pari a Euro **3.454.878** e rappresentano contributi in conto capitale disponibili per lavori di costruzione, ristrutturazione e manutenzione straordinaria e sono così dettagliati:

Descrizione	2017	2016	Variazione
Finanziamenti lg 457/78 e varie	1.726.185	1.753.991	-27.806
Finanziamenti Legge 513 art.25	331.357	342.321	-10.964
Finanziamenti Legge 560/93	1.397.336	1.381.849	15.487
Totale	3.454.878	3.478.161	-23.283

Tutte somme depositate presso il Tesoriere e si riferiscono a residui di Lg.457/78, Lg.513/77 e lg.560/93 leggi di vendita alloggi e finanziamenti.

DEBITI TRIBUTARI

Ammontano a Euro **146.349** e si riferiscono:

Descrizione	2017	2016	Variazione
Ritenute d'acconto dipendenti	73.199	64.512	8.687
Ritenute d'acconto autonomi	6.330	3.838	2.492
IVA	66.820	0	66.820
IRES	0	0	0
IRAP	0	0	0
Totale	146.349	68.350	77.999

DEBITI VERSO ISTITUTI DI PREVIDENZA E SICUREZZA SOCIALE

L'importo al 31.12.2017 è pari ad Euro **146.717** è composto da oneri previdenziali relativi alle retribuzioni dipendenti del mese di dicembre 2017; al 31.12.2016 era di Euro 139.106.

ALTRI DEBITI

L'importo degli altri debiti per complessivi Euro **29.052.133** è così dettagliato:

Descrizione	2017	2016	Variazione
Depositi cauzionali	2.188.410	2.100.523	87.887
Debiti per gestione alloggi	1.004.537	744.492	260.045
Debiti diversi	10.199.642	10.823.295	-623.653
Debiti Comuni per residui concessioni	15.652.407	15.383.823	268.584
Totale	29.044.996	29.052.133	-7.137

I debiti per **depositi cauzionali** di Euro **2.188.410** sono composti da Euro 2.173.107 relativi ai depositi versati dagli utenti, da Euro 8.923 relativi a depositi degli appaltatori e da Euro 6.380 per cauzioni negozi.

I **debiti per gestione alloggi** di Euro **1.004.537** sono relativi agli importi dovuti ai Comuni in convenzione per alloggi gestiti di loro proprietà.

L'importo dei **debiti diversi** per complessivi Euro **10.199.642** è così dettagliato:

Descrizione	2017	2016	Variazione
Debiti verso i Comuni per L. 560/93	58.167	58.167	0
Debiti verso il personale dipendente	548.368	521.734	26.634
Altri	1.807.745	1.475.295	332.450
Debiti v. Comuni D.R.501	1.676.757	2.789.288	-1.112.531
Debiti v. Regione D.R. 344/2010	1.019.604	1.031.662	-12.058
Finanz. DGR 1297	488.495	260.679	227.816
Debiti per sisma	4.600.506	4.686.470	-85.964
Totale	10.199.642	10.823.295	-623.653

I debiti verso i Comuni per L. 560/93 di Euro **58.167** sono relativi agli importi versati dai Comuni per vendite alloggi precedentemente in Banca d'Italia.

I debiti verso il personale dipendente di Euro **548.368** sono relativi agli importi dovuti per premio di produttività, ferie maturate e non godute e altre competenze relative al personale.

Gli altri debiti per complessivi Euro **1.807.745** riguardano: per Euro 715.259 versamenti da parte del Comune di Modena per anticipazione in c. lavorazioni Via Zodiaco, per Euro 213.200 da un recupero assicurativo su cantiere in Comune di Savignano, f.do recuperi conto termico per Euro 134.873, finanziamento Comune di Vignola per nuovo fabbricato per euro 256.719 nonché debiti diversi verso enti terzi per lavorazioni in corso.

I debiti verso Comuni per D.R.501/03 di Euro **1.676.757** rappresentano versamenti regionali per il programma di manutenzione straordinaria su alloggi comunali.

I debiti verso Regione D.R.344/2010 di Euro **1.019.604** rappresentano versamenti regionali per il programma di manutenzione su alloggi sfitti; per il programma DGR 1297 Euro **488.495**.

I debiti per sisma di Euro **4.600.506** sono determinati dal rimborso assicurativo relativo al sisma del maggio 2012.

L'importo dei **debiti verso Comuni per residui da concessioni** di Euro **15.652.407**, a seguito dell'applicazione dei contratti di servizio in concessione in vigore da Settembre 2005, 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.

