

BILANCIO CONSUNTIVO 2023

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

Consiglio d'Amministrazione

Dott. Andrea Casagrande

Cessato dalla Carica il 28.02.2023

Arch. Gaetano Venturelli (dal 01-03-2023)

Presidente

Ing. Elisa Abati

Componente

Ing. Paolo Ferrari (dal 01-03-2023)

Componente

Collegio dei Revisori dei Conti

Dott. Massimiliano Stradi

Cessato dalla Carica il 28.02.2023

Rag. Roberto Rizzoli (dal 01-03-2023)

Presidente

Dott.ssa Silvia Migliori

Cessata dalla Carica il 28.02.2023

Dott.ssa Antonella Scaglioni (dal 01-03-2023)

Componente

Rag. Vito Rosati

Componente

Società di revisione contabile

RUSSELL BEDFORD AP S.R.L.

Staff dirigenziale

Direttore
dott. Ferruccio Masetti

Dirigente Tecnico
arch. Grazia Nicolosi

Dirigente Finanziario
dott.ssa Tecla Marcozzi

Dirigente Gestionale
ing. Paolo Montorsi

Il Consiglio d'Amministrazione di ACER Modena, con delibera n. 52 del 23/04/2024, ha approvato la proposta del Bilancio Consuntivo al 31.12.2023.

La Conferenza degli Enti della Provincia di Modena ha approvato il Bilancio Consuntivo al 31.12.2023 in data 30 maggio 2024 come da disposizioni dello Statuto di ACER Modena (art.20).

INDICE

• Relazione sulla Gestione	pag. 6
- Parte Introduttiva	" 6
- Analisi Attività Svolte nell'Esercizio e loro Andamento	" 9
▪ Aspetti generali, Gestioni Condominiali, URP, Agenzia Casa	" 9
▪ Manutenzioni e Accesso ai Finanziamenti Pubblici	" 15
▪ Fondo Straordinario per Ripristino Alloggi	" 17
▪ Gestione Morosità	" 19
▪ Gestione Patrimonio Immobiliare	" 21
▪ Attività di Sviluppo e Progettazione	" 23
🌀 Superbonus 110%	" 23
🌀 P.N.R.R.	" 23
🌀 Fondo Complementare al PNRR	" 24
🌀 Progetto PINQuA	" 25
🌀 Sito Aziendale	" 25
🌀 C.A.M. e DNSH	" 25
🌀 PIANO di GESTIONE DELLE MATERIE e LOCALIZZAZIONE DEI SITI DI RECUPERO e DISCARICHE	" 26
🌀 Servizio Appalti e Nuove Costruzioni	" 27
- Altre informazioni A' sensi dell'art. 2428 c.c. comma 3	" 29
- Fatti di Rilievo avvenuti dopo il 31.12.2023	" 30
- Analisi del Risultato Economico della Gestione	" 32
• Stato Patrimoniale	" 35
• Conto Economico	" 39
• Nota Integrativa	" 41
• Relazione del Collegio dei Revisori	" 69
• Relazione della Società di Revisione	" 74

Azienda Casa Emilia Romagna della Provincia di Modena

Viale Enrico Cialdini, n. 5 - 41123 - Modena - MO

Codice fiscale - P.IVA: 00173680364

RELAZIONE SULLA GESTIONE DELL'ESERCIZIO CHIUSO IL 31.12.2023

PARTE INTRODUTTIVA

Signore e Signori componenti della Conferenza degli Enti,

Come previsto dall'articolo 2428 del Codice Civile la presente Relazione, che corredata il Bilancio, mira a fornire un'analisi fedele, equilibrata ed esauriente della situazione della società e dell'andamento e del risultato della gestione, nel suo complesso e nei vari settori in cui essa ha operato.

La presentazione del consuntivo 2023, avviene in concomitanza di una fase storica molto complicata a tutti i livelli. Con la guerra, o meglio con "le guerre" e con la peggiore crisi energetica di sempre, siamo tutti costretti a subire effetti devastanti sul mondo produttivo e, soprattutto, nella vita delle nostre famiglie.

Gli effetti sono evidenziati da un aumento della morosità con relativa diminuzione del monte canoni ed il continuo aumento di richiesta di alloggi ERP.

Il progressivo impoverimento delle famiglie e l'inesistente offerta di alloggi economicamente accessibili sul mercato comportano una crescente emergenza sociale, di cui ci siamo da sempre considerati interpreti e che ora, con le nuove convenzioni con i comuni, è diventato anche un impegno di quotidiana attenzione per la nostra struttura operativa.

L'inesistente offerta succitata dipende soprattutto dalla totale assenza, a livello governativo, di politiche per la casa degne di questo nome.

Politiche per la casa, con origini ormai lontane per molti, ma che, per tanti, hanno segnato una quotidianità di rapporto con i bisogni abitativi di molti cittadini, sempre più stringenti e sempre più imbrigliati da burocratizzazioni spesso vincolanti quanto incomprensibili ad un primo impatto.

In riconoscenza alla nostra storia, possiamo permetterci un percorso ideale nel tempo ad evidenziare proprio questo aspetto sociale ed umano del bene casa, come se svolgere insieme a voi un percorso ideale nel tempo, secondo riferimenti temporali ed azioni correlate, ci aiutasse ad illuminare anche un migliore, ipotetico percorso verso un orizzonte lontano, futuro, ma credibile di civiltà, e compiuta applicazione di una Costituzione tanto perfetta quanto disattesa che attualizzi l'antico sogno di funzioni pubbliche, gratuite ed accessibili a tutti, come la sanità, la scuola, i servizi sociali, i trasporti e naturalmente la casa.

Riferimenti temporali e azioni, partendo dagli ultimi anni sessanta e primi settanta, quando nella periferia di Firenze si aggiravano giovani studenti, reduci di sperimentazioni e documenti, ciclostilati in proprio, sull'esproprio e "la casa per tutti" all'Isolotto di La Pira.

Giovani progettisti che si sarebbero poi districati tra leggi e provvedimenti di cui oggi, tutto sommato, si sente molto la mancanza, dall'applicazione in ritardo della "Fanfani-Tupini" del

Luglio 1949 fino alla Legge n. 899 del 1986, passando dalle Leggi n.865 e n.457 delle nostre notti insonni del '71 e del '78.

Cercando di non dimenticare mai, che l'edilizia residenziale pubblica è diretta a "garantire un'abitazione a soggetti economicamente deboli, al fine di assicurare un'esistenza dignitosa a tutti coloro che non dispongono di risorse sufficienti mediante un servizio pubblico deputato alla provvista di alloggi per i lavoratori e le famiglie meno abbienti".

Riprendendo dalla relazione allegata al bilancio preventivo, ricordiamo anche che dalla fine degli anni novanta, abbiamo subito un sempre più carente incentivo all'affitto sociale: in Europa in media il 9% delle risorse pubbliche è destinato al finanziamento delle locazioni, in Italia solo il 3%.

Di conseguenza la quota di alloggi disponibili, in affitto a canone sociale, è da noi molto bassa (meno del 5%) a fronte di valori che in Europa sfiorano il 20% (Francia, Gran Bretagna) e in alcuni casi il 35% (per esempio l'Olanda).

D'altra parte lo Stato impegna per la costruzione di alloggi sociali meno dello 0,1% del PIL, contro una media europea del 3,5%.

La speranza è che la politica nazionale cominci ad essere più orientata alla tutela degli Enti Locali per una fattiva e reale risposta all'emergenza abitativa, ed il PNRR (Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza) unitamente al PINQuA, sembrano essere le linee guida di presente e futura tendenza.

Evidenziamo che, purtroppo, oggi, costruire un fabbricato residenziale costa attorno ai duecentomila euro ad alloggio.

Anche con il "Superbonus 110" le istruttorie particolarmente complesse hanno comportato scarsa risposta partecipativa, soprattutto a causa delle tempistiche vincolanti ed i metodi di riconoscimento economico particolarmente onerosi per la stazione appaltante.

Le scadenze previste, estremamente restrittive per gran parte del patrimonio ERP poiché non hanno tenuto conto dei percorsi autorizzativi da parte degli Enti proprietari e, soprattutto, della necessità di esperire procedure concorsuali ad evidenza pubblica, hanno determinato l'impossibilità di realizzare la misura a beneficio degli alloggi pubblici.

In questo scenario, malgrado la notevole lievitazione dei prezzi dovuta al "caro materiali", Acer Modena ha intrapreso ogni percorso per ridurre al minimo l'impegno economico a carico degli Enti locali proprietari, anche se tali fattori hanno inciso, e tuttora ne risentiamo gli effetti, sull'attività svolta.

L'abitare sociale deve, comunque, essere inteso come processo e come leva per ottenere una maggiore equità sociale.

L'affitto rimane tuttora più diffuso tra le famiglie meno abbienti e di recente costituzione e l'incidenza di povertà assoluta è maggiore tra le famiglie che vivono in affitto.

Anche l'alto tasso di sovraffollamento rappresenta un indicatore di particolare rilevanza nell'analisi della qualità delle condizioni abitative delle famiglie ed è definito secondo il numero di famiglie che non dispongono di un numero di stanze adeguato alla loro composizione e risulta particolarmente elevato nelle coppie con figli minori e nelle famiglie monogenitoriali con figli minori.

Le spese per l'abitazione rappresentano una parte significativa del bilancio familiare e possono incidere soprattutto sulle capacità di spesa delle famiglie meno abbienti.

La situazione è poi ulteriormente aggravata dal forte aumento dei costi dell'energia ed in questo particolare e difficile contesto anche Acer Modena è chiamata ad operare in stretta sinergia con la Regione e gli Enti territoriali preposti alla programmazione ed al controllo.

La povertà economica genera povertà sociale e le informazioni di cui ACER e i Comuni dispongono rappresentano un "termometro" importante per orientare lo sviluppo di nuovi servizi alla persona e all'abitare sostenibile, con il fine di contrastare i fenomeni di morosità e povertà energetica e favorire una crescita sociale ed economica equa.

Per favorire la coesione e l'inclusione sociale, da cui si può generare una comunità unita ed efficiente, occorre lavorare ancora sulla cura e la gestione degli spazi interni ed esterni come luoghi di socialità, e favorire attività di portierato sociale, spingendo sulla partecipazione e la condivisione delle scelte tra gli abitanti, insistendo sulla conoscenza e rispetto delle regole condominiali.

Infine, i temi emergenti indifferibili rimangono:

- la necessità di riadattare edifici esistenti da mettere a disposizione delle nuove assegnazioni;
- l'esigenza di riqualificare per ridurre il rischio sismico ed incrementare l'efficienza energetica;
- la proposta di una rigenerazione urbana ed edilizia residenziale pubblica, grazie a finanziamenti nazionali specifici.

In questo scenario, certamente non facile, Acer Modena ha comunque chiuso l'esercizio 2023 con risultati positivi, in linea con il Bilancio Preventivo.

Grazie a tutti i Dipendenti, ai nostri Utenti ed a tutti gli Enti Locali che ci stanno rinnovando la loro fiducia.

ANALISI ATTIVITA' SVOLTE NELL'ESERCIZIO E LORO ANDAMENTO

Premessa: Nel corso del 2023 è stato istituito un gruppo di lavoro interno per l'esame del Contratto di Servizio con i Comuni Modenesi, in scadenza al 31 dicembre, esaminarne a consuntivo, in modo condiviso, gli aspetti gestionali, le difficoltà e criticità riscontrate; con il fine di proporre ai Comuni delle ipotesi di semplificazione e gestione degli aspetti più complessi.

Le proposte di Acer sono state illustrate nel corso dei lavori del tavolo tecnico-politico convocato dai Comuni per l'elaborazione della nuova ipotesi contrattuale.

Lo Schema-Tipo del nuovo Contratto di Servizio è stato poi approvato dal Tavolo Territoriale di Concertazione delle Politiche Abitative in data **21 novembre 2023**.

Ricordiamo che le ACER svolgono, quali compiti istituzionali, le seguenti attività:

- a) la gestione di patrimoni immobiliari, tra cui gli alloggi di ERP, la manutenzione, gli interventi di recupero e qualificazione degli immobili, ivi compresa la verifica dell'osservanza delle norme contrattuali e dei regolamenti d'uso degli alloggi e delle parti comuni;
- b) la fornitura di servizi tecnici relativi alla programmazione, progettazione, affidamento ed attuazione di interventi edilizi o urbanistici o di programmi complessi;
- c) la gestione di servizi attinenti al soddisfacimento delle esigenze abitative delle famiglie, tra cui le agenzie per la locazione e le altre iniziative quali accertamento dei requisiti soggettivi degli utenti delle abitazioni;
- d) la prestazione di servizi agli assegnatari di alloggi di ERP e di abitazioni in locazione;
- e) attività legali inerenti al recupero crediti e alla tutela della proprietà (solleciti, piani di rientro/rateizzazioni, ingiunzioni, sfratti, decadenze, ecc.).

Come noto, le problematiche abitative colpiscono soprattutto le categorie più deboli e vulnerabili della società: giovani, disoccupati, lavoratori con bassi salari, immigrati, famiglie monogenitoriali, persone con disabilità fisica, anziani che vivono spesso in alloggi non adatti alle loro esigenze.

Nella tabella riportata di seguito sono rappresentati, prima per professione e poi per reddito, gli Utenti dei servizi gestiti da ACER Modena con raffronto dati degli ultimi tre anni, compreso il confronto dei canoni medi applicati:

Analisi composizione utenza per professionalità in %	2021	2022	2023
Pensionati	19,54%	18,88%	18,57%
Dipendenti e assimilati	22,94%	24,47%	25,32%
Studenti	19,66%	19,51%	19,39%
Disoccupati – cassaintegrati	18,33%	17,28%	17,01%
Casalinghe	8,48%	8,38%	8,33%
Altro	11,05%	11,48%	11,38%

NUOVI LIMITI REDDITO ISEE (€) dato rilevato per il MESE DI DICEMBRE 2021	Numero Nuclei	% sul totale nuclei	Canone medio/mese
Fino a 7.620,00	3.116	55,05%	94,43
Da 7.620,01 a 17.428,46	2.004	35,41%	190,77
Da 17.428,47 a 24.400,26	283	5,00%	316,27
Maggiore di 24.400,26	116	2,05%	327,05
Dichiarazione ISEE non presentata (Non documentati) (*)	104	1,84%	322,03
ISEE Non Presente (**)	37	0,65%	117,13
TOTALE	5.660	100%	148,73

NUOVI LIMITI REDDITO ISEE (€) dato rilevato per il MESE DI DICEMBRE 2022	Numero Nuclei	% sul totale nuclei	Canone medio/mese
Fino a 7.620,00	3.204	56,61%	94,62
Da 7.620,01 a 17.428,46	1.952	34,49%	192,06
Da 17.428,47 a 24.400,26	288	5,09%	317,13
Maggiore di 24.400,26	102	1,80%	328,3
Dichiarazione ISEE non presentata (Non documentati) (*)	78	1,38%	310,14
ISEE Non Presente (**)	36	0,64%	78,63
TOTALE	5.660	100%	146,63

NUOVI LIMITI REDDITO ISEE (€) dato rilevato per il MESE DI DICEMBRE 2023	Numero Nuclei	% sul totale nuclei	Canone medio/mese
Fino a 7.620,00	2.873	51,55%	94,5
Da 7.620,01 a 17.428,46	2.159	38,74%	194,13
Da 17.428,47 a 24.400,26	327	5,87%	316,66
Maggiore di 24.400,26	119	2,14%	329,32
Dichiarazione ISEE non presentata (Non documentati) (*)	64	1,15%	328,59
ISEE Non Presente (**)	31	0,56%	89,76
TOTALE	5.573	100%	153,81

(*) Trattasi di Nuclei che non hanno presentato la dichiarazione ISEE a cui pertanto è stato applicato un Canone Maggiorato per carenza documentazione giustificativa per l'applicazione di un canone di "favore"

(**) Trattasi di Nuclei che pur non avendo presentato la dichiarazione ISEE non si vedono applicato un Canone Maggiorato in quanto hanno diritto ad agevolazioni dovute a situazioni attestate dai servizi sociali

Nel confronto tra la situazione 2023 e quella degli anni precedenti, appare particolarmente significativa la diminuzione dei nuclei presenti nella fascia reddituale più bassa (fino a 7.620,00), con un conseguente incremento nella fascia immediatamente superiore. Da tale modificata situazione deriva l'aumento del canone medio generale dell'E.R.P. Non si riscontrano variazioni rilevanti nella distribuzione dei nuclei all'interno delle altre fasce.

Acer Modena come gestore di un servizio pubblico, quale è il "servizio abitativo" è in continuo contatto con i suoi utenti anche attraverso "Sportelli U.R.P."

Tale modalità di interfaccia ha subito notevoli cambiamenti a causa della Pandemia da Covid-19. Questa, se da un lato ha ridotto gli accessi agli sportelli anche per osservanza delle norme sul "lockdown", ha portato ad interagire con gli utenti prevalentemente con mezzi telefonici e informatici, i nostri utenti hanno realizzato che diverse richieste possono trovare risposta con modalità alternative allo spostamento fisico (posta elettronica, assistenza telefonica), trovando pratica e comoda questa nuova modalità.

La tabella sottostante riporta i dati relativi agli accessi agli sportelli negli ultimi tre anni:

Accessi sportelli URP	2021	2022	2023
Contratti	544	566	558
Manutenzione	65	62	61
Condomini	14	19	22
Canone	77	84	59
Legale	494	547	625
Totale accessi SEDE	1.194	1.278	1.325
Accessi sportelli decentrati (*)	737	1.068	1.163
Totale accessi	1.931	2.346	2.488

(*) Accessi agli sportelli decentrati	2021	2022	2023
Castelfranco Emilia	72	50	189
Nonantola	0	8	10
Sassuolo	70	168	226
Vignola	89	96	116
Mirandola	190	223	171
Carpi	176	306	276
Pavullo	85	132	124
Formigine	17	13	6
Maranello	18	18	8
Fiorano Modenese	20	54	37
Totale Accessi	737	1.068	1.163

La realizzazione del nuovo portale web di Acer, in corso di elaborazione, consentirà di aumentare questa possibilità da parte degli utenti di relazionarsi da remoto con gli uffici di Acer attraverso l'implementazione della documentazione e delle procedure, anche di pagamento, effettuabili online.

Da un punto di vista operativo per Acer vi è stato un impegno maggiore nella gestione delle telefonate che in una prima fase pervenivano con orari dilatati rispetto a quelli "definiti" degli sportelli.

Il confronto telefonico consente anche di effettuare dei "filtri" dando appuntamento presso gli sportelli solo quando non ci sono possibilità di soluzione della problematica per via telefonica o telematica (es. Firmare documenti, problematiche linguistiche, ecc.).

Molti sono i sopralluoghi e le verifiche presso gli alloggi gestiti effettuati da parte del personale Acer, sia per richieste da parte degli utenti per sopraggiunte necessità di vario genere (soprattutto per interventi manutentivi, problemi condominiali ecc.) sia per monitoraggi attivati da Acer stessa.