RATEI E RISCONTI PASSIVI

La voce ratei e risconti passivi è così dettagliata:

Descrizione	2017	2016	Variazione
Ass.ni/competenze e bolli	6.240	17.987	-11.747
Altri	2.781	912	1.869
Interessi su depositi cauzionali	90.860	85.655	5.205
Totale ratei passivi	99.881	104.554	-4.673
Canoni vari	752	2.359	-1.607
Rimborsi vari	23.722	21.820	1.902
Totale risconti passivi	24.474	24.179	295
TOTALE RATEI E RISCONTI	124.355	128.733	-4.378

AMMONTARE DEI CREDITI E DEBITI DI DURATA SUPERIORE A 5 ANNI

In Bilancio sono iscritti debiti di durata superiore a 5 anni nei Depositi Cauzionali che ammontano a Euro 2.188.410 poiché sono legati alla durata dei contratti di locazione.

NOTE SUL CONTO ECONOMICO

VALORE DELLA PRODUZIONE

Tale valore ammonta al 31.12.2017 ad Euro **12.930.983** come riepilogata nella tabella:

	2017	2016	Variazione
RICAVI DELLE VENDITE E PRESTAZIONI			
Ricavi Canoni di locazione	10.743.455	10.099.258	644.197
Ricavi amministrativi stabili	647.279	775.623	-128.344
Ricavi manutenzione stabili	0	0	0
Ricavi attività edilizia	610.834	553.858	56.976
Ricavi per concessioni	309.443	141.559	167.884
TOTALE	12.311.011	11.570.298	740.713
ALTRI RICAVI E PROVENTI	619.972	406.123	213.849
TOTALE	12.930.983	11.976.421	954.562

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 presentano un leggero aumento a seguito della DGR 894/2016 RER e ha comportato un nuovo calcolo così come deliberato dalle Unioni dei Comuni con decorrenza ottobre 2017 e per nuovi alloggi entrati in reddito.

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

Descrizione	2017	2016	Variazione
Canoni all. ACER	1.637.782	1.526.902	110.880
Canoni all. costruiti contrib.stato	302.186	307.359	-5.173
Canoni negozi, autorim, locali	281.512	286.097	-4.585
Canoni all. e aut. in concessione	8.521.974	7.978.900	543.074
TOTALE	10.743.454	10.099.258	644.196

- I ricavi di amministrazione stabili diminuiscono di €. 128.344 principalmente per la modifica dal 01/07/2016 alla convenzione con SGP Sassuolo Patrimonio per la quale non viene più svolta la gestione manutentiva degli alloggi

- I ricavi per attività edilizia sono aumentati di €. 56.976 e riguardano attività di progettazioni per nuove costruzioni e attività da sisma.

- I ricavi per concessioni sono aumentati di €. 167.884 e rappresentano una posta di giro per superi di utilizzo 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 un aumento di Euro 213.849 come esposto in tabella. Tra gli altri ricavi vi sono canoni per antenne telefoniche per Euro 94.662, ricavi da fotovoltaico per scambio sul posto per Euro 24.821, diritti di prelazione su alloggi Acer per Euro 45.100, recupero interessi su mutui dei Comuni Euro 115.836, plusvalenze per alienazioni alloggi Euro 39.300, contributi da conto termico Euro 106.550, rimborsi per imposte, da attività edilizia e varie per anni precedenti per Euro 41.669 e recupero rateizzazioni per cessioni e poste diverse per Euro 152.034.

COSTI DELLA PRODUZIONE

Il costo della produzione nel 2016 ammontava a Euro 12.203.645 mentre al 2017 ammonta a Euro **12.987.555** con un incremento di €. 783.910. 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 **51.537** aumentato rispetto al 2016 di Euro 8.878; si riferisce a cancelleria, riviste, giornali e pubblicazioni per gli utenti e stakeholder (nel 2017 Bilancio sostenibilità e 110 anni di AcerMo) nonché consumo di carburante per le macchine aziendali.

COSTI PER SERVIZI

Tale voce ammonta a Euro **8.302.305** registra un aumento rispetto al 2016 di Euro 709.824

Le voci sono così ripartite:

Descrizione	2017	2016	VARIAZIONE
Costi generali	1.078.635	961.532	117.103
Amm.ne stabili	253.098	291.818	-38.720
Manut. Stabili	4.159.780	3.804.800	354.980
Costi per int. edilizi	303.989	392.810	-88.821
Costi per concessioni	2.506.803	2.141.521	365.282
TOTALE	8.302.305	7.592.481	709.824

I costi generali sono aumentati di Euro 117.103 in particolare per consulenze professionali, spese postali, telefonia (passaggio a fibra ottica), pubblicazioni bandi di gara, assicurazione e per lavoro interinale.

La gestione di amministrazione degli stabili ha comportato una diminuzione di Euro 38.720 in particolare in diminuzione per costi bollettazione, e sopravvenienze, pratiche catastali, procedimenti legali utenza etc (-55.997) ed in aumento per assicurazione stabili(+17.277) .

La gestione della manutenzione degli stabili rileva un aumento di Euro 354.980; Euro 612.355 è la manutenzione effettuata su alloggi di proprietà Acer e Euro 3.547.425 sono sulla gestione delle concessioni in base agli accordi con i vari comuni ed ai piani di manutenzione approvati.

La gestione degli interventi edilizi rileva una diminuzione di Euro 88.821.

Nel 2016 sono stati trasferiti nella disponibilità dei Comuni ed altri Enti Pubblici €. 2.506.803 con un aumento rispetto all'anno precedente di Euro 365.282.

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 3.617.786 in leggera crescita rispetto al 2016.

La voce è composta da:

Descrizione	2017	2016	VARIAZIONE
retribuzione e produttività	2.679.686	2.666.796	12.890
contributi assist. e previd.	684.553	678.750	5.803
accanton. al TFR, quiesc.	250.137	238.405	11.732
altri oneri	3.410	3.521	-111
TOTALE	3.617.786	3.587.472	30.314

Nel prospetto che segue si riportano i dati relativi al personale in forza al 31.12.17 che risulta essere di 69 unità di cui 1 a tempo determinato.

QUALIFICA	N. DIPENDENTI 2017	N. DIPENDENTI 2016	Variazione
Dirigenti Federmanager	4	4	0
Area Quadri	4	4	0
Area A	30	31	-1
Area B	28	28	0
Area C	3	3	0
TOTALE	69	70	-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 previste nel contratto dal Titolo III "Classificazione del Personale" artt. 64-65. Nel 2017 ha cessato il servizio n.1 dipendente.

AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali ammontano a Euro **27.752**; gli ammortamenti per immobilizzazioni materiali ammontano complessivamente a Euro **344.480**.

ACCANTONAMENTO PER RISCHI

Non è stato effettuato nessun accantonamento al fondo rischi in quanto già capiente per quanto riguarda l'importo delle morosità per alloggi Acer.

ALTRI ACCANTONAMENTI

Non effettuati.

ONERI DIVERSI DI GESTIONE

Tale posta di Euro **643.696** comprende:

Descrizione	2017	2016	VARIAZIONE
Bollo e registro	164.516	195.322	-30.806
Iva indetraibile	41.777	2.471	39.306
Imu/Tasi/Tari	246.357	253.766	-7.409
Altre imposte	42.577	46.544	-3.967
Contributi associativi	27.470	26.959	511
Spese diverse	30	6297	-6.267
Costi fotovoltaico	1.251	2.506	-1.255
Sanzioni su imp e tasse	3.882	1.417	2.465
Interessi su mutui ai Comuni	115.836	120.572	-4.736
TOTALE	643.696	657.870	-12.158

Si rileva in particolare una diminuzione di imposte di bollo e registro, un aumento di Iva indetraibile per effetto della diminuzione della % di Pro rata detraibile.

PROVENTI ED ONERI FINANZIARI

I **proventi finanziari** nel 2016 ammontavano ad Euro 427.222; nel 2017 ammontano ad Euro **273.826** così composti: interessi da titoli e quote di gestioni patrimoniali iscritti nelle immobilizzazioni Euro 258.734 e proventi diversi Euro 15.092 relativi a interessi di mora e interessi attivi maturati sui conti correnti bancari.

Gli **interessi e gli oneri finanziari** nel 2016 ammontavano ad Euro 9.818; nel 2017 ammontano ad Euro **32.138** relativi a interessi su depositi cauzionali per €. 9.802 e da perdite su gestioni finanziarie per €. 22.336.

RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE

Non ci sono svalutazioni nelle attività finanziarie.

IMPOSTE SUL REDDITO D'ESERCIZIO

Il loro importo è di Euro **162.986** di cui:

- ✓ Euro 127.292 per IRES;
- ✓ Euro 35.694 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, favorevole dal 2015 la deducibilità dell'intero costo del personale a tempo indeterminato come stabilità dalla legge finanziaria per il 2015

UTILE D'ESERCIZIO

Il risultato d'esercizio pari a Euro **22.130** evidenzia la capacità reddituale dell'ente.

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

PROPOSTA DI DESTINAZIONE DELL'UTILE D'ESERCIZIO

In merito alla destinazione del risultato di esercizio pari a €. 22.130 si destina ad Altre Riserve in quanto il Fondo di Riserva ha già raggiunto il 5% del fondo di dotazione.