Di seguito mostriamo una sintesi comparativa di alcuni interventi, svolti nell'ultimo triennio:

Verifiche effettuate per	2021	2022	2023
Nuove assegnazioni	340	306	251
Cambi	79	81	82
Aspetti condominiali	322	412	301
Rilievo parabole e relativa verbalizzazione	24	5	2
Verbalizzazione occupazione spazi comuni	13	2	5
Presenza abusivi	30	41	14
Ufficio Legale/Abbandono alloggio	95	53	59
Uso scorretto parti comuni	131	146	98
Ufficio Legale/Consegna avvisi di sfratto e ritiro effetti personali a seguito di sfratti / decadenze		69	46
Lettere di richiamo al rispetto dei regolamenti condominiali	238	335	246

Se la gestione dell'URP ha subito modifiche in questi ultimi anni, l'attività di gestione amministrativa dei condomini è proseguita in modo quasi regolare, avvalendosi della possibilità di svolgere riunioni in remoto tramite audio-video collegamenti.

Di seguito alcuni dati riferiti agli ultimi tre anni relativi ai condomini gestiti direttamente o controllati da Acer, c.d. condomini misti con amministratori esterni, nei quali siamo chiamati in causa come proprietari/gestori di unità abitative:

GESTIONI CONDOMINIALI	2021	2022	2023
Fabbricati con almeno un alloggio in gestione	804	804	812
Fabbricati con solo alloggi di proprietà dei comuni	366	367	374
Fabbricati di proprietà ACER (compresi ex demanio)	65	65	65
Fabbricati con gestione diretta condominiale ACER	132	138	135
Numero alloggi in gestione condominiale diretta ACER	1.699	1.969	1.956
Condomini o fabbricati con autogestioni autonome	132	166	159
Condomini o fabbricati gestiti da terzi (Amm.ri privati)	564	506	507
Bilanci condominiali esterni (verificati da ACER)	402	510	550
Assemblee Condominiali seguite direttamente da ACER	262	305	270

Oltre l'aspetto puramente amministrativo e di monitoraggio degli alloggi, l'aspetto della mediazione sociale è tema tenuto in ampia considerazione. Due dipendenti svolgono azioni di *accompagnamento all'abitare* dei nuovi residenti, attività di sostegno agli utenti in difficoltà e di risoluzione delle conflittualità che insorgono in ambito condominiale; anche l'inserimento della figura di ispettore per la sorveglianza sulla tenuta degli alloggi e degli spazi condominiali sta dando notevoli miglioramenti nella gestione degli stessi.

La tabella sottostante evidenzia l'entità delle principali attività svolte da questa funzione:

MEDIAZIONE SOCIALE	2021	2022	2023
Utenti seguiti a Modena in collab. con i Poli Sociali	73	86	100
Utenti seguiti in provincia	59	62	63
Totale situazioni individuali seguite	132	148	163
Situazioni collettive (condominiali) seguite	43	44	48
Festa dei Vicini, numero condomini coinvolti	1	2	1

Le politiche abitative della Regione Emilia-Romagna sono finalizzate ad accrescere l'offerta di alloggi da assegnare, ai soggetti e alle famiglie meno abbienti, a canoni più bassi di quelli di mercato attraverso diverse forme contrattuali.

Acer Modena svolge altre attività a latere dei contratti di servizio con i progetti di **Agenzia Casa: Alloggi in Garanzia e Affitto Casa Garantito**.

I principali due progetti:

Alloggi in Garanzia (AiG) rivolto essenzialmente a nuclei familiari con forti problematiche economiche, di integrazione sociale o anche di emergenza abitativa contingente;

Affitto Casa Garantito (ACG) rivolto ad una utenza di famiglie in grado di provvedere con buon grado di autonomia alla conduzione e ai costi di un'equa locazione;

In Alloggi in Garanzia l'ente ACER sottoscrive il contratto di locazione con il proprietario privato e subaffitta a nuclei familiari indicati dai vari Enti (Comuni/Unione), generalmente trattasi di nuclei seguiti dai Servizi sociali.

Con il progetto ACG, Acer funge da intermediario tra inquilino e proprietario, quest'ultimo ha possibilità di esprimere "gradimento" per l'inquilino; Acer garantisce per conto del Comune una certa somma a fronte delle insolvenze dello stesso inquilino.

Di seguito alcuni numeri riferiti agli ultimi tre anni:

Alloggi in Garanzia	2021		2022		2023	
	Contratti Attivi	Alloggi	Contratti Attivi	Alloggi	Contratti Attivi	Alloggi
Unione Terre d'Argine	8	12	15	11	18	11
Unione del Sorbara	10	11	12	11	15	12
Fiorano Modenese	26	27	24	28	31	22
Maranello	12	15	16	14	15	12
Formigine			1	1	1	1
Sassuolo			46	42	62	42
TOTALE	56	65	114	107	142	100

Affitto Casa Garantito Contratti Attivi al 31.12	2021	2022	2023
Unione Terre d'Argine	50	46	35
Unione del Sorbara	3	2	4
Castelfranco Emilia	1	0	0
TOTALE	54	48	39

La Regione Emilia-Romagna ha promosso con DGR n. 960/2023 il Programma "**Patto per la Casa**": rappresenta un'azione innovativa ed integrativa da parte della Regione Emilia-Romagna a sostegno della locazione finalizzata ad ampliare l'offerta degli alloggi in locazione a canoni calmierati. Il target di riferimento è costituito dalla cosiddetta 'fascia intermedia', composta da quei nuclei familiari che non sono nelle condizioni di soddisfare autonomamente il proprio fabbisogno abitativo sul libero mercato, ma che allo stesso tempo non possono accedere all'edilizia residenziale pubblica, non possedendone i necessari requisiti.

Il Programma è finalizzato:

- ad ampliare l'offerta di alloggi in locazione a canoni calmierati, prioritariamente favorendo l'utilizzo del patrimonio abitativo esistente, con una particolare attenzione verso la cosiddetta "fascia intermedia";
- ad incentivare la formazione e la progressiva specializzazione di soggetti gestori (chiamati "Agenzie"), nel nostro caso Acer, in grado di gestire il patrimonio progressivamente messo a disposizione del Programma, sia sotto il profilo immobiliare che sotto quello sociale.

Il Patto per la casa regionale ha proposto forme di gestione molto simili alle sopra citate AiG e ACG, offrendo finanziamenti alle Unioni interessate e proponendo anche azioni integrative, per favorire quanto più possibile la locazione da privati.

A questo proposito ACER Modena ha intrapreso una verifica delle Convenzioni in corso con le Unioni terre d'Argine e del Sorbara (che hanno aderito al Programma) per uniformarle agli schemi regionali. L'obiettivo è quello di avere un unico sistema di gestione, per tutto il territorio provinciale, indipendentemente dal fatto che sia finanziato dalla Regione.

La Regione eroga le risorse a favore degli Enti locali (Comuni, Unioni di Comuni, Città Metropolitana) sotto forma di tranche anticipate a seguito adesione, da parte di questi, al Programma. Gli Enti locali possono ulteriormente cofinanziare il programma con risorse proprie.

Le risorse destinate al Programma, da parte della Regione, ammontano ad euro 4.668.000,00. Le stesse vengono utilizzate a beneficio di inquilini, proprietari e soggetti gestori:

- gli Inquilini aderenti al Programma - chiamati "Utilizzatori" - possono ricevere un contributo a fondo perduto in quota affitto; inoltre non devono corrispondere il deposito cauzionale;
- i Proprietari ricevono, per tramite dell'Agenzia e fino a specifici massimali, un contributo per i costi in fase di attivazione, conduzione e chiusura del contratto. Inoltre sono tutelati da un fondo di garanzia per morosità e assistenza giudiziale; infine, è previsto un fondo per l'esecuzione di piccoli interventi manutentivi ordinari o straordinari;
- l'Agenzia riceve un contributo a copertura dei servizi svolti.

Per quanto riguarda le attività conseguenti al **SISMA del Maggio 2012** ACER fu investita dell'impegno di alloggiare nuclei con abitazione danneggiata in attesa di ricostruzione, soprattutto reperendo e utilizzando immobili di privati assegnati poi dai Comuni ai nuclei richiedenti. A distanza di 10 anni, seppur in modo marginale, l'attività è tuttora in corso.

Su 330 nuclei familiari terremotati (quasi mille persone) assistiti attraverso Ordinanze Commissariali 25/2012 e successiva 26/2014, ACER Modena sta ancora gestendo 30 nuclei familiari (circa 90 persone) per i quali il percorso di ripristino delle abitazioni è risultato particolarmente difficile (es.: disaccordi tra proprietari in un condominio, problematiche di tipo ereditario sull'immobile, fallimenti di aziende nei cantieri in corso d'opera, fughe di aziende verso i cantieri attivi nel 110%, vincoli storici per edifici nei centri storici, importanti problemi strutturali rilevati sull'immobile da risistemare, incombenza di vicine strutture da mettere in sicurezza quali campanili, chiese, antiche mura, ecc.); per tali motivi quindi, alla data del presente monitoraggio **il 9% dei nuclei affidati ad ACER è ancora in attesa di sistemazione mentre l'91% (300 nuclei corrispondenti a circa 900 persone) è rientrato nella propria abitazione** risistemata dopo il sisma del maggio 2012.

MANUTENZIONI E ACCESSO AI FINANZIAMENTI PUBBLICI

La gestione delle Manutenzioni comprende le attività tecnico-amministrative necessarie all'esecuzione degli interventi per: Ripristino Alloggi, Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria e Programmi di Investimento (attività di programmazione e pianificazione).

L'anno 2023, così come il 2022, è stato caratterizzato dal fenomeno cosiddetto "**caro materiali**", che ha condizionato tutto il mondo dell'edilizia registrando aumenti del costo dei materiali (materie prime e semilavorati) anche del 40%.

Il fenomeno, ha avuto quali cause, da una parte: l'effetto distorsivo scatenato dal "superbonus 110%" cui è scaturito un incremento esponenziale della domanda; dall'altra, la guerra in Ucraina, cui è derivato un innalzamento dei prezzi dell'energia. Il risultato è stato un aumento dei prezzi mai avuto negli ultimi 20 anni.

A questo fenomeno occorre aggiungere quello della "**saturatione del mercato dell'edilizia**" dovuto all'impennata della domanda di realizzazione di lavori e di opere, soprattutto di carattere manutentivo, generata in gran parte dagli elementi distorsivi presenti negli strumenti agevolativi, che ha portato ad una generale carenza di imprese e maestranze per la realizzazione degli interventi e ad un patologico allungamento dei tempi per la realizzazione di quest'ultimi.

Nonostante una contingenza particolarmente difficile, Acer ha realizzato la gestione del patrimonio immobiliare garantendo la disponibilità di alloggi per l'assegnazione. L'incremento di spesa manutentiva per l'attività ordinaria è dovuto ad un aumento medio del 36% dei prezzi. La manutenzione straordinaria invece registra un calo di spesa dovuta in particolar modo alla assegnazione di fondi straordinari (Statali, Regionali, Pnrr, Fondo Complementare, Fondo sfitti, ecc.).

La tabella che segue riepiloga l'entità degli investimenti effettuati relativamente alle manutenzioni negli ultimi tre anni:

Interventi di manutenzione in Euro	2021	2022	2023	Tot. Ultimi tre anni
Manutenzione ordinaria alloggi in concessione/convenzione	3.543.872	5.011.989	5.371.263	13.927.124
Manut. straordinaria impegni di anni precedenti	1.815.772	499.755	899.416	3.214.943
Manutenzione straordinaria anno corrente	676.686	403.362	370.946	1.450.994
Totale	6.036.330	5.915.106	6.641.625	18.593.061
Interventi per ripristino con fondi sisma 2012	1.331.421	398.570	221.146	1.951.137
Manutenzione Ordinaria patrimonio di proprietà ACER	672.816	468.144	434.658	1.575.618
Manutenzione Straordinaria patrimonio di proprietà ACER	385.525	437.021	857.100	1.679.646
Totale Manutenzioni Patrimonio ACER	1.058.341	905.165	1.291.758	3.255.264
Totale Complessivo	8.426.092	7.218.841	8.154.529	23.799.462

L'attività straordinaria di manutenzione, finanziata extra budget con fondi regionali e/o statali, anche nel corso del triennio 2021-2023 è stata particolarmente intensa per l'attivazione dei piani nazionali PNRR e PNC (Piano Nazionale Complementare al Pnrr). In particolare la loro specificità amministrativa, imposta da dispositivi nazionali, ha comportato un notevole impiego di energie con i singoli Comuni ed Unioni beneficiari dei fondi per la definizione sia dei progetti sia dei rispettivi ruoli. Gli interventi da PNC riguardano interi edifici programmati su bando regionale in numero di 19 su 12 Comuni diversi, tre dei quali finanziati e arrivati a progetto esecutivo, mentre gli interventi da PNRR riguardano progetti sociali mediante il ripristino di singoli alloggi ex ERP sparsi all'interno del patrimonio gestito.

Tutte le attività da PNC e PNRR sono gestite in convenzione dedicata con Comuni ed Unioni di Comuni.

Per un'analisi specifica rinviamo alla parte relativa alle "Attività di Sviluppo e Progettazione".

Nel 2023 sono continuate, solamente per gli alloggi sfitti, 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.

L'utilizzo di altri finanziamenti pubblici emessi a sostegno di lavori di manutenzione straordinaria o nuove costruzioni, come evidenziato nella tabella seguente, ha subito una riduzione in termini di valore assoluto, ciò a seguito della difficoltà ad eseguire le opere a causa della particolare congiuntura economica che ha portato all'aumento dei prezzi, della difficoltà di reperimento del materiale edile e della conseguente difficoltà delle imprese nella realizzazione degli interventi nel rispetto dei tempi originariamente pattuiti.

Inoltre l'attività relativa al finanziamento regionale di alloggi sfitti ha visto, rispetto al 2022, lo slittamento dei lavori al 2023 e delle spese in avanti, causa slittamento, a sua volta, delle normative regionali.

I finanziamenti ancora attivi sono di seguito riportati.

Finanziamenti in Euro	2021	2022	2023	Totale ultimi 3 anni
Lg.457/77	27.495	580	-	28.075
Lg.513/77	16.546	59.522	-	76.068
D.G.R.501/03	31.969	-	-	31.969
D.G.R. 344/10	165.166	-	-	165.166
D.R.1297/15 Lettera A	61.290	29.952	8.980	100.222
D.R.1297/15 Lettera B	202.456	2.524	28.389	233.369
D.G.R.743/2018	13.990	-	-	13.990
D.R.1019/2020	1.112.373	22.836	-	1.135.209
D.R.1276/2021	73.816	1.588.106	18.665	1.680.587
D.G.R.1851/2021		104.963	545.107	650.070
D.G.R.360/2023			496.865	496.865
Totale utilizzo	1.705.101	1.808.483	1.098.006	4.611.590

Si evidenzia che le attività di manutenzione vengono sostenute con anticipi finanziari effettuati da Acer e che solo a conclusione e rendicontazione dei lavori si ottiene la regolare erogazione dei finanziamenti.

Permangono alloggi vuoti per inagibilità e/o ricostruzione causa sisma 2012.

Sono al 2023 n. 28 (al 31/12/2018 erano 59 mentre nel 2014 erano 132) così distribuiti:

- n. 8 in via Da Vinci e Montegrappa a Finale Emilia (in fase di progettazione);
- n. 5 a Cortile di Carpi (edificio demolito e progettato, appalto affidato e ricostruzione in corso);
- n. 6 in via Menotti a Piumazzo (edificio demolito con progettazione eseguita, appalto affidato e ricostruzione in corso);
- n. 9 in via 1° Maggio a Cavezzo (edificio demolito ora ricostruito in disponibilità al 2023);

Altri 27 alloggi ERP vuoti destinati alla demolizione per razionalizzazione del Patrimonio nel Comune di Fiorano - Via Poliziano 15, 17, 19.

Fondo Straordinario Per Ripristino Alloggi

Nel corso del 2020 la Regione Emilia Romagna con Delibera dell'Assemblea Legislativa n. 22/2020 ha attivato un programma triennale per il recupero di alloggi ERP sfitti, assegnando con DGR 1019/2020 al territorio modenese **1.179.000€ oltre ad 352.495€** di cofinanziamento da residuo canoni, con il quale in 120 giorni sono stati eseguiti i lavori per la messa in disponibilità di **55 alloggi**. Tale attività, attuata mediante i contratti in essere di Accordo Quadro, si è aggiunta al ripristino storico di circa 380 alloggi che nel corso del 2021 si è completata con l'assegnazione degli alloggi ripristinati.

Il programma è proseguito anche nel corso del 2023 (come già evidenziato vi è stato uno slittamento nell'emanazione delle normative regionali di riferimento nell'ambito della DGR 1276/2021 che rappresenta una seconda annualità del tutto analoga alla 1019/2020, sempre con tempistiche piuttosto ristrette per l'effettuazione dei lavori (max 120gg) e tempi definiti anche per le assegnazioni (max 60 gg) per complessivi **60 alloggi e 1.741.000€** di cui 1.210.000€ da finanziamento regionale ed 531.000€ di cofinanziamento da residuo canoni.

Il programma triennale ha visto la concretizzazione con l'ultima annualità ai sensi della D.G.R. 360/2023 per 957.868€, a cui aggiungere 961.296€ di cofinanziamento con residuo canoni dei Comuni, per un intervento complessivo di 1.919.164€ per il ripristino di 48 alloggi a livello provinciale.

Il lavoro di ACER per la manutenzione degli alloggi lasciati liberi dai precedenti assegnatari determina una percentuale media di occupazione degli alloggi ERP pari a circa l'87%, pertanto gli alloggi sfitti per manutenzione o in attesa di assegnazione corrispondono a circa il 13% del totale; la situazione rappresentata al 31 dicembre dell'ultimo triennio nella tabella seguente suddivide gli alloggi per fase di sfittanza.

Il numero di alloggi ERP ritirati nel 2023 è stato complessivamente pari a 319 mentre quelli restituiti alle nuove assegnazioni e/o cambio è stato di 254.

Va evidenziato che alcuni alloggi per dislocazione o loro caratteristiche (dimensioni, altezza di piano) vengono difficilmente riassegnati.

Alloggi vuoti al 31/12 a destinazione ERP	2021	2022	2023
In manutenzione SGP	46	29	-
Manutenzione in corso	134	165	169
Pratiche edilizie in corso	15	13	13
In disponibilità dei comuni per assegnazione	160	125	185
Sospeso x inagibilità	18	18	21
Sospeso per piano di investimento (*)	197	239	228
Sospeso per piano vendita	24	24	26
Sospeso per pratiche legali	15	11	5
Sospeso per prevista demolizione	27	27	27
Sospeso per programma di ristrutturazione	23	26	40
Sospeso: Aggiornamento catastale	2	3	2
Altre Cause	2	2	31
TOTALE	663	682	747

Per il 2023 il totale di alloggi in assenza di contratto è risultato pari a 747 e rappresenta circa il 13% dell'intero patrimonio ERP in gestione ad ACER.