COMPENSI AMMINISTRATORI E SINDACI E SOCIETA' DI REVISIONE

L'ente, nel corso dell'esercizio, ha riconosciuto emolumenti ad amministratori per Euro **72.863** e ai sindaci del Collegio dei Revisori per Euro **30.785**.

Inoltre Acer ha riconosciuto compensi alla società di revisione per l'anno 2017 come segue:

- per prestazioni di servizi di revisione Euro **10.000**.
- nessun compenso per servizi diversi dalla revisione.

RAPPORTI CON PARTI CORRELATE

Acer Modena nell'esercizio 2017 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 2017 con la Società partecipata CambiaMo spa:

PARTE CORRELATA	Crediti Commerciali	Ricavi della Produzione	Debiti Commerciali	
CambiaMO spa	Euro 147.760	-	-	
Finanziamento	Euro 1.500.000			

Al 31.12.2017 i rapporti con la Società partecipata Cambiamo sono di natura commerciale e si riferiscono a fatture da emettere per compensi tecnici e gestionali per Euro 147.541, inoltre alla Società è stato concesso finanziamento di € 1.500.000 versato nel 2014 per €. 1.000.000 e per €. 500.000 nel 2015 prorogato al 31/12/2019.

INFORMAZIONI SUI FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

Con riferimento al punto 22-quater dell'art. 2427 del codice civile, non si segnalano fatti di rilievo successivi alla chiusura dell'esercizio che abbiano inciso in maniera rilevante sull'andamento patrimoniale, finanziario ed economico.

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, né immobilizzazioni finanziarie iscritte all'attivo per un valore superiore al loro fair value 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	Fondo di riserva	Altre riserve	Utile d'Esercizio	Totale
Valori al 31.12.2016	13.442.787	742.211	92.887	26.447	14.304.333
Adeguamento valore immobili					
Altri movimenti					
Incremento patrimonio immobiliare					
Destinazione del risultato d'esercizio Alle riserve			26.447	-26.447	
Risultato dell'esercizio				22.130	22.130
Valori al 31.12.2017	13.442.787	742.211	119.334	22.130	14.326.463

Stato Patrimoniale

STATO PATRIMONIALE		2017	2016
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	0
02)	Costi di ricerca di sviluppo e di pubblicità	0	0
03)	Dir. di brevetto industriale e di utiliz. opere ingegno	24.134	17.100
04)	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	0	0
05)	Avviamento	0	0
06)	Immobilizzazioni in corso e acconti	0	0
07)	Altre	0	0
	Totale	24.134	17.100
II) IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI			
01)	Terreni	3.446.919	3.445.650
02)	Fabbricati	8.164.540	5.847.248
03)	Impianti e macchinari	142.881	172.016
04)	Attrezzature industriali e commerciali	5.318	0
05)	Mobili e arredi	20.406	32.655
06)	Attrezzature elettroniche d'ufficio	47.115	26.676
07)	Automezzi	22.736	11.479
08)	Altri beni		
09)	Immobilizzazioni in corso e acconti	305.549	2.495.580
	Totale	12.155.464	12.031.304
III) IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE			
01)	Partecipazioni	6.052.708	6.052.708
02)	Crediti	1.212	1.212
03)	Altri titoli	14.319.438	15.523.563
04)	Strumenti finanziari derivati attivi		
	Totale	20.373.358	21.577.483
	TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	32.552.956	33.625.887
C) ATTIVO CIRCOLANTE			
I) RIMANENZE			
01)	Materie prime, sussidiarie e di consumo	0	0
02)	Prodotti in corso di lavoraz. destinati alla vendita	0	0
03)	Lavori in corso su ordinazione	0	0
04)	Prodotti ultimati destinati alla vendita	0	0
05)	Acconti	0	0
	Totale	0	0
II) CREDITI			
01)	Verso utenti	8.222.952	7.282.126
02)	Verso imprese controllate	0	0
03)	Verso imprese collegate	1.500.000	1.500.000
04)	Verso controllanti	0	0
05)	Per gestione speciale	0	0

	06)	Verso altri	8.798.493	8.312.741
	07)	Crediti tributari	93.802	176.316
	08)	Verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
		Totale	18.615.247	17.271.183
III)		ATTIVITA' FINANZIARIE NON IMMOBILIZZAZIONI		
	01)	Partecipazioni in imprese controllate	0	0
	02)	Partecipazioni in imprese collegate	0	0
	03)	Altre partecipazioni	0	0
	04)	Altri titoli	0	0
		Totale	0	0
IV)		DISPONIBILITA' LIQUIDE		
	01)	Depositi bancari e postali	2.232.797	2.806.476
	02)	Assegni		
	03)	Denaro e valori di cassa	900	1.123
		Totale	2.233.697	2.807.599
		TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	20.848.944	20.078.782
D) RATEI E RISCONTI				
	01)	Ratei e risconti	497.503	53.401
		TOTALE RATEI E RISCONTI	497.503	53.401
		TOTALE ATTIVO	53.899.403	53.758.070
PASSIVO				
A) PATRIMONIO NETTO				
	I)	Fondo di dotazione	13.442.788	13.442.788
	II)	Riserve di rivalutazione		
	III)	Fondo di riserva	742.211	742.211
	IV)	Riserve statutarie		
	V)	Altre riserve	119.333	92.887
	VI)	Utili (Perdite) portati a nuovo		
	VII)	Utile (Perdita) dell'esercizio	22.130	26.447
		TOTALE PATRIMONIO NETTO	14.326.462	14.304.333
B) FONDI PER RISCHI E ONERI				
	01)	Per trattamento di quiescenza		
	02)	Per imposte		
	03)	Altri	604.043	604.043
		TOTALE FONDI RISCHI E ONERI	604.043	604.043
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORD.				
	01)	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	2.020.557	1.917.506
		TOTALE T.F.R.	2.020.557	1.917.506
D) DEBITI				
	01)	Prestiti obbligazionari		
	02)	Debiti bancari e postali		
	03)	Mutui entro 12 mesi	205.542	205.542
		Oltre 12 mesi	1.744.445	1.834.150
	04)	Acconti		
	05)	Debiti verso fornitori	2.081.059	2.026.012
	06)	Debiti rappresentati da titoli di credito		
	07)	Debiti verso imprese controllate		

	08)	Debiti verso imprese collegate		
	09)	Debiti verso controllanti		
	10)	Debiti per Gestione Speciale	3.454.878	3.478.161
	11)	Debiti tributari	146.349	68.350
	12)	Debiti verso Istituti previdenza e sicurezza sociale	146.717	139.106
	13)	Altri debiti	29.044.996	29.052.134
		TOTALE DEBITI	36.823.986	36.803.455
E) RATEI E RISCONTI PASSIVI				
	01)	Ratei e risconti passivi	124.355	128.733
		TOTALE RATEI E RISCONTI	124.355	128.733
		TOTALE PASSIVO	53.899.403	53.758.070

Conto Economico

CONTTO ECONOMICO	2017	2016
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
01) ricavi delle vendite e delle prestazioni	12.311.011	11.570.298
02) variazioni delle rim.di prodotti in corso di lav		
03) variazione dei lavori in corso su ordinazione		
04) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni		
05) altri ricavi e proventi:		
a) Rimborsi e proventi diversi	619.972	406.124
b) Rimborsi della Gestione Speciale		
c) Contributi in conto esercizio		
TOTALE A)	12.930.983	11.976.422
B) COSTI DELLA PRODUZIONE		
6) costi per materie prime suss.di cons.e merci	51.537	42.659
7) costi per servizi	8.302.305	7.592.481
8) costi per godimento beni di terzi		
9) costi del personale:		
a) Salari e stipendi	2.679.685	2.666.796
b) Oneri sociali	684.553	678.750
c) Trattamento di fine rapporto	220.278	211.151
d) Trattamento di quiescenza e simili	29.860	27.255
e) Altri costi	3.410	3.520
10) ammortamenti e svalutazioni:		
a) Amm.to delle immobiliz.immateriali	27.751	23.683
b) Amm.to delle immobiliz.materiali	344.480	301.496
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni		
d) Sval.crediti dell'attivo circ. e disp.liquide		
11) variaz.delle rim.di mat.prima suss.di cons.		
12) accantonamenti per rischi		
13) altri accantonamenti		
14) oneri diversi di gestione	643.696	655.854
TOTALE B)	12.987.555	12.203.645
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE(A-B)	-56.572	-227.223
C) PROVENTI ONERI FINANZIARI		
15) proventi da partecipazioni:		
a) in imprese controllate	0	0
b) in imprese collegate	0	0
c) in altre partecipazioni	0	0
16) altri proventi finanziari:		
a) da crediti iscritti nelle immob.	0	0
b) da titoli iscritti nelle immob.	273.826	427.222
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante	0	0
d) da proventi diversi dai precedenti	0	0
17) interessi ed altri oneri finanziari verso:		
a) imprese controllate	0	0
b) imprese collegate	0	0
c) altri	32.138	9.818
d) interessi su mutui		
TOTALE C) (15+16-17)	241.688	417.404
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATT.FINANZ.		
18) rivalutazioni:		
a) di partecipazioni	0	0
b) di immob.fin. non partecipazioni	0	0
c) di titoli iscritti att.circ.non partecipazioni	0	0
19) svalutazioni:		
a) di partecipazioni	0	0
b) di immob.fin. non partecipazioni	0	0

c) di titoli iscritti att.circ.non partecipazioni	0	0
TOTALE DELLE RETTIFICHE (D) (18-19)	0	0
Risultato prima delle imposte	185.116	190.181
22) imposte sul redditi d'esercizio	162.986	163.734
23) utile o perdita d'esercizio	22.130	26.447

Rendiconto Finanziario 2017

E' il prospetto contabile che presenta le variazioni, positive o negative, delle disponibilità liquide avvenute nell'esercizio 2017.