Va evidenziato che gli alloggi in fase "**Sospeso per piano di investimento**" possono essere inseriti in manutenzione sulla base delle risorse di residuo canoni extra budget che devono essere preventivamente autorizzate dai singoli Enti proprietari in riferimento ai programmi annuali o triennali di investimento presentati periodicamente da ACER (sono gli alloggi classificati Fase 6).

Per quanto riguarda la situazione degli alloggi liberi di proprietà Acer la situazione è rappresentata dalla seguente tabella:

Alloggi vuoti al 31/12 a destinazione ERS - Proprietà ACER	2021	2022	2023
Manutenzione in corso	20	21	26
Pronto per Assegnazione	25	17	16
Pratiche edilizie in corso		6	7
Sospeso x inagibilità			12
Sospeso per piano vendita	8	8	8
Sospeso per programma di ristrutturazione	54	51	42
Sospeso: pratiche legali	1	1	
TOTALE	108	104	111

GESTIONE MOROSITA'

Il fenomeno della morosità rimane ancora molto rilevante nonostante tutte le attività messe in campo dall'ufficio legale. Riportiamo alcuni dati dell'ultimo triennio:

Azioni ufficio legale	2021	2022	2023
Lettere sollecito inviate	2.860	2.431	3.813
Solleciti saldati	1.226	976	1.068
Solleciti parzialmente saldati o non saldati	1.634	1.455	2.745
Accordi di rateizzazione/riconosc. di debito iniziati nell'anno	406	454	555
N. sfratti per morosità	9	23	12
N. alloggi liberati per altri motivi (MO + PROV.)	17	17	32
Avvio procedimenti di decadenza per morosità Modena	66	68	83
N. provvedimenti di decadenza Comune di Modena	40	34	42
N. alloggi liberati con provvedimento di decadenza Modena	8	18	9
Azioni avviate per la liberazione dell'alloggio nei Comuni della Provincia + Acer (escluso Modena)	75	64	72
Azioni avviate di decadenza per abbandono (MO + PROV)	25	22	23
Azioni di decadenza per abbandono eseguite* (MO + PROV)	10	1	3
Azioni di decadenza per abbandono pendenti al 31/12 (MO + PROV)	30	18	19

La tabella che segue evidenzia l'incidenza e l'andamento della morosità (limitatamente alla "quota Canoni" relativi alle Concessioni-Convenzioni), del fatturato e l'andamento della loro proporzione riferiti agli ultimi tre anni:

Crediti per Canoni - Residuo al 31.12	2021	2022	2023
Canoni fatturati in Euro (Concessioni+Convenzioni)	13.000.130	13.285.625	13.441.315,82
N. bolle emesse totali (concessione+convenzione)	76.402	76.461	77.304
% Variazione canoni rispetto Eserc. Precedente	3,30%	2,20%	1,16%
Valore dei Crediti Vs Utenti al 31/12 (cumulati)	6.052.229	5.893.170	5.607.199,99
Crediti maturati nell'anno	1.558.508	1.439.262	1.273.194,59
% crediti al 31/12, maturati nell'anno, sul fatturato	12,00%	10,80%	9,47%
% variazione incassi sul fatturato annuo rispetto eserc. preced.	-5,90%	-7,70%	-13,04%
Morosità consolidata (crediti al 31.12 al netto quota maturata nell'anno)	4.493.722	4.453.909	4.334.005,40
Crediti incassati nell'anno in essere al 31.12 dell'esercizio precedente	1.532.582	1.387.872	1.549.370,06
Incidenza Crediti Incassati nell'anno del residuo al 31.12 precedente	34,10%	31,20%	35,75%

Nella tabella non si tiene conto della parte di **crediti portati a perdite** negli esercizi perché ritenuti irrecuperabili. **Per gli ultimi tre esercizi essi ammontano a circa 800 mila Euro** (345 mila euro nel 2023, 325 mila euro per il 2022 e circa 130 mila per il 2021) la decisione della "messa a perdita" va fatta di concerto con i Comuni di riferimento.

Ricordiamo che da dati statistici circa il 61% della parte di crediti complessivi verso utenti è costituita da canoni, il 33% corrisponde a esborsi già anticipati da Acer per conto degli utenti, per spese condominiali e manutenzioni effettuate (quota-parte a carico dei condòmini), cui si aggiungono Bolli, IVA, imposte di Registro ecc., il 2% da indennità di occupazione, un ulteriore 3% da spese legali e amministrative a carico utenti.

Riveste una parte importante anche la gestione delle morosità delle spese condominiali, queste, infatti, ove non corrisposte neanche a fronte di solleciti da parte di Acer agli utenti, vengono corrisposte in conto anticipi, da Acer stessa, agli amministratori di condominio, consentendo così di poter far fronte alle spese di gestione del relativo condominio. Nelle due tabelle sottostanti vengono indicati i valori di riferimento per l'ultimo triennio:

Insoluti per spese condominiali	2020	2021	2022	2023
Solleciti inviati agli utenti per morosità da spese condominiali	2.577	2.795	2.866	3.231
Pagamenti effettuati dagli utenti a seguito solleciti	679	785	820	941
% di utenti che "pagano" a seguito solleciti	26%	28%	29%	29%
Pratiche di liquidazione agli amministratori condominiali	1.974	2.092	2.028	2.260
Anticipo spese condominiali da parte di Acer a seguito insoluti da parte di Utenti in €	719.635	815.166	770.337	1.110.541
Importo Medio/Pratica in €.	364,56	389,66	379,85	491,39
Insoluti Condominiali --> variazione % Rispetto Esercizio Precedente	-1%	13%	-5%	44%

È evidente l'incremento in termini di valori rispetto all'esercizio precedente, su tali importi ha influito certamente anche il caro bollette, in particolare in quei condomini che hanno i costi di riscaldamento all'interno delle spese condominiali. Di seguito una analisi relativa agli ultimi due anni con ulteriore suddivisione fra il Comune Capoluogo e i Comuni della Provincia e l'evidenza dell'incremento dell'incidenza delle pratiche "Gestione Calore", non tanto nel numero quanto negli importi:

Insoluti per spese condominiali	2022		2023	
	N°	€	N°	€
Territorio Comune di Modena - Pratiche Liquidate	823	338.222	776	515.872
Territorio Comuni della Provincia - Pratiche Liquidate	1.205	432.115	1.484	594.669
TOTALI (*)	2.028	770.337	2.260	1.110.541
<i>di cui: "Gestione Calore" (pratiche ripartizione spese riscaldamento centralizzato)</i>	82	23.872	89	59.894

GESTIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE

Raggruppa le attività di gestione strategica del patrimonio immobiliare, sia di proprietà degli Enti Locali sia di proprietà di ACER, connesse al mantenimento in efficienza, alla loro valorizzazione ed adeguata redditività per le unità immobiliari non soggette a canone regolamentato (ERP).

Inoltre provvede agli aggiornamenti catastali, nonché alle pratiche per verifica caratteristiche di interesse storico architettonico presso la Soprintendenza ai Beni Artistici ed Architettonici.

L'assegnazione di alloggi di proprietà ACER a canone ERS è definita da specifico regolamento mediante bandi pubblici.

Di seguito alcuni dati riferiti all'ultimo triennio:

Dati al 31/12	2021	2022	2023
Alloggi con più di 70 anni	1.827	1.842	1.908
Alloggi tra 50 e 70 anni	1.205	1.270	1.270
Alloggi con meno di 50 anni	4.094	4.021	3.972
Altri residuali N.C.	45	44	44
Pratiche presentate	5	17	26
Planimetrie catastali	110	80	57
Contratti autorimesse	24	46	37
Pratiche estinzione diritto di prelazione	56	52	43

Tutto il patrimonio immobiliare gestito è coperto da assicurazione per danni il cui costo dell'anno è stato pari ad Euro 184.905 (Assicurazione globale fabbricati).

Politiche Energetiche Ed Ambientali

Da diversi anni gli interventi sul patrimonio esistente sono caratterizzati dal miglioramento energetico mediante isolamento passivo degli involucri, sostituzione dei generatori di calore, installazione di impianti fotovoltaici.

Gli isolamenti a cappotto realizzati negli ultimi 10 anni hanno determinato almeno il salto di due classi energetiche con la conseguente riduzione media del consumo di 450 mc/anno di gas metano ad alloggio.

È da evidenziare inoltre che i nuovi fabbricati risultano adeguati alle normative vigenti in materia di risparmio energetico e raggiungono già all'origine i requisiti prestazionali richiesti.

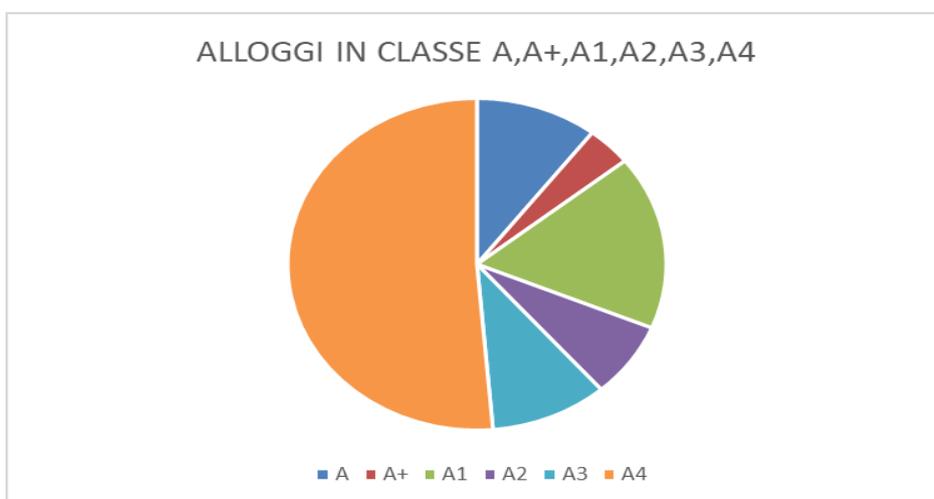
Classe Energetica Alloggi

Dal 2016 vengono redatti gli APE (Attestazioni Prestazioni Energetiche) per gli alloggi esistenti in concomitanza della *sfittanza*, prima della sottoscrizione dei nuovi contratti.

Di seguito alcuni dati riferiti all'ultimo triennio:

	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023
N° progressivo Storico	3.429	3.639	3.803
Attestazioni rilasciate nell'anno	249	210	164

Una rappresentazione grafica della situazione dei nostri alloggi da un punto di vista energetico rende purtroppo evidente che, nonostante il progressivo incremento dei monitoraggi (APE), c'è ancora molto da fare:



ATTIVITA' DI SVILUPPO E PROGETTAZIONE

A. SUPERBONUS 110%

Nel corso del 2022 ha avuto svolgimento la procedura di gara, che a seguito molteplici passaggi ha portato ad aggiudicazione a favore dell'unico concorrente partecipante RENOVA RED SPA. La procedura di stipula contrattuale ha tuttavia dovuto essere sospesa a causa dell'emanazione del DL 11/2023 con il quale sono stati esclusi dalla possibilità dello sconto in fattura gli interventi che non avessero ancora conseguito il titolo edilizio (cilas). Nel nostro caso, prevedendo l'appalto sia la progettazione che l'esecuzione, tale titolo edilizio ancora mancava, questa limitazione è poi stata rimossa per gli interventi ex IACP con la Legge 11.04.2023 n. 38.

Acer, tuttavia, alla luce delle novità normative e delle soluzioni interpretative intervenute successivamente all'avvio della gara, nel dicembre 2023, ha provveduto ad inviare un interpello in merito all'Agenzia delle Entrate; purtroppo l'Agenzia si è espressa in senso negativo rispetto all'applicazione delle agevolazioni Superbonus 110 alla fattispecie modenese *"in quanto i fabbricati sono stati già oggetto di interventi di ricostruzione che ne hanno ripristinato l'agibilità conseguente l'evento sismico e, pertanto gli interventi che si intendevano eseguire, di efficientamento energetico di cui al citato articolo 119 del decreto Rilancio, venivano effettuati su un immobile "agibile" che, in quanto tale, non ha in corso pratiche per l'assegnazione di contributi post-sisma"*.

A seguito di tutto ciò, il provvedimento governativo di cui al D.L. 39/2024 ha definitivamente escluso ogni ulteriore forma di cessione o sconto in fattura del credito derivante dagli interventi superbonus, e, non avendo ACER la disponibilità di fondi per l'attuazione degli interventi, e non avendo neppure capienza fiscale per la detrazione degli stessi, non rimaneva modo alcuno per lo svolgimento del programma superbonus.

Si ricorda, tuttavia, che Acer ha seguito e continua a seguire, per conto dei Comuni gli interventi effettuati e in corso di realizzazione in capo ai Condomini c.d. "misti".

B. P.N.R.R.

Relativamente al Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza non esistono linee di finanziamento dedicate all'ERP e destinate direttamente alle ACER e agli Enti equivalenti quali ex IACP comunque denominati.

I beneficiari di tali fondi sono, tuttavia, anche i nostri interlocutori istituzionali, le Amministrazioni Comunali che indirettamente ci hanno coinvolto per progetti di ambito sociale che utilizzano parte del patrimonio residenziale di loro proprietà.

Nell'ambito di tali previsioni, nel corso del 2023, ACER ha sottoscritto tre convenzioni (con il Comune di Modena e con le Unioni di Comuni del Distretto Ceramico e del Sorbara) per svolgere l'attività tecnica-amministrativa di progettazione e di direzione lavori, e con il compito di collaborare all'espletamento delle gare d'appalto finalizzate alla realizzazione di interventi edilizi su alloggi del patrimonio residenziale in gestione ad ACER.

Molti degli interventi sopradescritti sono già stati progettati nel 2023 e due sono anche già stati eseguiti e consegnati ma per la maggior parte dovranno essere realizzati nel corso del 2024 come riportato nella seguente tabella di sintesi:

Riferimenti Normativi	Natura e N. Interventi	Unione/ Comune interessati	Interventi	Finanziamento PNRR	Co-finanziam. ENTE	Finanziamento totale	Attività 2023 (a consuntivo)
PNRR M5.C2.Inv1.2	n.2 alloggi DISABILITA'	MODENA	- via Fleming 11	300.000,00 €	- €	300.000,00 €	Convenzione + Progetto + Gara appalto
			- via Stoppani 40				Convenzione + Progetto + Gara appalto + Inizio lavori
PNRR M5.C2.Inv1.2	n.3 alloggi DISABILITA'	Unione del SORBARA	BASTIGLIA - via della Pace 22	300.000,00 €	- €	300.000,00 €	Convenzione + Progetto fattibilità
			CASTELFRANCO Emilia - via Mar Tirreno 8				Convenzione + Progetto + Affidamento + Lavori
			NONANTOLA - via Provinciale Ovest 24				Convenzione + Progetto + Affidamento + Lavori
PNRR M5.C2.Inv1.2	n.2 alloggi DISABILITA'	Unione del DISTRETTO CERAMICO	MARANELLO - via Stradi 8	300.000,00 €	- €	300.000,00 €	Convenzione + Progetto fattibilità
			SASSUOLO - via Barbolini 11				Convenzione + Progetto fattibilità
PNRR M5.C2.Inv1.3	n.5 alloggi HOUSING FIRST	MODENA	- via Bonacini 286	500.000,00 €	- €	500.000,00 €	Convenzione + Progetto + Affidamento
			- via Carrara 86				Convenzione + Progetto + Affidamento
			- via Como 74				Convenzione + Progetto + Affidamento
			- via Maroncelli 28				Convenzione + Progetto + Affidamento
			- via Terranova 23				Convenzione + Progetto + Affidamento
TOTALI	-	4	12	1.400.000,00 €	- €	1.400.000,00 €	

C. FONDO COMPLEMENTARE ai PNRR

Il PNC: *Fondo Nazionale Complementare al PNRR* di cui al D.lgs. 59/2021, convertito in L. 101/2021, ha stanziato significative risorse economiche per interventi di riqualificazione del patrimonio di ERP, riservando per la Regione Emilia-Romagna oltre 123 milioni di euro per il periodo 2021 – 2026. In particolare a seguito della D.G.R. 1851/2021 che consentiva ai Comuni di candidare interventi di riqualificazione energetica e sismica sul patrimonio edilizio esistente, sono risultati assegnatari di tali risorse tre Comuni della nostra provincia: Soliera, Nonantola e Modena. Con ciascuno di questi Enti ACER ha sottoscritto una convenzione per svolgere l'attività tecnica-amministrativa di progettazione e di direzione lavori, ed in virtù di tali accordi, dopo la predisposizione e l'approvazione dei tre progetti, ACER ha potuto procedere alla consegna dei lavori a giugno 2023 nel rispetto dello scadenziario fissato dal finanziamento. Ora si prevede che i tre cantieri proseguiranno secondo i rispettivi crono-programmi. I suddetti interventi con i rispettivi valori economici sono riepilogati nella tabella seguente:

Riferimenti Normativi	Comune interessato	Interventi	Finanziamento PNRR	Co-finanziam. ENTE	Finanziamento totale	Attività 2023 (a consuntivo)
PNC D.G.R. 1851/'21	MODENA	via Uccelliera 99/1-99/2-99/3	1.868.750,00 €	- €	1.868.750,00 €	Gara appalto + Affidamento + Inizio lavori
PNC D.G.R. 1851/'21	NONANTOLA	Palazzo Sertorio	900.000,00 €	400.000,00 €	1.300.000,00 €	Gara appalto + Affidamento + Inizio lavori
PNC D.G.R. 1851/'21	SOLIERA	via Grandi 195-203-205	2.525.000,00 €	1.780.911,05 €	4.305.911,05 €	Gara appalto + Affidamento + Inizio lavori
TOTALI	3	3	5.293.750,00 €	2.180.911,05 €	7.474.661,05 €	

D. Progetto PINQuA

Ai sensi del Decreto Interministeriale 395/2020, ad inizio 2020, la Regione Emilia Romagna ha coinvolto le ACER per la candidatura al bando nazionale "Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare" c.d. PINQuA, utilizzando come volano gli interventi programmati da superbonus, progetto del valore di poco inferiore ai 15 milioni di Euro.

Acer Modena ha sostenuto e collaborato con i Comuni di Modena, Castelfranco e Nonantola per la progettazione di fattibilità della riqualificazione urbanistica rispettivamente dei comparti via Viareggio- Carrara - Tignale del Garda, comparto via Costa Amendola, centro storico Palazzo Sertorio, sono stati individuati edifici candidati al 110% o da riqualificare con altro finanziamento FNC. Il valore complessivo dei progetti vale circa 2,1 milioni di Euro.

Da sottolineare come il progetto di Modena preveda la realizzazione di 4 impianti fotovoltaici da attivare nella forma di ACC (autoconsumo collettivo) e CEFR (comunità energetiche da fonti rinnovabili).

Gli schemi di Autoconsumo Collettivo e le Comunità Energetiche si prevede possano avere un ruolo nel raggiungimento degli obiettivi di decarbonizzazione a livello nazionale e comunitario, attraverso una forma organizzativa che i cittadini possono adottare per rispondere in modo collettivo ad alcuni bisogni in ambito energetico, sociale e ambientale.