Il principio contabile di riferimento è l'OIC 10 D.Lgs.139/2015 recentemente modificato.

La grandezza finanziaria presa a riferimento (punto **A** del prospetto **Euro 2.807.600**) è la liquidità immediata o cassa in senso ampio, vale a dire disponibilità liquide presenti presso il tesoriere Unicredit Banca spa.

Il flusso monetario netto del periodo (punto **E** del prospetto **Euro -573.903**) è determinato come sommatoria algebrica delle movimentazioni intervenute nelle diverse aree di attività come di seguito indicato.

* **Flusso monetario da attività operativa** (punto **B** del prospetto)

Il flusso monetario da gestione reddituale è determinato partendo dall'utile economico dell'esercizio e depurandolo da costi e ricavi non aventi natura monetaria (es. ammortamenti, accantonamenti...).

* **Flusso monetario da attività di investimento** (punto **C** del prospetto)

Le risorse finanziarie nette di quest'area derivano dalla sommatoria dell'impiego di fondi per attività costruttiva e per l'acquisto di beni con utilità pluriennale.

* **Flusso monetario da attività di finanziamento** (punto **D** del prospetto)

La liquidità generata da quest'area deriva dall'entrate per acquisizione di nuovi finanziamenti e dalla concessione di finanziamenti.

Attraverso la sommatoria dei flussi delle diverse aree sopra commentate, si determina il flusso monetario negativo a fine esercizio 2017 pari a Euro **-573.903**; pertanto la disponibilità monetaria netta finale (punto **F** del prospetto) si attesta a **Euro 2.233.697**.

RENDICONTO FINANZIARIO METODO INDIRETTO				
ESERCIZIO		2017		2016
A	Disponibilità monetarie nette iniziali al 01/01		2.807.600	2.061.465
	Flusso monetario da gestione reddituale			
	Utile d'esercizio	22.130		26.447
	Ammortamenti immobili immateriali	27.752		23.683
	Ammortamenti immobili materiali	344.480		301.496
	Variazione TFR (acc.to - utilizzo)	103.051		125.191
	Accantonamento/utilizzo fondi netti	0		-37.922
	Decremento/(incremento) crediti clienti	-940.826		-256.575
	Decremento/(incremento) crediti altri	-403.239		-477.969
	Decremento/(incremento) ratei e risc att	-444.102		70.018
	Incremento/(decremento) fornitori	55.047		778.991
	Incremento/(decremento) gest speciale	-23.283		-750.000
	Incremento/(decremento) debiti altri	7.137		332.452
	Costi non monetari sopravvenienze	-42.155		0
	Incremento/(decremento) ratei e risc pass	-4.378		6.756
B	Totale flusso da gestione reddituale	-1.298.386		142.568
	Flusso monetario da attività di investimento			
	(Investimenti) netti da imm.immateriali	-34.786		-1.033
	(Investimenti) netti da imm.materiali	-468.640		-1.433.640
	(Investimenti) netti da imm.finanziarie	1.204.125		2.470.163
	Rettifica utile per ricavo netto non monet INV.FIN	23.784		-226.381

C	<i>Totale flusso da investimenti</i>	724.483	809.109	
	Flusso monetario da attività di finanziamento			
	Incremento (decremento) debiti finanziari		-205.542	
	Variazione patrimonio di dotazione			
D	<i>Totale flusso da finanziamenti</i>	0	-205.542	
E	Totale flusso monetario netto del periodo	-573.903	746.135	
F	Disponibilità monetarie nette finali al 31/12		2.233.697	2.807.600

Relazione del Collegio dei Revisori

Abbiamo preso in esame il bilancio dell'esercizio 2017, costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dalla nota integrativa, nonché dalla relazione sulla gestione redatti dall'organo amministrativo dell'Ente.

Il bilancio di esercizio è stato redatto secondo le disposizioni del codice civile e 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).

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017 la nostra attività di vigilanza si è ispirata alle disposizioni di legge e alle "Norme di comportamento del collegio sindacale" raccomandate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

1) Attività di vigilanza.

Conoscenza dell'Ente, valutazione dei rischi e rapporto sugli incarichi affidati.

Dato atto della conoscenza che il collegio dei revisori ha acquisito in merito all'Ente, per quanto concerne la tipologia dell'attività svolta e la sua struttura organizzativa e contabile, tenuto anche conto delle dimensioni e delle problematiche dell'ente, attestiamo che la fase di "pianificazione" dell'attività di vigilanza – in occasione della quale occorre valutare i rischi intrinseci e le criticità rispetto ai due parametri sopra citati – è stata attuata mediante il positivo riscontro di quanto già assunto in precedenza in ragione delle informazioni acquisite nel tempo. È, quindi, possibile confermare che:

- l'attività tipicamente svolta dall'Ente non è mutata nel corso dell'esercizio in esame ed è coerente con quanto previsto dallo statuto;
- l'assetto organizzativo e la dotazione delle strutture informatiche sono rimasti sostanzialmente invariati rispetto al precedente esercizio;
- le risorse umane costituenti la "forza lavoro" non sono sostanzialmente mutate rispetto al precedente esercizio;
- quanto sopra constatato risulta indirettamente confermato dal confronto delle risultanze dei valori espressi nel conto economico per gli ultimi due esercizi, ovvero quello in esame (esercizio 2017) e quello precedente (esercizio 2016).

E', inoltre, possibile rilevare come l'ente abbia operato nel 2017 in termini confrontabili con l'esercizio precedente, di conseguenza le attività di controllo del collegio dei revisori hanno avuto luogo su tali presupposti, avendo verificato la sostanziale confrontabilità dei valori e dei risultati con quelli dell'esercizio precedente.

Le attività svolte dal collegio dei revisori hanno riguardato, sotto l'aspetto temporale, l'intero esercizio 2017 e, nel corso dell'esercizio stesso, sono state regolarmente svolte le verifiche periodiche di cui sono stati redatti appositi verbali, debitamente sottoscritti per approvazione unanime dei membri che lo compongono.

Attività svolte.

Durante le verifiche periodiche, il collegio dei revisori ha preso conoscenza dell'evoluzione dell'attività svolta, ponendo particolare attenzione anche alle problematiche di natura contingente e/o straordinaria o non ricorrente, al fine di individuarne l'impatto economico e finanziario sul risultato dell'esercizio e sulla situazione patrimoniale, nonché agli eventuali rischi, tenuti monitorati con costante periodicità.

Il collegio dei revisori ha periodicamente valutato l'adeguatezza della struttura organizzativa e funzionale dell'ente e le sue eventuali variazioni rispetto alle esigenze imposte in ragione dell'andamento della gestione.

I rapporti con le persone operanti nella citata struttura – amministratori, dipendenti e consulenti esterni – sono stati ispirati da reciproca collaborazione, nel rispetto dei ruoli a ciascuno affidati, avendo anche previamente chiarito quelli del collegio dei revisori. In particolare, durante l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017:

- abbiamo partecipato alle adunanze della Conferenza degli Enti, alle adunanze del Consiglio di Amministrazione, svoltesi nel rispetto delle norme di legge e statutarie che ne disciplinano il funzionamento e con riferimento alle quali possiamo ragionevolmente attestare la conformità alla legge e allo statuto di quanto deliberato.

Per tutta la durata dell'esercizio si è potuto riscontrare che:

- il personale amministrativo incaricato della rilevazione dei fatti amministrativi non è sostanzialmente mutato rispetto all'esercizio precedente;
- il livello della sua preparazione tecnica risulta adeguato rispetto alla tipologia dei fatti da rilevare e può vantare una sufficiente conoscenza delle problematiche dell'ente;
- i consulenti e i professionisti esterni incaricati dell'assistenza e consulenza contabile, fiscale, societaria, giuslavoristica e legale in genere non sono mutati e, pertanto, hanno conoscenza storica dell'attività svolta e delle problematiche gestionali, anche straordinarie, che potrebbero influire sui risultati.

Abbiamo preso visione della relazione annuale dell'organismo di vigilanza istituito ai sensi del D.Lgs. n. 231/2001, nonché direttamente acquisite periodiche informazioni presso lo stesso senza rilevare criticità rispetto alla corretta implementazione del modello organizzativo che debbano essere evidenziate nella presente relazione.

Dallo scambio d'informazioni intervenuto con gli amministratori della società è altresì emerso:

- che le scelte gestionali sono ispirate al principio di corretta informazione e di ragionevolezza, nonché conformi ai principi dell'economia aziendale, congruenti e compatibili con le risorse e il patrimonio di cui l'ente dispone;
- che gli amministratori sono consapevoli degli effetti delle operazioni compiute, nonché del livello di rischio alle stesse eventualmente ascrivibile.