A seguito della pubblicazione delle graduatorie definitive, il progetto di cui sopra è risultato classificato al 36° posto dell'elenco degli interventi ammessi con riserva a livello nazionale. Pertanto al momento non sarà dato corso alle relative progettazioni.

A seguito di modifiche ministeriali in termini di attribuzione delle risorse PNRR sono rientrati sotto tale linea di finanziamento anche gli interventi del programma PINQuA, tra i quali quello del Comune di Modena di cui fa parte l'intervento di demolizione e ricostruzione per 26 alloggi ERP in corso di realizzazione da parte di ACER nonostante al momento non sia destinatario di fondi ministeriali in quanto totalmente finanziato da residuo canoni ERP.

E. SITO AZIENDALE

La progettazione, realizzazione e manutenzione del nuovo portale istituzionale, in sostituzione dell'attuale, consentirà ad Acer Modena di ampliare la propria offerta di servizi agli utenti e committenti e fungerà da punto di accesso a tutte le comunicazioni Internet e intranet, predisposte anche con piattaforme già esistenti e/o in fase di realizzazione (modulistica online, amministrazione trasparente, gestione appuntamenti).

Verrà introdotta un'area ad accesso riservato dedicata alla comunicazione con le Amministrazioni comunali per l'accesso immediato ai dati relativi alla gestione degli immobili di proprietà.

F. C.A.M. e DNSH

Il 4 dicembre 2022 è entrato in vigore il Decreto MiTE (oggi MASE - Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica) del 23 giugno 2022, sui nuovi CAM (Criteri Ambientali Minimi) per l'Edilizia di riferimento per l'anno 2023, andando a sostituire il precedente Decreto dell'11 ottobre 2017.

I CAM della progettazione edilizia, per l'anno 2023 puntano sull'Economia circolare. L'obiettivo è progettare edifici in chiave bio-eco-sostenibile, prevedendo sia il coinvolgimento di strumenti tecnologici sia l'utilizzo di materiali a basso impatto ambientale, rinnovabili, durevoli, riutilizzabili, riciclati e riciclabili; ciò in conformità al principio DNSH (Do Not Significant Harm) nell'ambito del PNRR, tale principio prevede che

gli interventi previsti dai PNRR nazionali non arrechino alcun danno significativo all'ambiente.

Per gli interventi di edilizia, le stazioni appaltanti hanno l'obbligo di rispettare i CAM previsti nel Decreto del 23 giugno 2022 attraverso i criteri di seguito elencati:

- Selezione dei candidati mediante la definizione della capacità tecnica degli stessi al fine di garantire l'esecuzione dell'appalto rispettando i criteri ambientali;
- Specifiche tecniche stabilendo le caratteristiche previste per i lavori, i servizi o le forniture;
- Criteri premianti con l'individuazione dei prodotti/servizi che possano avere prestazioni ambientali migliori per ottenere un'offerta vantaggiosa in termini di risorse economiche e tempi di realizzazione (es. utilizzo tecnologie BIM);
- Clausole contrattuali con linee guida ideali per operare favorevolmente da un punto di vista ambientale.

ACER come ente pubblico economico, nel rispetto dell'evolversi delle normative, svolge le attività per l'applicazione delle procedure adeguate alle disposizioni normative nel campo della progettazione, per l'applicazione delle disposizioni dei C.A.M. Edilizia negli elaborati di gara e nelle procedure di appalto.

Il rispetto della normativa sui CAM (Criteri Ambientali Minimi) ha apportato un ulteriore salto di qualità a livello di prestazioni energetiche, acustiche ed ambientali con valutazioni sulle specifiche tecniche dei materiali e con un'analisi dell'intero ciclo di vita degli edifici.

G. PIANO DI GESTIONE DELLE MATERIE E LOCALIZZAZIONE DEI SITI DI RECUPERO E DISCARICHE

La materia ambientale è regolamentata dalla norma del D.Lgs. 152/2006, dalle successive modifiche e integrazioni sino all'ultimo DPR n. 120 del 13 giugno 2017 "*Regolamento recante la disciplina semplificata della gestione delle terre e rocce da scavo, ai sensi dell'articolo 8 del decreto-legge 12 settembre 2014*".

Nella conduzione della maggioranza degli appalti, essendo presenti in cantiere, contemporaneamente, numerose imprese esecutrici nelle stesse aree, si rende indispensabile imporre nei contratti d'appalto le clausole necessarie per una **corretta gestione dei rifiuti in cantiere** e richiedere un Piano di Gestione dei Rifiuti o, più in generale, un **Piano di Gestione ambientale del Cantiere**.

I temi da affrontare sono:

- fissare preliminarmente le principali caratteristiche quali-quantitative delle diverse tipologie dei rifiuti producibili dalle attività di cantiere;
- eseguire le demolizioni e le rimozioni dei materiali in modo da favorire il trattamento e il recupero dei materiali.

Questo particolare tipo di demolizione, la cosiddetta "*demolizione selettiva*", permette di aumentare l'uso di materiali riciclati e il recupero di rifiuti.

Nel Piano di Gestione dei rifiuti di cantiere sono quindi indicate le modalità di realizzazione della demolizione, le tipologie di rifiuti (quali codici CER) e le quantità presunte che si ipotizzano di dover gestire, i trasportatori e gli impianti presso cui si prevede di inviare i rifiuti o le modalità di trattamento del rifiuto stesso, tenendo conto dei possibili rischi/impatti (es. produzione di polveri, presenza di rifiuti pericolosi, ecc.) e vincoli imposti dai CAM Edilizia, quali l'obiettivo di inviare a operazioni di preparazione per il riutilizzo, recupero o riciclaggio almeno il 70% in peso dei rifiuti.

H. SERVIZIO APPALTI E NUOVE COSTRUZIONI

Per quanto riguarda gli appalti, nell'anno 2023 sono stati conclusi il cantiere di Cavezzo in via 1° Maggio, con la realizzazione di 10 nuovi alloggi post terremoto e di Modena, ex mercato bestiame (lotto 5B), con l'esecuzione di un centro diurno e 33 alloggi, alcuni dei quali riservati ad una utenza anziana o con handicap.

Per gli altri cantieri, subito dopo l'avvio dei lavori, a seguito degli eventi bellici e delle variazioni di mercato susseguenti all'introduzione del Superbonus 110%, si sono registrati gli effetti del cosiddetto "caro materiali" che hanno determinato un surplus di lavoro per l'applicazione della revisione prezzi agli appalti in corso in applicazione dei provvedimenti legislativi.

Conseguentemente, oltre all'aumento del carico di lavoro determinato dalla doppia contabilizzazione di ogni SAL per la revisione dei prezzi, gli uffici tecnici hanno concordato con i Comuni committenti le nuove somme per finanziare gli importi aggiuntivi, riavviando le lavorazioni nei vari cantieri.

Altri due cantieri, di cui uno lesionato nel Sisma 2012, sono ancora al vaglio della sovrintendenza per l'approvazione regionale.

La tabella che segue ne illustra una dettagliata sintesi:

Località	Descrizione	Stato di avanzamento
VIGNOLA - COMPARTO EX ENEL- ristrutturazione cabina Autofinanziamento comunale	Ristrutturazione	Progetto esecutivo in attesa di parere soprintendenza
CARPI –CORTILE VIA 1° DICEMBRE Ordinanza sisma n. 24 R.E.R n.alloggi 7	Demolizione/ ricostruzione	Ripresa lavori nel secondo semestre 2023
CAVEZZO – VIA 1° MAGGIO, 69 Ordinanza sisma n. 24 R.E.R	Demolizione/ ricostruzione	Concluso
CASTELFRANCO EMILIA - PIUMAZZO - VIA MENOTTI 38 Ordinanza sisma n. 24 R.E.R n.alloggi 6	Demolizione/ ricostruzione	Ripresa lavori nel secondo semestre 2023
MODENA -Lotto 5B-EX Mercato Bestiame CAMBIAMO _ n.25 alloggi	Nuova costruzione	Ultimazione lavori
MODENA – COMPARTO DI VIA NONANTOLANA - STRALCIO A Fondi propri – residuo canoni del Comune di Modena n.26 alloggi	Nuova costruzione	Lavori in corso
NONANTOLA – CASA DEI TRE COMUNI PIANO ANNUALE OO.PP. Beni Culturali N. 3089 n. 12 alloggi	Recupero dell'edificio a seguito dei danni del Sisma	Revisione adeguamento prezzi/in attesa del parere soprintendenza
CARPI - VIA UNIONE SOVIETICA Recupero del complesso edilizio con area commerciale e 90 alloggi	Rigenerazione Urbana	Progetto esecutivo approvato

Nel 2023 Acer ha continuato l'espletamento delle procedure per gli acquisti immobiliari previsti ai fini della realizzazione del Progetto esecutivo per il recupero e la rigenerazione Urbana dell'edificio denominato "**Il Biscione**" a Carpi, in via delle Nazioni Unite.

Inoltre nel corso del 2023 sono state esperite n. 91 procedure ad evidenza pubblica (procedure negoziate, affidamenti diretti, rinegoziazioni discendenti da accordo quadro) per un importo complessivo di circa 6,8 milioni di euro.

Alcuni dati di sintesi di Controllo Organizzativo

ACER anche nel 2023 ha ottenuto la certificazione ISO 9001-2015, così come per i tre anni precedenti.

L'adozione dei principi dell'ISO 9001/2015 comporta la precisa definizione di uno o più obiettivi strategici che riescano a coniugare la soddisfazione dei committenti e degli utenti per il servizio fornito nonché la sostenibilità economica dell'azienda stessa; ne consegue anche una rendicontazione puntuale che tenga traccia degli obiettivi raggiunti e/o consenta di monitorare le azioni di miglioramento.

È dotata di un proprio Codice Etico per dipendenti, collaboratori e fornitori.

In ottemperanza alla Legge 190/2012 ed alla Legge 33/2013 Acer ha redatto il Piano triennale per la prevenzione della corruzione e la trasparenza, disponibile sul sito web aziendale.

Nel corso del 2023 è stato dato avvio alla completa revisione del Modello di Organizzazione Gestione e controllo (**MOG**) previsto dal D. Lgs. n.231/2001.

L'obiettivo è quello di attuare l'interazione tra i due strumenti come previsto dalla normativa e dalle disposizioni dell'ANAC.

A partire dal 2020 soprattutto a seguito delle indicazioni ministeriali connesse alla gestione della pandemia, ma anche nell'ambito di un processo spontaneo di adesione e di scelta organizzativa autonoma, si è concretizzata, quale fondamentale elemento di novità, la sperimentazione e l'attuazione dello *smartworking*.

Questo ha comportato fra l'altro un notevole sviluppo dei processi di informatizzazione dell'Ente.

L'Ente sta procedendo alla elaborazione del regolamento che consenta l'introduzione dello *smartworking* in maniera strutturale.

È stata, infine, data attuazione alla disciplina prevista in materia di **whistleblowing** adottando le linee guida per le segnalazioni e avviando il percorso di introduzione del sistema informatizzato.

Altre informazioni A' sensi dell'art. 2428 c.c. comma 3:

1) ATTIVITA' DI RICERCA E SVILUPPO

L'Azienda per la tipologia di attività esercitata non svolge specifiche attività di ricerca e sviluppo.

2) RAPPORTI CON IMPRESE CONTROLLATE, COLLEGATE, CONTROLLANTI E IMPRESE SOTTOPOSTE AL CONTROLLO DI QUESTE ULTIME

Acer detiene una sola partecipazione societaria significativa: in CambiaMo S.p.A.

La partecipazione corrisponde al 36,4%; la restante parte è detenuta dal Comune di Modena.

Tale società svolge attività complementari al core business di Acer Modena in quanto si occupa in via principale di Progetti di Riqualficazione Urbana anche attraverso la realizzazione di fabbricati destinati all'edilizia abitativa pubblica.

La tabella che segue riepiloga gli importi a Bilancio al 31.12.2023 scaturiti dalle operazioni intercorse nell'esercizio in esame o in esercizi precedenti con la Società in esame:

Crediti Finanziari	Debiti Commerciali	Crediti Commerciali	Ricavi
120.000	206.760	22.415	36.968

Acer Modena, in ossequio ai dettami del testo Unico in materia di Società a Partecipazione Pubblica (d.lgs. 19 agosto 2016 n. 175, c.d. TUSP) ha provveduto entro la data del 31.12.2023 a redigere il Piano di Analisi e Razionalizzazione delle Società Partecipate.

3) e 4) OPERAZIONI SU AZIONI PROPRIE O DI SOCIETÀ CONTROLLANTI:

Data la natura giuridica di Acer Modena, la società non detiene azioni né quote proprie o di Società Controllanti.

6) EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Per il trattamento di questo punto si rinvia alla parte iniziale di questa Relazione ed al successivo paragrafo "Fatti di Rilievo avvenuti dopo il 31.12.2023".

6-bis) INFORMAZIONI SUGLI STRUMENTI FINANZIARI

Gli strumenti finanziari che l'Ente possiede sono rappresentati da titoli immobilizzati. 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.

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 coperto dai fondi 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.

FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO IL 31.12.2023

- i. I comuni della provincia di Modena stanno procedendo all'approvazione dei nuovi Contratti di servizio sulla base dello schema approvato dal Tavolo Provinciale di Concertazione per le politiche Abitative in data 21.11.2023.

Alla data di stesura del presente documento (23.04.2024), sulla base dei dati ricevuti, risultava la seguente situazione:

Comune/Unione	Data Delibera Consiglio	Decorrenza Contratto	Scadenza
Modena	22/02/2024	01/03/2024	31/12/2028
Unione Terre di Castelli	07/03/2024	01/04/2024	31/12/2028
Carpi	21/03/2024	01/05/2024	31/12/2028
Cavezzo	26/03/2024	01/04/2024	31/12/2028
Prignano sulla Secchia	26/03/2024	01/04/2024	31/12/2028
Soliera	26/03/2024	01/05/2024	31/12/2028
Vignola	26/03/2024	01/04/2024	31/12/2028
Finale Emilia	27/03/2024	01/04/2024	31/03/2029
Zocca	27/03/2024	01/04/2024	31/12/2028
Novi di Modena	11/04/2024	01/05/2024	31/12/2028

- ii. Nei primi mesi del 2024, si è dato il via all'attuazione del programma c.d. **"Patto per la casa"**, approvando la prima Convenzione e relativo Regolamento con l'Unione Comuni del Sorbara. Si tratta di un progetto regionale approvato con Delibera della Giunta Regionale Emilia-Romagna n. 960 del 12/06/2023 e costituisce un'ulteriore azione innovativa della Regione Emilia-Romagna finalizzata ad ampliare l'offerta di alloggi in locazione a canoni calmierati, prioritariamente favorendo l'utilizzo del patrimonio abitativo esistente, con specifico riguardo al sostegno della cosiddetta "fascia intermedia", composta da quei Nuclei Familiari che sono in condizioni di fragilità nel libero mercato della locazione e che contestualmente non riescono, o non possono, avere accesso all'edilizia residenziale pubblica.
- iii. Dal 1° gennaio 2024 ha acquistato piena efficacia la disciplina del nuovo **Codice dei Contratti Pubblici che prevede la digitalizzazione dell'intero ciclo di vita dei contratti pubblici**. La digitalizzazione dell'intero ciclo di vita di un contratto pubblico comporta che le fasi di programmazione, progettazione, pubblicazione, affidamento ed esecuzione vengano gestite mediante piattaforme di approvvigionamento digitale certificate. Il gestore della piattaforma G.P.A., in uso in Acer fino a tutto il 2023, non ha richiesto la certificazione in base alle nuove norme del Codice. Acer, pertanto, ha individuato quali nuove piattaforme sia "AcquistinretePA" gestita da Consip, sia "SATER" (Sistema Acquisti Telematici Emilia-Romagna) gestita dalla Centrale di Committenza della Regione Emilia-Romagna (IntercentER). Nei primi mesi del 2024 ha, pertanto, preso avvio la necessaria attività formativa per il personale della Segreteria appalti e per quello più coinvolto nelle procedure di gara al fine di rendere pienamente operativa l'attività in materia di contratti pubblici svolta dall'Ente.

- iv. Con Delibera del Consiglio di Amministrazione n.7 del 12.02.2024, è stata approvata la costituzione di un'associazione denominata "**Associazione MO C'E**", tra Comune di Modena (Delibera Consiglio Comunale 33/2024), AESS (Agenzia per l'Energia e lo Sviluppo Sostenibile) ed Acer al fine di costituire una Comunità Energetica Rinnovabile (CER) ai sensi dell'art. 22 della Direttiva 2018/2001, del D.lgs. 8 novembre 2021, n. 199, del decreto ministeriale 7 dicembre 2023 del Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica (MASE), delle relative disposizioni attuative nonché di svolgere tutte le attività da queste consentite.

L'obiettivo principale dell'Associazione è fornire quale CER benefici ambientali, economici o sociali a livello di comunità agli associati, promuovendo l'installazione di impianti a fonte rinnovabile, la condivisione della energia prodotta e la riduzione dei costi energetici degli associati, nell'ambito Bando Regionale Pr Fesr 2021-2027: "Bando per il sostegno allo Sviluppo di Comunità Energetiche Rinnovabili".

Il Patrimonio iniziale dell'Associazione è previsto pari a 25.000 Euro ed Acer parteciperà con una quota pari ad Euro 8 mila.

ANALISI DEL RISULTATO ECONOMICO DELLA GESTIONE

Al fine di una migliore comprensione della situazione patrimoniale e finanziaria della società, si fornisce di seguito un prospetto di riclassificazione dello Stato Patrimoniale.

Stato Patrimoniale Attivo						
Voce	Esercizio 2023	%	Esercizio 2022	%	Variaz. assoluta	Variaz. %
CAPITALE CIRCOLANTE	20.372.914	38,72%	18.000.794	33,57%	2.372.120	13,18%
Liquidità immediate	2.298.132	4,37%	2.868.599	5,35%	-570.467	-19,89%
Disponibilità liquide	2.298.132	4,37%	2.868.599	5,35%	-570.467	-19,89%
Liquidità differite	18.074.782	34,35%	15.132.195	28,22%	2.942.587	19,45%
Crediti dell'Attivo Circolante a breve termine	17.635.092	33,52%	14.720.255	27,45%	2.914.837	19,80%
Crediti immobilizzati a breve termine	142.415	0,27%	139.871	0,26%	2.544	1,82%
Ratei e risconti attivi	297.275	0,56%	272.069	0,51%	25.206	9,26%
IMMOBILIZZAZIONI	32.243.556	61,28%	35.616.590	66,43%	-3.373.034	-9,47%
Immobilizzazioni immateriali	630.823	1,20%	566.896	1,06%	63.927	11,28%
Immobilizzazioni materiali	15.191.899	28,87%	14.352.803	26,77%	839.096	5,85%
Immobilizzazioni finanziarie	14.167.497	26,93%	18.325.486	34,18%	-4.157.989	-22,69%
Crediti dell'Attivo Circolante a m/l termine	2.253.337	4,28%	2.371.405	4,42%	-118.068	-4,98%
TOTALE IMPIEGHI	52.616.470	100,00%	53.617.384	100,00%	-1.000.914	-1,87%
Stato Patrimoniale Passivo						
Voce	Esercizio 2023	%	Esercizio 2022	%	Variaz. assolute	Variaz. %
CAPITALE DI TERZI	38.171.213	72,55%	39.191.015	73,09%	-1.019.802	-2,60%
Passività correnti	18.828.876	35,79%	18.702.952	34,88%	125.924	0,67%
Debiti a breve termine	18.674.217	35,49%	18.521.477	34,54%	152.740	0,82%
Ratei e risconti passivi	154.659	0,29%	181.475	0,34%	-26.816	-14,78%
Passività consolidate	19.342.337	36,76%	20.488.063	38,21%	-1.145.726	-5,59%
Debiti a m/l termine	16.784.096	31,90%	18.040.253	33,65%	-1.256.157	-6,96%
Fondi per rischi e oneri	704.004	1,34%	718.672	1,34%	-14.668	-2,04%
TFR	1.854.237	3,52%	1.729.138	3,22%	125.099	7,23%
CAPITALE PROPRIO	14.445.257	27,45%	14.426.369	26,91%	18.888	0,13%
Capitale sociale	13.442.788	25,55%	13.442.788	25,07%		
Riserve	983.580	1,87%	970.319	1,81%	13.261	1,37%
Utile (perdita) dell'esercizio	18.889	0,04%	13.262	0,02%	5.627	42,43%
TOTALE FONTI	52.616.470	100,00%	53.617.384	100,00%	-1.000.914	-1,87%

SITUAZIONE ECONOMICA

Per meglio comprendere il risultato della gestione della società, si fornisce di seguito un prospetto di riclassificazione del Conto Economico.

Sulla base delle riclassificazioni presentate, vengono poi calcolati i principali indicatori di bilancio:

Conto Economico						
Voce	Esercizio 2023	%	Esercizio 2022	%	Variaz. assolute	Variaz. %
VALORE DELLA PRODUZIONE	15.414.604	100,00%	16.299.364	100,00%	-884.760	-5,43%
- Consumi di materie prime	27.358	0,18%	25.673	0,16%	1685	6,56%
- Spese generali	9.505.170	61,66%	9.836.683	60,35%	-331.513	-3,37%
VALORE AGGIUNTO	5.882.076	38,16%	6.437.008	39,49%	-554.932	-8,62%
- Altri ricavi	1.004.973	6,52%	1.572.807	9,65%	-567.834	-36,10%
- Costo del personale	4.192.003	27,20%	4.321.179	26,51%	-129.176	-2,99%
- Accantonamenti			130.000	0,80%	-130.000	-100,00%
MARGINE OPERATIVO LORDO	685.100	4,44%	413.022	2,53%	272.078	65,87%
- Ammortamenti e svalutazioni	511.670	3,32%	634.118	3,89%	-122.448	-19,31%
RISULTATO OPERATIVO	173.430	1,13%	-221.096	-1,36%	394.526	178,44%
+ Altri ricavi e proventi	1.004.973	6,52%	1.572.807	9,65%	-567.834	-36,10%
- Oneri diversi di gestione	1.108.610	7,19%	1.050.292	6,44%	58.318	5,55%
REDDITO ANTE GESTIONE FINANZIARIA	69.793	0,45%	301.419	1,85%	-231.626	-76,85%
+ Proventi finanziari	308.475	2,00%	138.365	0,85%	170.110	122,94%
+ Oneri finanziari	-248.226	-1,61%	-233.646	-1,43%	-14.580	-6,24%
REDDITO ANTE IMPOSTE	130.042	0,84%	206.138	1,26%	-76.096	-36,92%
- Imposte sul reddito dell'esercizio	111.153	0,72%	192.876	1,18%	-81.723	-42,37%
REDDITO NETTO	18.889	0,12%	13.262	0,08%	5.627	42,43%

Principali indicatori della situazione economica				
INDICE	Esercizio 2023	Esercizio 2022	Variazioni %	
R.O.E.				
= 21) Utile (perdita) dell'esercizio / A) Patrimonio netto	0,13%	0,09%	44,44%	
R.O.I.				
[(A) Valore della produzione - A.5) Altri ricavi e proventi] - [B) Costi della produzione - B.14) Oneri diversi di gestione - B.10) Ammortamenti e svalutazioni] - [B.10) Ammortamenti e svalutazioni] / TOT. ATTIVO	0,33%	-0,41%	180,49%	
R.O.S.				
= [A) Valore della produzione (quota ordinaria) - B) Costi della produzione (quota ordinaria)] / A.1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni (quota ordinaria)	0,48%	2,05%	-76,59%	
EBITDA				
utile prima delle tasse, svalutazioni, ammortamenti, gestione finanziaria e straordinaria	1.207.386	1.024.817	17,81%	

Principali indicatori della situazione patrimoniale e finanziaria				
INDICE	Esercizio 2023	Esercizio 2022	Variazioni %	
Copertura delle immobilizzazioni				
= A) Patrimonio netto / B) Immobilizzazioni	47,94%	43,21%	10,95%	
L'indice viene utilizzato per valutare l'equilibrio fra capitale proprio e investimenti fissi dell'impresa				
Indice di indebitamento				
= [TOT.PASSIVO - A) Patrimonio netto] / A) Patrimonio netto	2,64	2,72	-2,94%	
L'indice esprime il rapporto fra il capitale di terzi e il totale del capitale proprio				
Mezzi propri su capitale investito				
= A) Patrimonio netto / TOT. ATTIVO	27,45%	26,91%	2,01%	
L'indice misura il grado di patrimonializzazione dell'impresa				

Modena, 23 Aprile 2024

Il Consiglio di Amministrazione

Arch. Gaetano Venturelli
Presidente

Ing. Elisa Abati
Consigliere

Ing. Paolo Ferrari
Consigliere

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA DELLA PROVINCIA DI MODENA

Viale Enrico Cialdini, n. 5 - 41123 - Modena - MO

Codice fiscale - P.IVA: 00173680364

Capitale di dotazione Euro 13.442.788

Iscritta al numero 00173680364 del Reg. delle Imprese - Ufficio di Modena

Iscritta al numero MO-320046 del R.E.A.

Settore di attività prevalente (ATECO): 84.12.30

Bilancio Ordinario al 31/12/2023

Stato Patrimoniale Attivo

	Esercizio al 31/12/2023	Esercizio al 31/12/2022
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
dell'ingegno 3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere	165.766	103.257
7) altre	465.057	463.639
<i>Totale immobilizzazioni immateriali</i>	<i>630.823</i>	<i>566.896</i>
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	14.186.682	13.464.348
2) impianti e macchinario	86.663	70.396
3) attrezzature industriali e commerciali		363
4) altri beni	107.692	71.916
5) immobilizzazioni in corso e acconti	810.862	745.780
<i>Totale immobilizzazioni materiali</i>	<i>15.191.899</i>	<i>14.352.803</i>
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
b) imprese collegate	6.048.000	6.048.000
d-bis) altre imprese	4.384	3.384
<i>Totale partecipazioni</i>	<i>6.052.384</i>	<i>6.051.384</i>
2) crediti		
b) verso imprese collegate	142.415	139.871
esigibili entro l'esercizio successivo	142.415	139.871

	Esercizio al 31/12/2023	Esercizio al 31/12/2022
esigibili oltre l'esercizio successivo		
d-bis) verso altri	12.463	12.463
esigibili entro l'esercizio successivo		
esigibili oltre l'esercizio successivo	12.463	12.463
Totale crediti	154.878	152.334
3) altri titoli	8.102.650	12.261.639
Totale immobilizzazioni finanziarie	14.309.912	18.465.357
Totale immobilizzazioni (B)	30.132.634	33.385.056
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
1) verso clienti	7.918.476	8.214.953
esigibili entro l'esercizio successivo	7.918.476	8.214.953
esigibili oltre l'esercizio successivo		
5-bis) crediti tributari	197.043	258.455
esigibili entro l'esercizio successivo	197.043	258.455
esigibili oltre l'esercizio successivo		
5-quater) verso altri	11.772.910	8.618.252
esigibili entro l'esercizio successivo	9.519.573	6.246.847
esigibili oltre l'esercizio successivo	2.253.337	2.371.405
Totale crediti	19.888.429	17.091.660
IV - Disponibilita' liquide		
1) depositi bancari e postali	2.297.474	2.868.028
3) danaro e valori in cassa	658	571
Totale disponibilita' liquide	2.298.132	2.868.599
Totale attivo circolante (C)	22.186.561	19.960.259
D) Ratei e risconti	297.275	272.069
Totale attivo	52.616.470	53.617.384

Stato Patrimoniale Passivo

	Esercizio al 31/12/2023	Esercizio al 31/12/2022
A) Patrimonio netto	14.445.257	14.426.369
I - Capitale	13.442.788	13.442.788
IV - Riserva legale	742.211	742.211
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria	241.371	228.108
Varie altre riserve	(2)	
<i>Totale altre riserve</i>	<i>241.369</i>	<i>228.108</i>
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	18.889	13.262
Totale patrimonio netto	14.445.257	14.426.369
B) Fondi per rischi e oneri		
2) per imposte, anche differite	44.004	58.672
4) altri	660.000	660.000
<i>Totale fondi per rischi ed oneri</i>	<i>704.004</i>	<i>718.672</i>
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	1.854.237	1.729.138
D) Debiti		
4) debiti verso banche	1.509.204	1.656.233
esigibili entro l'esercizio successivo	265.867	359.827
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.243.337	1.296.406
6) acconti	10.800	
esigibili entro l'esercizio successivo	10.800	
esigibili oltre l'esercizio successivo		
7) debiti verso fornitori	2.751.767	2.657.831
esigibili entro l'esercizio successivo	2.751.767	2.657.831
esigibili oltre l'esercizio successivo		
10) debiti verso imprese collegate	206.760	195.511
esigibili entro l'esercizio successivo	202.455	190.216
esigibili oltre l'esercizio successivo	4.305	5.295
12) debiti tributari	397.964	509.778
esigibili entro l'esercizio successivo	397.964	509.778
esigibili oltre l'esercizio successivo		
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	140.146	135.857
esigibili entro l'esercizio successivo	140.146	135.857
esigibili oltre l'esercizio successivo		
14) altri debiti	30.441.672	31.406.520

	Esercizio al 31/12/2023	Esercizio al 31/12/2022
esigibili entro l'esercizio successivo	14.905.218	14.667.968
esigibili oltre l'esercizio successivo	15.536.454	16.738.552
<i>Totale debiti</i>	<i>35.458.313</i>	<i>36.561.730</i>
E) Ratei e risconti	154.659	181.475
<i>Totale passivo</i>	<i>52.616.470</i>	<i>53.617.384</i>

Conto Economico

	Esercizio al 31/12/2023	Esercizio al 31/12/2022
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	14.409.631	14.676.557
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni		50.000
5) altri ricavi e proventi		
altri	1.004.973	1.572.807
<i>Totale altri ricavi e proventi</i>	<i>1.004.973</i>	<i>1.572.807</i>
<i>Totale valore della produzione</i>	<i>15.414.604</i>	<i>16.299.364</i>
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	27.358	25.673
7) per servizi	9.465.851	9.799.281
8) per godimento di beni di terzi	39.319	37.402
9) per il personale		
a) salari e stipendi	3.179.142	3.309.625
b) oneri sociali	740.174	659.151
c) trattamento di fine rapporto	230.207	313.331
d) trattamento di quiescenza e simili	38.437	35.245
e) altri costi	4.043	3.827
<i>Totale costi per il personale</i>	<i>4.192.003</i>	<i>4.321.179</i>
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	42.544	26.424
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	409.126	397.694
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilita' liquide	60.000	210.000
<i>Totale ammortamenti e svalutazioni</i>	<i>511.670</i>	<i>634.118</i>
12) accantonamenti per rischi		130.000
14) oneri diversi di gestione	1.108.610	1.050.292
<i>Totale costi della produzione</i>	<i>15.344.811</i>	<i>15.997.945</i>
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	69.793	301.419
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	30.924	14.940
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	127.179	25.013
d) proventi diversi dai precedenti		

	Esercizio al 31/12/2023	Esercizio al 31/12/2022
altri	150.372	98.412
<i>Totale proventi diversi dai precedenti</i>	<i>150.372</i>	<i>98.412</i>
<i>Totale altri proventi finanziari</i>	<i>308.475</i>	<i>138.365</i>
17) interessi ed altri oneri finanziari		
altri	248.226	233.646
<i>Totale interessi e altri oneri finanziari</i>	<i>248.226</i>	<i>233.646</i>
<i>Totale proventi e oneri finanziari (15+16-17+-17-bis)</i>	<i>60.249</i>	<i>(95.281)</i>
Risultato prima delle imposte (A-B+-C+-D)	130.042	206.138
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	125.821	134.204
imposte differite e anticipate	(14.668)	58.672
<i>Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</i>	<i>111.153</i>	<i>192.876</i>
21) Utile (perdita) dell'esercizio	18.889	13.262

Nota integrativa al Bilancio di Esercizio chiuso al 31.12.2023

Nota Integrativa, parte iniziale

Signore e Signori Componenti della Conferenza degli Enti,
la presente nota integrativa costituisce parte integrante del bilancio al 31/12/2023 che evidenzia un utile netto pari a **Euro 18.889** contro un utile netto di **Euro 13.262** dell'esercizio precedente.

Il bilancio risulta conforme a quanto previsto dagli articoli 2423 e seguenti del Codice Civile ed ai principi contabili nazionali così come pubblicati dall'Organismo Italiano di Contabilità; esso rappresenta pertanto con chiarezza ed in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società ed il risultato economico dell'esercizio.

Risulta inoltre conforme alla Legge Regionale dell'Emilia Romagna n. 24 del 8 Agosto 2001 ed al Regolamento di Amministrazione e Contabilità in vigore.

Il contenuto dello stato patrimoniale e del conto economico è quello previsto dagli articoli 2424 e 2425 del Codice Civile, mentre il rendiconto finanziario è stato redatto ai sensi dell'articolo 2425-ter.

La nota integrativa, redatta ai sensi dell'articolo 2427 del Codice Civile, contiene inoltre tutte le informazioni utili a fornire una corretta interpretazione del bilancio.

La società AZIENDA CASA EMILIA - ROMAGNA DELLA PROVINCIA DI MODENA è esonerata dalla redazione del Bilancio Consolidato in quanto non detiene partecipazioni di Controllo ai sensi dell'articolo 2359 del Codice Civile.

Principi di redazione del bilancio

Per la redazione del presente bilancio si è tenuto conto di quanto indicato nei postulati contenuti nel Codice Civile, di seguito elencati, e da quanto previsto nel principio contabile OIC 11 - Finalità e postulati del bilancio d'esercizio.

Postulato della prudenza

Ai sensi dell'articolo 2423-bis del Codice Civile e di quanto stabilito dal principio OIC 11 (par. 16 e 19), è stato seguito il principio della prudenza, applicando una ragionevole cautela nelle stime in condizioni di incertezza e applicando, nella contabilizzazione dei componenti economici, la prevalenza del principio della prudenza rispetto a quello della competenza.

Postulato della prospettiva della continuità aziendale

Come previsto dall'articolo 2423-bis, comma 1, n. 1, del Codice Civile, la valutazione delle voci di bilancio è stata fatta nella prospettiva della continuazione dell'attività. Inoltre, come definito dal principio OIC 11 (par. 21 e 22) si è tenuto conto del fatto che l'azienda costituisce un complesso economico funzionante destinato alla produzione di reddito e che nella fase di preparazione del bilancio, è stata effettuata una valutazione prospettica della capacità dell'azienda di continuare a costituire un complesso economico funzionante destinato al proseguimento delle attività per cui è stato costituito, in affiancamento e supporto agli Enti Locali territoriale ai fini dell'attuazione delle politiche economiche e sociali in materia di Abitazione.

L'esercizio 2023 rappresenta un periodo in cui le attività economiche sono state influenzate dagli effetti dell'eccezionale aumento dei prezzi di molti materiali da costruzione sia a seguito del caro energia come conseguenza del conflitto Russo-Ucraino sia a seguito degli effetti distorsivi del superbonus.

Postulato della rappresentazione sostanziale

Come definito dall'articolo 2423-bis, comma 1, n. 1-bis, del Codice Civile, la rilevazione e la presentazione delle voci è stata effettuata tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto. Si è tenuto conto anche di quanto definito dal principio OIC 11 (par. 27 e 28) e cioè che quanto definito dal Codice Civile comporta l'individuazione dei diritti, degli obblighi e delle condizioni ricavabili dai termini contrattuali delle transazioni e il loro confronto con le disposizioni dei principi contabili per accertare la correttezza dell'iscrizione o della cancellazione di elementi patrimoniali ed economici. Inoltre, si è proceduto con un'analisi contrattuale per stabilire l'unità elementare da contabilizzare tenendo conto della segmentazione o aggregazione degli effetti sostanziali derivanti da un contratto o da più contratti. Infatti, da un unico contratto possono scaturire più diritti o obbligazioni che richiedono una contabilizzazione separata.

Postulato della competenza

Come stabilito dall'articolo 2423-bis, comma 1, n. 3, del Codice Civile, si è tenuto conto dei proventi e degli oneri di competenza dell'esercizio indipendentemente dalla data dell'incasso o del pagamento. A questo proposito il principio OIC 11 (par. 29) chiarisce che la competenza è il criterio temporale con il quale i componenti positivi e negativi di reddito vengono imputati al conto economico ai fini della determinazione del risultato d'esercizio e che (par. 32) i costi devono essere correlati ai ricavi dell'esercizio.

Postulato della costanza nei criteri di valutazione

Come definito dall'articolo 2423-bis, comma 1, n. 6, del Codice Civile, i criteri di valutazione applicati non sono stati modificati da un esercizio all'altro. Si è infatti tenuto conto anche di quanto indicato nel principio contabile 11 (par. 34) che definisce il postulato dell'applicazione costante dei criteri di valutazione uno strumento che permette di ottenere una omogenea misurazione dei risultati della società nel susseguirsi degli esercizi rendendo più agevole l'analisi dell'evoluzione economica, finanziaria e patrimoniale della società da parte dei destinatari del bilancio.

Postulato della rilevanza

Per la redazione del presente bilancio, ai sensi del comma 4 dell'articolo 2423 del Codice Civile, non occorre rispettare gli obblighi previsti in tema di rilevazione, valutazione, presentazione e informativa di bilancio quando gli effetti della loro inosservanza sono irrilevanti ai fini della rappresentazione veritiera e corretta.

Si è tenuto conto anche di quanto indicato nel principio OIC 11 (par. 36) dove viene stabilito che un'informazione è considerata rilevante quando la sua omissione o errata indicazione potrebbe ragionevolmente influenzare le decisioni prese dai destinatari primari dell'informazione di bilancio sulla base del bilancio della società. Ai fini della quantificazione della rilevanza si è pertanto tenuto conto sia degli elementi quantitativi (par. 38), che degli elementi qualitativi (par. 39).