In conclusione, per quanto è stato possibile riscontrare durante l'attività svolta nell'esercizio, è possibile così fondatamente affermare che:

- le decisioni assunte dall'organo amministrativo sono conformi alla legge e allo statuto e non sono palesemente imprudenti o tali da compromettere l'integrità del patrimonio dell'ente;
- l'operato dell'organo amministrativo non è risultato manifestamente azzardato, né in conflitto di interessi rispetto all'ente;
- sono state acquisite sufficienti informazioni relativamente al generale andamento della gestione e alla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo, per dimensioni o caratteristiche, effettuate dall'ente;
- le operazioni poste in essere sono risultate anch'esse conformi alla legge e allo statuto, oltretutto non confliggenti con le delibere assunte dalla Conferenza degli Enti;
- non sono emerse significative criticità in ordine all'adeguatezza dell'assetto organizzativo, né in merito all'adeguatezza del sistema amministrativo-contabile, anche in termini di completa, tempestiva e attendibile rilevazione contabile e rappresentazione dei fatti della gestione ai fini della formazione del bilancio di esercizio;
- non sono emerse significative criticità in ordine all'adeguatezza delle procedure finalizzate a consentire un efficiente monitoraggio dei fattori di rischio, nonché la pronta emersione e una corretta gestione delle eventuali criticità riferire;
- non sono stati rilasciati dal collegio dei revisori pareri e/o autorizzazioni a norma di legge;
- nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi ulteriori fatti significativi di cui si renda necessario od opportuno dare evidenza nella presente relazione;
- non sono state rilevate significative omissioni e/o fatti censurabili, o comunque significativi, di cui si renda necessario od opportuno dare evidenza nella presente relazione.

2) Osservazioni in ordine al bilancio al 31 dicembre 2017.

Il progetto di bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2017 è stato approvato dall'organo amministrativo e risulta costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico e dalla nota integrativa.

L'organo amministrativo ha altresì predisposto e approvato la relazione sulla gestione.

Il collegio dei revisori ha autonomamente esaminato il progetto di bilancio relativo all'esercizio 2017, in merito al quale si forniscono le seguenti ulteriori informazioni:

- è stata verificata la rispondenza del progetto di bilancio di esercizio ai fatti e alle informazioni di cui si è avuta conoscenza a seguito dell'assolvimento dei doveri del collegio dei revisori e, a tale riguardo, non sono emerse criticità di cui si renda necessario od opportuno dare evidenza nella presente relazione;
- è stata verificata la rispondenza dell'impostazione generale del progetto di bilancio di esercizio alla legge, nonché la correttezza del relativo procedimento di formazione e, a tale riguardo, non sono emerse criticità di cui si renda necessario od opportuno dare evidenza nella presente relazione;

- è stata verificata l'osservanza delle norme inerenti la predisposizione della relazione sulla gestione e a tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
- per quanto a nostra conoscenza, nella redazione del progetto di bilancio di esercizio, l'organo amministrativo non ha derogato alle norme di legge ai sensi dell'articolo 2423, quinto comma, del codice civile, applicando criteri di valutazione conformi alla disciplina del codice civile, in continuità rispetto a quanto fatto negli esercizi precedenti;
- gli impegni, le garanzie e le passività potenziali sono stati esaurientemente illustrati;
- il collegio dei revisori ha altresì preso atto della presenza nella nota integrativa al progetto di bilancio di esercizio delle informazioni di legge o comunque previste dai principi contabili di riferimento;
- il collegio dei revisori si è avvalso per l'attività di revisione anche della collaborazione della società di revisione BDO Italia che si occupa della revisione volontaria del bilancio dell'ente;
- è stata, infine, verificata l'osservanza delle norme di legge inerenti la predisposizione della relazione sulla gestione e, a tale riguardo, non sono emerse criticità di cui si renda necessario od opportuno dare evidenza nella presente relazione.

Risultato dell'esercizio sociale.

L'utile netto dell'esercizio sociale chiuso al 31 dicembre 2017 è stato quantificato – nel progetto di bilancio redatto dall'organo amministrativo – in € 22.130.

3) Osservazioni e proposte in ordine all'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2017.

Il collegio dei revisori esprime parere favorevole all'approvazione del progetto di bilancio di esercizio chiuso alla data del 31 dicembre 2017, così come redatto dagli amministratori.

In merito alla proposta dell'organo amministrativo, circa la destinazione del risultato economico riveniente dal progetto di bilancio di esercizio, il collegio dei revisori ricorda come trattasi di decisione che spetta da ultimo, insindacabilmente, alla Conferenza degli enti.

Modena, 31 Maggio 2018

Massimiliano Stradi, Presidente

Rosati Vito

Silvia Migliori