Postulato della Comparabilità

Come definito dall'articolo 2423-ter, comma 5, del Codice Civile, per ogni voce dello stato patrimoniale e del conto economico è stato indicato l'importo della voce corrispondente dell'esercizio precedente. Si precisa che, tenuto conto di quanto stabilito dal principio OIC 11 (par. 44) in merito alle caratteristiche di comparabilità dei bilanci a date diverse, nel presente bilancio, non è stato necessario ricorrere ad alcun adattamento in quanto non sono stati rilevati casi di non comparabilità.

Applicazione del criterio del costo ammortizzato

Con riferimento ai bilanci relativi agli esercizi aventi inizio a partire dal 01/01/2016, il D.lgs. 139/2015 ha introdotto l'applicazione del criterio del costo ammortizzato per la valutazione dei debiti, dei crediti e dei titoli immobilizzati.

L'applicazione di tale metodo consente di allineare, in una logica finanziaria, il valore iniziale dei crediti, dei debiti e dei titoli immobilizzati al valore di rimborso a scadenza. In estrema sintesi, l'applicazione di tale metodologia consiste nell'imputare i costi di transazione lungo la vita utile del

credito/debito/titolo (e non più tra le immobilizzazioni immateriali), e di iscrivere a conto economico l'interesse effettivo e non quello derivante dagli accordi negoziali.

Nel nostro caso non è stato applicato in quanto gli effetti non sarebbero stati particolarmente significativi al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta.

Ordine di esposizione

Nella presente Nota integrativa le informazioni sulle voci di Stato patrimoniale e Conto economico sono esposte secondo l'ordine delle voci nei rispettivi schemi (articolo 2427 c. 2 del Codice Civile e OIC n. 12). Il testo della presente nota integrativa viene redatto nel rispetto della classificazione, così come recepito nella nuova tassonomia.

La nota integrativa ha la funzione di fornire l'illustrazione, l'analisi ed in taluni casi un'integrazione dei dati di bilancio e contiene le informazioni richieste dall'articolo 2427 del Codice Civile, da altre disposizioni del decreto legislativo n. 127/1991 o da altre leggi in materia societaria.

Inoltre vengono fornite tutte le informazioni complementari ritenute necessarie a dare una rappresentazione veritiera e corretta, anche se non richieste da specifiche disposizioni di legge.

Nel presente documento non è stato effettuato alcun raggruppamento o alcuna omissione nelle voci previste dagli schemi obbligatori ex articoli 2424 e 2425 del Codice Civile, fatto salvo che per quelle precedute da numeri arabi o lettere minuscole, omesse in quanto non movimentate nell'importo in entrambi gli esercizi inclusi nel presente bilancio e comunque presumibilmente non rilevanti anche nei prossimi esercizi, con riferimento al settore specifico di attività e alla oggettiva realtà operativa della società, oltre che in ossequio al disposto dell'articolo 4, par. 5, della IV Direttiva CEE, che statuisce il divieto di indicare le cosiddette "voci vuote".

Per fornire informazioni utili alla valutazione finanziaria della società, è stato inoltre predisposto il rendiconto finanziario come espressamente previsto dal Codice Civile.

La nota integrativa, come lo stato patrimoniale e il conto economico, è stata redatta in unità di euro, senza cifre decimali, come previsto dall'articolo 16, comma 8, Dlgs n. 213/98 e dall'articolo 2423, comma 5 del Codice Civile, secondo le seguenti modalità:

Lo Stato patrimoniale e il Conto economico sono predisposti in unità di euro; il passaggio dai dati contabili, espressi in centesimi di euro, ai dati di bilancio, espressi in unità, è avvenuto mediante un arrotondamento, per eccesso o per difetto, in linea con quanto previsto dal Regolamento (Ce), applicato alle voci che già non rappresentassero somme o differenze di altri valori di bilancio.

La quadratura dei prospetti di bilancio, conseguente al suddetto passaggio, è stata realizzata allocando i differenziali dello Stato patrimoniale nella posta contabile, denominata "Varie altre riserve", iscritta nella voce "AVI) Altre riserve", e quelli del Conto economico, alternativamente, in "A05) Altri ricavi e proventi" o in "B14) Oneri diversi di gestione" senza influenzare pertanto il risultato di esercizio e consentendo di mantenere la quadratura dei prospetti di bilancio (così come previsto anche nella Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 106/E/2001).

I dati della Nota integrativa sono parimenti espressi in unità di euro e, con riguardo ai prospetti e alle tabelle ivi contenuti, in considerazione dei differenziali di arrotondamento, si è provveduto a inserire apposite integrazioni ove richiesto da esigenze di quadratura dei saldi iniziali e finali con quelli risultanti dallo Stato patrimoniale e dal Conto economico.

Criteri di Classificazione e di Valutazione utilizzati nella formazione del Bilancio di Esercizio chiuso al 31/12/2023

Il bilancio di esercizio è stato redatto nell'osservanza delle disposizioni di leggi vigenti, interpretate ed integrate dai principi contabili di riferimento in Italia emanati dall'OIC e, ove mancanti, da quelli emanati dall'International Accounting Standards Board (IASB).

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza nella prospettiva della continuazione dell'attività dell'azienda.

I criteri di classificazione e di valutazione utilizzati nella formazione del bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2023 non si discostano dai medesimi utilizzati nei precedenti esercizi, come richiesto dall'articolo 2423 bis del Codice Civile

I criteri di valutazione applicati per la redazione del presente bilancio di esercizio sono tutti conformi al disposto dell'articolo 2426 del Codice Civile.

Non vi sono elementi dell'attivo e del passivo che ricadono sotto più voci dello schema.

Si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio anche se conosciute dopo la chiusura dello stesso.

Si dà atto che nel corso dell'esercizio non sono stati erogati crediti, né sono state prestate garanzie a favore dei membri del Consiglio di amministrazione o del Collegio sindacale, come pure non ne esistono al termine dello stesso.

Con specifico riferimento alle singole poste che compongono lo stato patrimoniale ed il conto economico, Vi esponiamo, nelle sezioni seguenti, i criteri di valutazione applicati, integrati con prospetti di movimentazione che riportano le principali variazioni intervenute nell'esercizio appena concluso e le consistenze finali.

Altre informazioni

Operazioni con obbligo di retrocessione a termine

La società, ai sensi dell'articolo 2427 n. 6-ter del Codice Civile, attesta che nel corso dell'esercizio non ha posto in essere alcuna operazione soggetta all'obbligo di retrocessione a termine.

Nota integrativa, attivo

I criteri applicati nella valutazione delle voci di bilancio e nelle rettifiche di valore sono conformi alle disposizioni del Codice Civile e alle indicazioni contenute nei principi contabili emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità. Gli stessi inoltre non sono variati rispetto all'esercizio precedente.

Ai sensi dell'articolo 2427 c. 1 n. 1 del Codice Civile si illustrano i più significativi criteri di valutazione adottati nel rispetto delle disposizioni contenute all'articolo 2426 del Codice Civile, con particolare riferimento a quelle voci di bilancio per le quali il legislatore ammette diversi criteri di valutazione e di rettifica o per le quali non sono previsti specifici criteri.

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali risultano iscritte al costo di acquisto o di realizzazione, comprensivo dei relativi oneri accessori.

Ammortamento

L'ammortamento delle immobilizzazioni immateriali è stato effettuato con sistematicità, in relazione alla residua possibilità di utilizzazione economica futura di ogni singolo bene o spesa.

Il costo delle immobilizzazioni in oggetto, infatti, è stato ammortizzato sulla base di un piano che si ritiene assicuri una corretta ripartizione dello stesso nel periodo di vita economica utile del bene cui si riferisce, periodo che, per i costi pluriennali, non è superiore a cinque anni. Il piano di ammortamento verrà eventualmente riadeguato solo qualora venisse accertata una vita economica utile residua diversa da quella originariamente stimata.

Il piano di ammortamento applicato a quote costanti non si discosta da quello utilizzato per gli esercizi precedenti.

Movimentazione delle immobilizzazioni immateriali

Per le immobilizzazioni immateriali nell'apposito prospetto sono indicati, per ciascuna voce, i costi storici al netto dei precedenti ammortamenti, i movimenti intercorsi nell'esercizio, i saldi finali.

Le immobilizzazioni immateriali al 31/12/2023 risultano pari a **Euro 630.823** suddivisi fra "diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno" e "altre"; di seguito l'analisi dei due raggruppamenti:

diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno				
DESCRIZIONE	Valore di inizio esercizio	Incrementi	Ammortamenti	Valore di fine esercizio
Procedure Automatizzate	16.681	22.765	16.315	23.131
Gestione appalti PA	4.807			4.807
Piattaf.web gest.patrim.e georefer.	49.042			49.042
Progettaz.e impl.nuovo gestionale	32.727	56.059		88.786
TOTALE	103.257	78.824	16.315	165.766

Le categorie in esame fanno riferimento a:

- costi relativi allo sviluppo di una piattaforma web per la pubblicazione di dati patrimoniali, contrattuali, di manutenzione e georeferenziazione dei fabbricati. Il progetto è stato approvato con Delibera di C.d.A. n.22 del 24.03.2020, in fase di ultimazione al 31.12.2023;

- b) Acquisto di un software APPALTIPA: trattasi di un gestionale utilizzato ai fini degli Adempimenti previsti dalla L.190/2012 - Adempimenti Amministrazione Trasparente - Adempimenti BDAP - Adempimenti ANAC - Adempimenti Osservatorio Appalti Regione Emilia Romagna - Adempimenti Programmazione Triennale e Biennale: la gestione di tali adempimenti in modalità manuale comporta il moltiplicarsi di operazioni analoghe in quanto diversi dati sono ridondanti e richiesti dalle diverse banche dati – portali; la mole di attività svolta richiede pertanto l’ausilio di un software gestionale che, oltre a consentire di non ripetere lavorazioni sul medesimo dato, limita anche la possibilità di errore; tale gestionale, inoltre, dialoga con tutta la catena/ciclo connessi alla realizzazione di un opera, o al conseguimento di un servizio/fornitura, dalla fase decisionale fino alla fase della liquidazione finale, esso quindi, secondo gli obblighi di legge, costituisce strumento di controllo di gestione. Al 31.12.2023 non ancora in uso;
- c) Progetto di implementazione di un nuovo Gestionale che sostituisca “Abitare” e di implementazione di una nuova Tesoreria: quest’ultima parte del progetto è stata avviata da febbraio 2024.

Nelle altre Immobilizzazioni Immateriali abbiamo:

Altre Immobilizzazioni Immateriali				
DESCRIZIONE	Valore di inizio esercizio	Incrementi	Ammortamenti	Valore di fine esercizio
Manutenzioni Straordinarie e migliorie su beni di terzi	45.339	23.694	22.276	46.757
Costi Anticipati Superbonus 110%	418.300	0	0	418.300
TOTALE	463.639	23.694	22.276	465.057

Per quanto riguarda le Manutenzioni su Beni di Terzi, trattasi di lavori effettuati nei locali a Piano Terra, principalmente di ampliamento ed integrazione della rete aziendale in uffici adiacenti i locali Acer, di proprietà della FINGREG S.p.A., locati a partire dal marzo 2018 con contratto della durata di anni 6, di cui è già prevista proroga per altri 6 anni.

Tali locali erano stati adibiti ad archivio, tuttavia, anche a seguito delle implicazioni della pandemia si è ritenuto opportuno adibirli ad uffici e dall’inizio del 2022 vi sono stati trasferiti gli uffici dell’amministrazione condomini ed Agenzia Casa.

Per quanto riguarda gli importi relativi ai costi sostenuti per le attività inerenti al Superbonus per la cui descrizione si rimanda a quanto riportato nella Relazione sulla Gestione nella sezione “Attività di Sviluppo e Progettazione”: trattasi di costi relativi a consulenze tecniche e per la gran parte relativi a costi del personale interno che ha lavorato al progetto.

La capitalizzazione è stata effettuata in quanto in cui tali costi non dovessero trovare copertura tramite la procedura “Superbonus 110”, a seguito di opportune convenzioni, stipulate fra Acer e i Comuni committenti, al momento dell’avvio dello studio di fattibilità troverebbero copertura da parte degli Enti Proprietari Committenti.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte in bilancio secondo il criterio generale del costo di acquisizione, comprensivo degli oneri accessori e degli eventuali altri oneri sostenuti per porre i beni

nelle condizioni di utilità per l'impresa, oltre a costi indiretti per la quota ragionevolmente imputabile al bene.

Ammortamento

Le immobilizzazioni sono sistematicamente ammortizzate in ogni esercizio sulla base di aliquote economico-tecniche determinate in relazione alle residue possibilità di utilizzazione dei beni.

Le aliquote applicate sono di seguito riportate:

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%

In relazione al metodo di ammortamento adottato per assicurare una razionale e sistematica imputazione del valore del cespite sulla durata economica, è stato assunto il metodo delle quote costanti, per il quale si è reputato che le aliquote ordinarie di ammortamento di cui al D.M. 31 dicembre 1988 ben rappresentino i criteri sopra descritti.

Così come ritenuto accettabile dal principio contabile nazionale n.16, in luogo del “ragguaglio a giorni” della quota di ammortamento nel primo esercizio di vita utile del cespite, è stata convenzionalmente dimezzata la quota di ammortamento ordinaria, in considerazione del fatto che lo scostamento che ne deriva non è significativo, e mantiene su di un piano di rigorosa sistematicità l'impostazione del processo di ammortamento.

L'ammortamento delle immobilizzazioni materiali caratterizzate da un utilizzo limitato nel tempo è calcolato in base al criterio della residua possibilità di utilizzo, tenuto conto del deterioramento fisico e della obsolescenza tecnologica dei beni, nonché delle politiche di manutenzione e dei piani aziendali di sostituzione dei cespiti.

Il piano di ammortamento verrebbe eventualmente riadeguato solo qualora venisse accertata una vita economica utile residua diversa da quella originariamente stimata.

In particolare, oltre alle considerazioni sulla durata fisica dei beni, si è tenuto e si terrà conto anche di tutti gli altri fattori che influiscono sulla durata di utilizzo “economico” quali, per esempio, l'obsolescenza tecnica, l'intensità d'uso, la politica delle manutenzioni, gli eventuali termini contrattuali alla durata dell'utilizzo ecc.

Nel caso in cui, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione verrà corrispondentemente svalutata; se in esercizi successivi verranno meno i presupposti della svalutazione sarà ripristinato il valore originario.

Le cause che, eventualmente, comportassero il ricorso a tali svalutazioni, dovranno tuttavia avere carattere di straordinarietà e di gravità, al di là dei fatti che richiedono invece normali adattamenti del piano di ammortamento.

Non si evidenzia, per l'esercizio in esame, la necessità di operare svalutazioni ex articolo 2426, primo comma, n. 3, del Codice Civile, eccedenti l'ammortamento prestabilito.

I costi di manutenzione aventi natura ordinaria sono addebitati integralmente a conto economico.

Le spese “incrementative” sono state computate sul costo di acquisto solo in presenza di un reale e “misurabile” aumento della produttività, della vita utile dei beni o di un tangibile miglioramento della qualità dei prodotti o dei servizi ottenuti, ovvero infine di un incremento della sicurezza di utilizzo dei beni.

Ogni altro costo afferente ai beni in oggetto è stato invece integralmente imputato a conto economico.

I beni di valore unitario inferiore ad Euro 516,46 sono interamente ammortizzati nell'esercizio di acquisizione in considerazione della loro scarsa utilità futura.

I contributi sono rilevati in bilancio secondo il principio della competenza economica solo al momento in cui esiste la certezza dell'erogazione da parte dell'ente emittente.

I contributi in conto capitale vengono iscritti a riduzione del costo delle immobilizzazioni a cui riferiscono.

Terreni e fabbricati

I terreni e fabbricati sono inseriti al costo di acquisto, aumentato delle spese notarili, delle tasse di registro occorse per la redazione dell'atto di compravendita e delle provvigioni concesse agli intermediari.

Macchinari ed attrezzature

I macchinari e attrezzature, nonché i mobili e gli arredi, sono iscritti in base al costo di acquisto, incrementato delle spese di trasporto e montaggio ove sostenute.

Movimentazione delle immobilizzazioni e relativi Fondi Ammortamento:

Per le immobilizzazioni materiali si allega apposito prospetto che indica, per ciascuna voce, i costi storici, i precedenti ammortamenti, non vi sono precedenti rivalutazioni e svalutazioni, i movimenti intercorsi nell'esercizio, i saldi finali nonché il totale delle rivalutazioni esistenti alla chiusura dell'esercizio.

Le immobilizzazioni materiali al 31/12/2023 risultano pari a **Euro 15.191.899**, nelle tabelle seguenti viene riepilogato il loro costo storico, i movimenti dell'esercizio nonché i movimenti dei relativi fondi Ammortamento:

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI TERRENI E FABBRICATI				
DESCRIZIONE	Valore di inizio esercizio	Incrementi	Decrementi	Valore di fine esercizio
Aree non edificabili	14.972	0	0	14.972
Aree edificabili	2.616.254	0	0	2.616.254
Aree Edificate	1.563.590	28.422	0	1.592.012
TOTALE TERRENI	4.194.816	28.422	0	4.223.238
Immobili e autorimesse	20.418.494	993.703		21.412.197
Immobili uso diretto	1.435.737	70.555		1.506.292
TOTALE FABBRICATI	21.854.231	1.064.258	0	22.918.489
TOTALE COMPLESSIVO	26.049.047	1.092.680	0	27.141.727

L'incremento degli immobili è dato per circa Euro 222 mila da relativi all'acquisto di 7 appartamenti, comprensivi di autorimesse, in Carpi nel complesso "Il Biscione" (vedere paragrafo successivo), i valori comprendono gli oneri accessori previsti; per la restante parte dalla capitalizzazione di costi per manutenzioni straordinarie effettuate nell'esercizio, in osservanza ai dettami del OIC 16 e dell'articolo 6 del T.U. sull'edilizia (DPR. 380/01);

I relativi Fondi risultano movimentati solo per effetto dovuto alla quota accantonata nell'anno:

MOVIMENTAZIONE FONDI AMMORTAMENTO FABBRICATI				
DESCRIZIONE	Valore di inizio esercizio	Incrementi	Decrementi	Valore di fine esercizio
F.do immobili e autorimesse	11.453.593	355.211	0	11.808.804
F.do immobili strumentali	1.131.106	15.135	0	1.146.241
TOTALE	12.584.699	370.346	0	12.955.045

Di seguito l'analisi delle altre Immobilizzazioni materiali e relativi fondi:

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI IMPIANTI, MACCHINARI, ATTREZZATURE, MOBILI ED AUTOMEZZI				
DESCRIZIONE	Valore di inizio esercizio	Incrementi	Decrementi	Valore di fine esercizio
Impianti e Macchinari	459.166	27.737		486.903
Attrezzatura ind.e comm.	144.255			144.255
Mobili e Arredi	296.852	12.070	699	308.223
Attrezzature elettronic.	512.815	51.040	771	563.084
Automezzi	187.989			187.989
Altri beni	156.018	3.953	792	159.179
TOTALE	1.757.095	94.800	2.262	1.849.633

L'aumento dell'esercizio è dovuto all'acquisto e montaggio di nuove porte tagliafuoco (REI 120), di mobili per arredamento uffici, attrezzature, sostituzione Server apparato virtuale, PC e cellulari.

MOVIMENTAZIONE F.DI AMM.TO: IMPIANTI,MACCHINARI, ATTREZZATURE, MOBILI ED AUTOMEZZI				
DESCRIZIONE	Valore di inizio esercizio	Incrementi	Decrementi	Valore di fine esercizio
Impianti e Macchinari	388.771	11.469		400.240
Attrezzature ind. e comm.	143.892	363		144.255
Mobili e arredi	282.507	3.730	698	285.539
Attrezzature elettronic.	455.243	23.219	386	478.076
Automezzi	187.989			187.989
Altri beni	156.018	3.953	792	159.179
TOTALE	1.614.420	42.734	1.876	1.655.278

L'aumento dei fondi è dovuto agli ammortamenti dell'esercizio.

Immobilizzazioni In Corso e Acconti

Immobilizzazioni in Corso e Acconti				
DESCRIZIONE	Valore di inizio esercizio	Incrementi	Decrementi	Valore di fine esercizio
Mo Nonantolana 3 alloggi da permuta area	668.889	0	0	668.889
Mo Via Montegrappa 22,23,28,29	19.133	0	0	19.133
Carpi "Il Biscione" Via Unione Sovietica	57.758	65.082	0	122.840
TOTALE	745.780	65.082	0	810.862

L'importo di Euro 668.889 è relativo ad una operazione di Permuta che è stata effettuata con il Comune di Modena nel corso del 2022: in tale operazione ACER ha ceduto un terreno edificabile, con valore contabile pari a zero che aveva generato una plusvalenza esposta fra gli altri Ricavi e Proventi dell'esercizio 2022 per Euro 611.164, per lo stesso valore ACER riceverà n. 3 alloggi ubicati nello stabile in corso di realizzazione nel complesso in Via Nonantolana; il conto comprende anche gli oneri accessori relativi alle spese notarili e imposte di registro di competenza.

L'importo di Euro 122.840 è relativo alla quota parte, di spese sostenute nel corso dell'esercizio e nel precedente per la realizzazione del complesso immobiliare in Carpi, c.d. "**Il Biscione**".

L'intervento del c.d. "Il Biscione" trae origine dalla Delibera della RER n. 2322 del 2019 con la quale fu indetto un bando per un Programma Integrato di Edilizia Residenziale Sociale – PIERS, di cui alla Deliberazione CIPE 12/2017 e ss.mm. il Comune di Carpi individuò per la partecipazione al bando di cui sopra il contesto territoriale del complesso immobiliare posto in via Unione Sovietica: precisamente nell'organismo edilizio popolarmente denominato "Il Biscione", un contesto urbano in una situazione di degrado ed insicurezza all'interno del quale sono presenti oltre 200 unità immobiliari catastalmente destinate a: abitazioni, autorimesse, negozi, uffici, magazzini, locali di culto, attività produttive, le cui proprietà sono oggi frazionate in un considerevole numero di soggetti, dei quali alcune decine effettivamente residenti nelle unità stesse.

A.C.E.R. Modena, con deliberazione n. 191 del 27.10.1999 approvò il quinto programma di reinvestimento dei proventi delle vendite di cui alla Legge 560/93, fra cui per il Comune di Carpi erano previste in Lire 3 miliardi (corrispondenti ad € 1'549'370.85) per edilizia sovvenzionata e Lire 3 miliardi (corrispondenti ad € 1'549'370.85) per edilizia agevolata a locazione permanente e con deliberazione n. 228 del 05.12.2000 confermò l'impiego di proprie risorse fino all'importo di € 1'549'370,85, da impiegarsi unitamente ad ulteriore uguale importo di € 1'549'370,85 nel Comune di Carpi per intervento di riqualificazione della fascia ferroviaria; a seguito di tale deliberazione venne sottoscritto un Protocollo di Intesa/Accordo di Programma col Comune di Carpi ed altri soggetti pubblici e privati per la riqualificazione di un contesto denominato "Area Ferroviaria", così come approvato dalla deliberazione di Consiglio Comunale del Comune di Carpi n. 316 del 19.12.2002.

Nel tempo, l'attuazione dell'intervento previsto nell'Accordo di Programma "Area Ferroviaria" ha incontrato diversi ostacoli inerenti l'acquisizione delle aree e/o degli immobili, pertanto il Comune di Carpi ripropose la localizzazione dei fondi stanziati di cui in precedenza su altro intervento di riqualificazione/rigenerazione urbana per Edilizia Residenziale Sociale – ERS con la compartecipazione di finanziamenti terzi, quindi analogo all'edilizia sovvenzionata/agevolata di cui alla presente.

A.C.E.R. Modena, tenuto conto della situazione delle politiche abitative territoriali, in funzione al fabbisogno di Edilizia Residenziale Sociale ERS presente nella realtà comunale di Carpi, a suo tempo, ritenne funzionale integrare il proprio patrimonio di alloggi da destinare ad ERS con l'acquisizione e la ristrutturazione di abitazioni nell'ambito del sopra rappresentato piano di rigenerazione urbana promosso dal Comune di Carpi.

A seguito di quanto sopra, A.C.E.R. Modena ha sviluppato, di concerto con il Comune di Carpi, il progetto per l'intervento di rigenerazione urbana e riqualificazione del complesso immobiliare "Il Biscione".

Il Comune di Carpi ha ritenuto opportuno procedere ad un organico recupero d'insieme del complesso immobiliare, affidando ad A.C.E.R. Modena anche l'attuazione dell'intervento di riqualificazione del complesso stesso, con attività comprendenti: l'estimazione degli immobili, la redazione delle tabelle millesimali di proprietà se occorrenti, le trattative per l'acquisto degli immobili, la predisposizione degli atti preliminari di acquisto, la progettazione degli interventi di recupero, l'affidamento dei lavori mediante pubblici appalti, la direzione lavori, il coordinamento della sicurezza, il collaudo, l'aggiornamento catastale, la certificazione energetica, la redazione delle tabelle millesimali del riscaldamento, e la successiva gestione degli immobili sotto i profili manutentivi ed abitativi per la locazione ERS.

L'intervento prevede inoltre l'acquisizione della proprietà delle porzioni immobiliari sia da parte del Comune di Carpi sia da parte di A.C.E.R. Modena, ed il recupero delle stesse, oltre che delle parti comuni e degli esterni; nei limiti dei finanziamenti inizialmente disposti (Comune/A.C.E.R./Regione) si presume saranno acquisiti e riqualificati circa 50/55 alloggi e circa 1000 mq. nella piastra servizi; nell'ipotesi di nuovi finanziamenti da parte della regione, o da parte di privati o altri Enti, sarà possibile estendere l'intervento ad ulteriori alloggi e ad ulteriori superfici nei piani primo e secondo della piastra servizi.

L'intervento ha in sé l'intento di incentivare l'appetibilità di mercato del complesso stesso e degli edifici contermini, e quindi di innescare un processo di recupero/rigenerazione anche per quelle contermini

porzioni immobiliari di proprietà privata, che potranno vedere nella rigenerazione che ne deriverà occasione per la riqualificazione anche dei propri immobili.

Ai fini della attuabilità certa dell'intervento, sarà necessaria l'acquisizione, da parte del Comune di Carpi e A.C.E.R. Modena, di una maggioranza qualificata delle porzioni immobiliari presenti nel complesso edilizio.

Tali decisioni sono state riconfermate dal Consiglio di Amministrazione di A.C.E.R. Modena con delibera del 30 gennaio 2020 e successive delibere intervenute nel corso del 2022 e 2023.

Attualmente il progetto esecutivo è stato validato ed è al vaglio in Regione per la sua attuazione.

La valutazione delle voci di bilancio, relative alle Immobilizzazioni Materiali, è avvenuta nel rispetto del principio della prudenza, della rilevanza e nella prospettiva di continuazione dell'attività. Ai sensi dell'articolo 2423-bis c.1 punto 1-bis Codice Civile, la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto. Nella redazione del bilancio d'esercizio gli oneri e i proventi sono stati iscritti secondo il principio di competenza indipendentemente dal momento della loro manifestazione numeraria e sono stati indicati esclusivamente gli utili realizzati alla data di chiusura dell'esercizio. Si è peraltro tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la chiusura di questo.

La valutazione degli elementi componenti le singole voci delle attività o passività è avvenuta separatamente, per evitare che i plusvalori di alcuni elementi possano compensare i minusvalori di altri.

Immobilizzazioni finanziarie

Partecipazioni

Tutte le partecipazioni iscritte in bilancio sono state valutate con il metodo del costo, dove per costo s'intende l'onere sostenuto per l'acquisto, indipendentemente dalle modalità di pagamento, comprensivo degli eventuali oneri accessori.

Di seguito si riepilogano i movimenti delle partecipazioni:

DESCRIZIONE	Valore di inizio esercizio	Incrementi	Decrementi	Valore di fine esercizio
Partecipazioni in Imprese collegate	6.048.000	0	0	6.048.000
Partecipazioni in Altre Imprese	3.384	1.000	0	4.384
TOTALE	6.051.384	1.000	0	6.052.384

La Voce Partecipazioni in imprese Collegate è riferita alla partecipazione nella Società - CambiaMo S.p.A. – Sede Legale: Via Razzaboni, n. 82 - Modena

La partecipazione azionaria nella società collegata CambiaMo S.p.A., è stata acquisita in fase di costituzione, nel luglio 2006, insieme al Comune di Modena, per un valore corrispondente al 40% del Capitale Sociale pari ad Euro 120.000,00.

Nel gennaio 2010 il Capitale Sociale di CambiaMo fu aumentato da Euro 120.000,00 ad Euro 13.045.419,00: in quella fase la quota di Capitale Sociale detenuta da Acer fu ridotta dal 40% al **36,776%**.

La restante quota è detenuta dal Comune di Modena.

CambiaMO è una Società di Trasformazione Urbana (STU ai sensi dell'art. 2 della Legge Regionale n. 19/98) ed ha per oggetto la realizzazione di diversi programmi e interventi, nel territorio del Comune di Modena, in particolare interventi che insistono sul complesso R-Nord, sul comparto denominato 'Ex

Mercato Bestiame' e sul Programma di interventi per la riqualificazione urbana (Deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 8 marzo 2004) e la sicurezza della periferia nord della Città di Modena (Bando Periferie) di seguito elencati:

- a) il Programma innovativo in ambito urbano "Contratto di Quartiere II – Riqualificazione Urbanistica e Sociale del Condominio R-Nord e aree limitrofe" di cui all'Accordo di Programma tra Comune di Modena, Regione Emilia- Romagna e CambiaMo sottoscritto in data 9 luglio 2008;
- b) il Programma Integrato di Promozione di Edilizia Residenziale Sociale (PIPERS), denominato "Area di Stazione - Immobile ex-Poste, complesso R-Nord" di cui all'Accordo di Programma tra Comune di Modena, Regione Emilia-Romagna, ACER Modena e CambiaMo, sottoscritto in data 4 luglio 2012;
- c) il Programma di Riqualificazione Urbana di Modena e il Programma Speciale d'Area del Comune di Modena di cui all'Accordo integrativo al Programma di Riqualificazione Urbana del comparto Ex Mercato Bestiame a Modena (art.9 della L.R. 19/1998) sottoscritto in data 22 ottobre 2012;
- d) il "Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie" promosso dalla legge di Stabilità 2016 (legge 208/2015, articolo 1, commi 974-978) per realizzare nuovi progetti in aree degradate, migliorare la qualità del decoro urbano, incentivare la manutenzione e il riuso delle aree pubbliche e delle strutture edilizie. Il Comune di Modena è risultato beneficiario dei finanziamenti di cui alla graduatoria dei progetti presentati dai Comuni Capoluogo di Provincia e dalle Città Metropolitane approvata con il DPCM del 6 dicembre 2016 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 5 gennaio 2017 n. 4. Con Convenzione tra il Comune di Modena e la società CambiaMo S.p.A. ai sensi dell'art. 120 del decreto legislativo 18/08/2000 n. 167, la STU è il soggetto attuatore di tutti gli interventi pubblici previsti che ammontano circa a 22 ML di Euro.

Dal mese di marzo 2021 è inoltre entrata a pieno regime la gestione del fabbricato di Viale Trento e Trieste 'Garage Ferrari' a cui si è aggiunto, a seguito di specifico protocollo di intesa sottoscritto con il Comune di Modena, il recente impegno per la gestione, quale soggetto attuatore, di tre progetti del PINQuA-PNRR:

1. riqualificazione dell'immobile denominato Ex Stallini e sua trasformazione in nuova Sede del Centro per l'Impiego, nell'ambito del finanziamento previsto dal PNRR Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare (PINQuA) (ID 374);
2. realizzazione di 30 alloggi ERS (edifici O-P), di cui 15 destinati al Progetto "Foyer Giovani" nell'ambito del finanziamento previsto dal PNRR Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare (PINQuA) (ID 344);
3. realizzazione di 15 alloggi ERS (edificio Q) destinati alle Forze dell'Ordine FF.OO., nell'ambito del finanziamento previsto dal PNRR Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare (PINQuA) (ID 345)

Il Bilancio al 31.12.2022, approvato dall'Assemblea dei soci in data 16 giugno 2023 della Partecipata CambiaMo, presentava un utile pari ad Euro 491,203 contro una perdita di Euro 1.965.070 del precedente esercizio.

Il Patrimonio Netto della Partecipata risultante dagli ultimi tre bilanci approvati risulta il seguente:

	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
Patrimonio Netto	14.671.140	12.706.070	13.197.273

Acer non ritiene che la partecipata Cambiamo subisca perdite durevoli di valore, tuttavia, in via prudenziale, considerando che i risultati della gestione non copriranno tutte le perdite subite nell'arco di un quinquennio, si è ritenuto di accantonare, a scopo prudenziale, a Fondo Rischi, annualmente, dal Bilancio 2020, una quota, tale che, alla fine del 2026, stante i risultati previsti dal Business Plan riportato nella Relazione sul Governo Societario approvata in sede di CdA di Cambiamo in data 26 maggio 2023, il Valore della Partecipazione, al Netto del Fondo sia equivalente alla quota di Patrimonio Netto posseduta.

Gli accantonamenti effettuati nel triennio precedente sono i seguenti:

Accantonamenti per Rischi su partecipazioni Esercizio 2020	280.000,00
Accantonamenti per Rischi su partecipazioni Esercizio 2021	250.000,00
Accantonamenti per Rischi su partecipazioni Esercizio 2022	130.000,00

A seguito di tali provvedimenti contabili sul Bilancio al 31.12.2022 Acer ha contabilizzato fra i Fondi Rischi, un accantonamento prudenziale pari complessivamente ad Euro 660.000 a fronte della partecipazione in esame.

Alla data della redazione del presente documento la partecipata non ha ancora approvato il bilancio relativo all'esercizio 2023 tuttavia dal Preconsuntivo approvato dal CDA in data 21 settembre 2023 è prevista la chiusura dell'esercizio con una perdita inferiore alle previsioni del Business Plan per circa l'86% (113 contro 821 mila euro); stante quindi la conferma che i risultati attesi di Cambiamo stanno rispettando il Business Plan utilizzato alla base delle nostre considerazioni si ritiene per il 2023 di non procedere ad ulteriori accantonamenti allo specifico Fondo Rischi.

Per gli anni 2024 e successivi la società evidenzia nel business-plan risultati positivi.

Acer Modena ha in essere delle convenzioni con la Partecipata CambiaMO i cui risvolti a Bilancio sono illustrati nella sezione "Informazione sulle Operazioni con Parti Correlate" e nella Relazione sulla Gestione: Sezione "Altre informazioni A' sensi dell'art. 2428 c.c. comma 3" Punto 2. *RAPPORTI CON IMPRESE CONTROLLATE, COLLEGATE, CONTROLLANTI E IMPRESE SOTTOPOSTE AL CONTROLLO DI QUESTE ULTIME.*

La Voce **Partecipazioni in Altre Imprese** è riferita a partecipazioni minoritarie in:

- **Federcasa** per Euro 3.175, importo invariato rispetto all'esercizio precedente, trattasi della Partecipazione nella Federazione Italiana per le Case Popolari e l'Edilizia Sociale, Associazione nata nel 1996 dalla trasformazione di ANIACAP (Associazione Nazionale Istituti Autonomi per le Case Popolari) costituita nel 1950. Federcasa associa Enti che Costruiscono e Gestiscono Abitazioni Sociali, partecipa alla definizione degli obiettivi e degli strumenti della politica abitativa, promuove lo sviluppo di nuovi strumenti di intervento nel campo dell'edilizia residenziale pubblica, mirando a favorire la qualità dell'abitare e della vita sociale, lavora per migliorare l'efficacia della gestione del patrimonio immobiliare pubblico, rappresenta gli associati nelle organizzazioni nazionali e internazionali
- **Art-ER S.cons.p.a.** per Euro 209. **ART-ER:** Attrattività Ricerca Territorio è la Società Consortile dell'Emilia-Romagna nata per favorire la crescita sostenibile della regione attraverso lo sviluppo dell'innovazione e della conoscenza, l'attrattività e l'internazionalizzazione del sistema territoriale. La Società opera senza finalità di lucro. È stata istituita con L.R. n.1/2018.
- **Lepida S.c.p.A.** a inizio 2023, a seguito parere favorevole da parte della Corte dei Conti, Sezione Regionale di Controllo per l'Emilia-Romagna, è stata acquisita una partecipazione del valore di Euro 1.000,00 in Lepida.

Acer Modena, in ossequio ai dettami del testo Unico in materia di Società a Partecipazione Pubblica (d.lgs. 19 agosto 2016 n. 175, c.d. TUSP) ha provveduto entro la data del 31.12.2023 a redigere il Piano di Analisi e Razionalizzazione delle Società Partecipate.

Crediti iscritti nell'attivo immobilizzato

La posta è costituita da un finanziamento e altri crediti legati alla gestione dei contratti verso la Società Partecipata CambiaMo; sono inoltre iscritte le cauzioni versate a terzi in anni precedenti, a garanzia di contratti telefonici, postali e locali locati; gli importi risultano invariati rispetto al precedente esercizio:

Immobilizzazioni Finanziarie - Crediti				
DESCRIZIONE	Valore di inizio esercizio	Incrementi	Decrementi	Valore di fine esercizio
Crediti Verso Imprese Collegate per finanziamento	120.000	0	0	120.000
Crediti Verso Imprese Collegate - altri	19.871	2.544		22.415
	139.871	2.544	0	142.415
Crediti verso altri	12.463	0	0	12.463
TOTALE	152.334	2.544	0	154.878

Altri Titoli

La voce Altri Titoli comprende investimenti che l'Acer ha fatto nel corso degli anni con la liquidità eccedente i fabbisogni momentanei di Cassa.

Il ricorso di Acer Modena a tali forme di investimento, negli anni, è stato finalizzato a cercare di assicurare il miglior rendimento della liquidità eccedente il fabbisogno corrente.

La tabella che segue riepiloga i movimenti dell'esercizio 2023:

Immobilizzazioni Finanziarie - Altri Titoli				
DESCRIZIONE	Valore di inizio esercizio	Incrementi	Decrementi	Valore di fine esercizio
Altri Titoli	12.261.639	0	4.158.989	8.102.650
TOTALE	12.261.639	0	4.158.989	8.102.650

I decrementi dell'esercizio sono relativi alla chiusura di Polizze Vita giunte a termine, tali importi al 31.12.2023 non risultavano incassati e, al lordo delle plusvalenze gli importi risultanti sono esposti nella voce "Crediti - Vs Altri".

Attivo Circolante**Crediti iscritti nell'attivo circolante**

I crediti iscritti nell'attivo circolante sono esposti in bilancio al netto del Fondo Svalutazione Crediti che è stato prudenzialmente costituito mediante accantonamenti effettuati secondo i vigenti principi contabili, a fronte del rischio di inesigibilità parziale degli stessi nell'ottica dell'adeguamento del valore al presumibile realizzo.

La composizione e le relative variazioni sono illustrate nella tabella seguente:

descrizione	Valore di inizio esercizio	Valore di fine esercizio	Variazione nell'esercizio	
Crediti verso clienti	8.214.953	7.918.476	-	296.477
Crediti tributari	258.455	197.043	-	61.412
Crediti verso altri	8.618.252	11.772.910		3.154.658
Totale	17.091.660	19.888.429		2.796.769

Nelle tabelle seguenti viene effettuata l'analisi della composizione e le movimentazioni della voce **Crediti verso Clienti e dei relativi Fondi Rischi**:

Descrizione	Valore di inizio esercizio	Valore di fine esercizio	Variazione nell'esercizio	
Crediti Vs Utenti da Bollettazione Canonici	8.968.286	8.947.249	-	21.037
Crediti Vs Enti + Fatture da emettere Vs Enti	625.932	271.256	-	354.676
Totale Crediti Vs Clienti	9.594.218	9.218.505	-	375.713

Fondi Rischi su Crediti				
DESCRIZIONE	Valore di inizio esercizio	Utilizzi	Incrementi	Valore di fine esercizio
Fondo Svalutazione Crediti ACER	928.032	-84.445		843.587
Fondo Svalutazione Crediti Enti accantonamento ACER	160.000	0	60.000	220.000
Totale Fondi a insistere su Costi Bil. Acer	1.088.032	-84.445	60.000	0 1.063.587
Fondo Svalutazione Crediti Comune Modena	282.072	-187.626	130.000	224.446
Fondo Svalutazione Crediti Comuni Unione del Sorbara	9.162	-23.388	26.222	11.996
Totale Fondi a gravare su residuo Canonici Enti	291.234	-211.014	156.222	0 236.442
TOTALE GENERALE	1.379.266	-295.459	216.222	0 1.300.029

Il rapporto complessivo dei Fondi rischi su crediti in relazione ai crediti da Bollettazione (Utenti) corrisponde a circa il 15%.

I crediti derivanti da canoni per assegnazione alloggi su immobili in concessione risultano svalutati per circa un 6%. Tali importi derivano da:

- Comune di Modena;
- Per l'Unione del Sorbara (Comuni di Bastiglia, Bomporto, Castelfranco Emilia, Nonantola, Ravarino, San Cesario sul Panaro);

I Revisori di ACER hanno ritenuto che tali accantonamenti non fossero adeguati e pertanto invitano gli Enti conferenti a prendere atto del fatto che l'incidenza della morosità è nel suo complesso piuttosto elevata, e pertanto hanno richiesto, dal bilancio al 31-12-2022, che fosse accantonato, prudenzialmente, un ulteriore importo a Fondo Rischi su crediti, a valere sul bilancio di ACER (Fondo Svalutazione Crediti di competenza degli Enti); tale fondo al 31-12-2023 ammonta ad Euro 220.000.

Acer Modena concorderà con i Comuni, come da documenti discussi nell'ambito del Tavolo territoriale, a seguito dell'approvazione dei singoli Contratti di Concessione, un'azione complessiva e condivisa volta a contenere il fenomeno della morosità corrente (al recupero o alla messa a perdita, a seconda dei casi), di quella consolidata ed a gestire più opportunamente la morosità incolpevole.

A tal fine si sottoporranno all'approvazione dei rispettivi Organi competenti, specifiche linee guida condivise per la definizione dei presupposti e la gestione delle procedure relative alla morosità consolidata ed al contenimento di quella corrente.

L'obiettivo principale, perseguito sia con un incremento dell'attività di recupero dei crediti sia attraverso una diversa gestione della morosità "incolpevole", sarà quello di preservare le risorse dei Comuni destinate alla manutenzione, nella logica di quanto previsto, peraltro, dal sistema regionale di intervento pubblico nel settore abitativo delineato dalla L.R. n. 24 del 2001.

Per quanto riguarda la composizione della voce **Crediti Tributarî** gli importi principali Euro 130.597 corrispondono a crediti relativi agli acconti versati per IRES ed IRAP ed Euro 22.995 a Ritenute di Acconto Subite.

La composizione dei **Crediti Verso Altri** può essere sintetizzata come da tabella seguente:

DESCRIZIONE	Valore di inizio esercizio	Valore di fine esercizio	Variazione nell'esercizio
Anticipazioni diverse per lavori Straordinari Finanziati da Leggi Regionali	3.181.340	1.571.739	-1.609.601
Anticipazioni diverse per lavori SISMA	898.371	898.517	146
Anticipazioni Comune di Fiorano <i>Via Collodi</i>	1.140.000	1.075.000	-65.000
Crediti vs Finale Emilia per Mutuo	1.349.473	1.296.405	-53.068
Crediti vs Campogalliano per Mutuo	71.156	0	-71.156
Anticipazioni dell'anno per Comuni in Concessione	1.139.115	1.033.550	-105.565
Genertellife SpA	0	1.126.848	1.126.848
Zurich Multiinvest Plus	0	3.074.018	3.074.018
Anticipazioni a Comuni diversi per Lavori Superbonus su Condomini	443.739	1.055.415	611.676
Anticipazioni "Il Biscione"	57.758	374.121	316.363
Altri	337.300	267.297	-70.003
Totale	8.618.252	11.772.910	3.154.658

Le anticipazioni per lavori per manutenzione straordinaria, finanziati da Decreti Regionali hanno subito un sensibile decremento, rispetto al periodo precedente, per meglio comprenderne le dinamiche si rinvia alla Relazione sulla Gestione: paragrafo "MANUTENZIONI E ACCESSO AI FINANZIAMENTI PUBBLICI".

Il credito verso il Comune di Finale Emilia è relativo a quanto residua al 31-12-2023 in relazione all'accensione di un Mutuo in capo ad Acer (esposto nei debiti Vs Banche) ma per suo conto; la quota parte in scadenza oltre il 31-12-2024 ammonta ad Euro **1.240.215** (il Piano di Ammortamento è a rate costanti -Quote capitale crescenti), a dicembre 2023 è stata pagata la rata n. 30 delle 60 rate totali previste.

Il mutuo relativo al Comune di Campogalliano risulta estinto nel corso dell'esercizio 2023.

L'Anticipazione per il Comune di Fiorano è relativa a Fondi erogati sulla base di un accordo del 30.12.2017 fra il Comune di Fiorano e Acer Modena: sulla base di tale accordo Acer ha realizzato un complesso abitativo ERP nel territorio del Comune in esame (Via Collodi). L'accordo prevede il

rimborso di 65 mila Euro annui. L'accordo è in fase di revisione in quanto, sulla base degli accordi iniziali, il Comune di Fiorano avrebbe dovuto estinguere il debito entro il 2028.

La voce "Anticipazioni dell'anno per Comuni in Concessione" è la somma complessiva risultante a Credito di ACER in relazione alla gestione di alcune Concessioni nelle quali, nel periodo, gli importi dei Canoni sono risultati inferiori agli importi delle manutenzioni effettuate e dei compensi previsti da ACER per l'attività di gestione.

Per i Crediti Vs Genertellife S.p.A. e Zurich Investments si rinvia alla parte di questo documento relativa alle "Immobilizzazioni Finanziarie – Altri Titoli"

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono valutate con i seguenti criteri:

- denaro, al valore nominale;
- depositi bancari e assegni in cassa, al presumibile valore di realizzo. Nel caso specifico, il valore di realizzo coincide con il valore nominale.

Nella tabella seguente vengono riepilogati i movimenti dell'anno:

	Valore di inizio esercizio	Valore di fine esercizio	Variazioni nell'esercizio
depositi bancari e postali	2.868.028	2.297.474	- 570.554
danaro e valori in cassa	571	658	87
Totale	2.868.599	2.298.132	- 570.467

Ratei e risconti attivi

I ratei e risconti sono stati calcolati sulla base del principio della competenza, mediante la ripartizione dei ricavi e/o costi comuni a più esercizi.

Nell'iscrizione così come nel riesame di risconti attivi di durata pluriennale è stata verificata l'esistenza ovvero la permanenza della condizione temporale.

La parte principale dei Risconti è data come gli altri anni dalla quota relativa ai Premi Assicurativi annuali che vengono corrisposti in anticipo, la cui scadenza coincide con il mese di novembre pertanto vi sono circa 11/12 dei premi complessivi da "riscontare" al 31/12.

DESCRIZIONE	Valore di inizio esercizio	Valore di fine esercizio	Variazione nell'esercizio
Compensi Conto Termico/Fotovoltaico GSE	26.485	13.182	-13.303
Compet. c/c Banche	3	16.453	16.450
Totale Ratei Attivi	26.488	29.635	3.147
Polizze assicurative	219.391	230.403	11.012
Costi sistemi operativi	15.825	30.892	15.067
Costi per servizi	6.479	2.110	-4.369
Altri	3.886	4.235	349
Totale Risconti Attivi	245.581	267.640	22.059
TOTALE RATEI E RISCONTI	272.069	297.275	25.206

Nota integrativa, passivo

Patrimonio netto

Con riferimento all'esercizio in chiusura nelle tabelle seguenti vengono esposte le variazioni delle singole voci del patrimonio netto:

Descrizione	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni - Incrementi/ Decrementi	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale di Dotazione	13.442.788	-	-	13.442.788
Riserva legale	742.211	-	-	742.211
Riserva straordinaria	228.108	13.262		241.370
Varie altre riserve	- -	1	- -	1
Utile (perdita) dell'esercizio	13.262 -	13.262	18.889	18.889
Totale	14.426.369 -	1	18.889	14.445.257

Le informazioni richieste dall'articolo 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, sono desumibili dal seguente prospetto:

Natura	Importo	Possibilità di Utilizzo	Quota disponibile
Capitale di Dotazione	13.442.788	B	13.442.788
Riserva Legale	742.211	A - B	742.211
Altre Riserve	241.370	A - B	241.370

A' Disponibile per Aumento di Capitale - 'B' Disponibile per copertura perdite

Al fine di illustrare meglio le movimentazioni del Patrimonio Netto dei precedenti esercizi si riporta la seguente tabella in cui si evidenzia che non vi sono stati utilizzi di riserve:

	Valore 31/12/2018	Valore 31/12/2019	Valore 31/12/2020	Valore 31/12/2021	Valore 31/12/2022
Capitale di Dotazione	13.442.788	13.442.788	13.442.788	13.442.788	13.442.788
Riserva legale	742.211	742.211	742.211	742.211	742.211
Riserva straordinaria	141.463	148.106	198.803	210.720	228.108
Varie altre riserve	1	1	1	1	1
Utile (perdita) dell'esercizio	6.643	50.697	11.917	17.388	13.262
Totale	14.333.106	14.383.803	14.395.720	14.413.108	14.426.369

Fondi per rischi e oneri

La voce a Bilancio ammonta ad **Euro 704.004**, di cui 44.004 relativi al Fondo per Imposte Differite per la cui analisi si rinvia al paragrafo “Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate” del presente documento.

La voce “Altri” è relativa al Fondo Rischi su Partecipate: fondo costituito a partire dal 2020 in un’ottica di prudenza, a fronte di rischi possibili, inerenti all’andamento della gestione della società CambiaMo; per un’analisi più dettagliata alla parte del presente documento relativa alle partecipazioni.

Fondi per Rischi e Oneri				
DESCRIZIONE	Valore di inizio esercizio	Incrementi	Decrementi	Valore di fine esercizio
Per imposte, anche differite	58.672	0	14.668	44.004
Altri	660.000	0	0	660.000
TOTALE	718.672	0	14.668	704.004

La costituzione dei fondi è stata effettuata in base ai principi di prudenza e di competenza, osservando le prescrizioni del principio contabile OIC 31. Gli accantonamenti correlati sono rilevati nel conto economico dell’esercizio di competenza, in base al criterio di classificazione “per natura” dei costi.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il TFR è stato calcolato conformemente a quanto previsto dall'articolo 2120 del Codice Civile, tenuto conto delle disposizioni legislative e delle specificità dei contratti e delle categorie professionali, e comprende le quote annue maturate e le rivalutazioni effettuate sulla base dei coefficienti ISTAT.

L'ammontare del fondo è rilevato al netto degli acconti erogati e delle quote utilizzate per le cessazioni del rapporto di lavoro intervenute nel corso dell'esercizio e rappresenta il debito certo nei confronti dei lavoratori dipendenti alla data di chiusura del bilancio.

Fondo TFR Netto al 31.12.2022	Accantonamento 2023	Importo Rivalutazione	Imposta sostitutiva	Quote Erogate ai Dipendenti	Versamenti ai Fondi Integrativi	Fondo TFR Netto al 31.12.2023
1.729.138	197.309	33.289	-5.659	-18.000	-81.840	1.854.237

Debiti

La classificazione dei debiti tra le varie voci di debito è effettuata sulla base della natura (o dell’origine) degli stessi rispetto alla gestione ordinaria a prescindere dal periodo di tempo entro cui le passività devono essere estinte.

Come già specificato, la società non ha applicato il criterio del costo ammortizzato ai debiti iscritti nel bilancio dell’esercizio in quanto le variazioni dell’entità del valore non sarebbero state particolarmente significative.

I debiti al 31.12.2023 ammontano ad **Euro 35.458.313** mentre al 31.12.2022 ammontavano ad Euro 36.561.730 e sono di seguito riepilogati:

Descrizione	Valore di inizio esercizio	Valore di fine esercizio	Variazioni nell'esercizio
Debiti Verso Banche	1.656.233	1.509.204	-147.029
Acconti	0	10.800	10.800
Debiti Verso Fornitori	2.657.831	2.751.767	93.936
Debiti Verso Imprese Collegate	195.511	206.760	11.249
Debiti Tributarî	509.778	397.964	-111.814
Debiti Verso Istituti di Previdenza e Sicurezza Sociale	135.857	140.146	4.289
Altri Debiti	31.406.520	30.441.672	-964.848
TOTALE	36.561.730	35.458.313	-1.103.417

I debiti verso Banche sono costituiti dal mutuo di cui si è parlato nei crediti verso altri, trattasi quindi del mutuo in essere per conto del Comune di Finale Emilia la cui rappresentazione a bilancio riporta la separata indicazione delle quote a breve e lungo (di questi circa Euro 980.385 scadenti oltre il 1° gennaio 2029)

I Debiti Tributarî sono costituiti prevalentemente da Debiti Verso l'Erario in c/IVA (Euro 193.817, Debiti per Imposte Correnti (IRES, IRAP) per Euro 125.821.

Gli acconti sono relativi alla vendita di un terreno agricolo non ancora perfezionata al 31.12.2023.

Nella tabella seguente viene riportato un dettaglio degli altri debiti:

Descrizione	Valore di inizio esercizio	Valore di fine esercizio	Variazioni nell'esercizio
Finanziamenti Legge 560/93	1.396.519	1.396.519	0
Finanziamenti ex Legge 457/78 ed economie Acer	1.687.927	1.687.927	0
Finanziamenti Legge 513/77	241.916	241.916	0
DEBITI PER GESTIONE SPECIALE	3.326.362	3.326.362	0
Finanziamenti DGR 1297/2015	451.755	26.921	-424.834
Depositi Cauzionali	2.553.397	2.567.955	14.558
Debiti per Gestione Alloggi	1.287.757	1.280.908	-6.849
Debiti a disposizione utilizzo a' sensi art. 36 L. 24/2001	17.590.933	17.398.476	-192.457
Rimborso assicurativo da Sisma	2.976.666	2.973.542	-3.124
Fondo Lavorazioni conto termico	735.453	1.003.182	267.729
Debiti Verso il Personale Dip. e Amm.ri per compensi	811.419	650.464	-160.955
Altri Debiti	1.672.778	1.213.862	-458.916
TOTALE	31.406.520	30.441.672	-964.848

I Debiti per Gestione Speciale rappresentano Impegni al reinvestimento di Fondi provenienti da alienazioni effettuate nell'ambito della Legge 560/93 la quale prevedeva, espressamente che: *“L'alienazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica è consentita esclusivamente per la realizzazione di programmi finalizzati allo sviluppo di tale settore”*. La specifica destinazione di questi Fondi è illustrata nella parte delle Immobilizzazioni Materiali in particolare dove viene illustrato il Progetto del *“Biscione”* in Carpi.

L'importo dei debiti per residui da concessioni è di Euro 17.398.476; costituitosi a seguito dell'applicazione dei contratti di servizio in concessione per la gestione degli alloggi di proprietà comunale in vigore da Settembre 2005, è determinato dal monte canoni al netto della manutenzione ordinaria, straordinaria, dei compensi Acer, di addebiti per fondo sociale e varie ed è da utilizzarsi per le politiche abitative come disposto da articolo 36 della Legge Regionale dell'Emilia Romagna n. 24 del 8 Agosto 2001.

Va evidenziato che **tale importo comprende** la parte di crediti verso Utenti non incassati al 31.12.2023 per la cui analisi si rinvia alla parte di questa nota in cui vengono esaminati i *“Crediti Verso Clienti”*.

I debiti da Rimborso Assicurativo Sisma sono determinati dai residui dei rimborsi assicurativi relativi al Sisma del maggio 2012, trattasi di importi a disposizione della Ricostruzione post Sisma 2012. Tali Somme saranno impiegate in conformità con la Circolare n. 9575, del 10 maggio 2013, emessa dal Presidente della Regione Emilia-Romagna, in qualità di Commissario Delegato alla Ricostruzione (Legge 122/2012) ed alle Delibere del Consiglio di Amministrazione di Acer Modena n. 85 del giugno 2014 e n. 44 del giugno 2019. **Riteniamo che il loro reinvestimento possa essere effettuato per la parte principale in un periodo che andrà oltre il prossimo quinquennio.**

I Depositi Cauzionali si intendono, seppur con un minimo di rotazione, essendo legati all'impiego degli alloggi gestiti, **con scadenza superiore al quinquennio.**

Ratei e risconti passivi

I ratei e risconti sono stati calcolati sulla base del principio della competenza, mediante la ripartizione dei costi e/o ricavi comuni a più esercizi. Nell'iscrizione così come nel riesame di risconti passivi di durata pluriennale è stata verificata l'esistenza ovvero la permanenza della condizione temporale.

DESCRIZIONE	Valore di inizio esercizio	Valore di fine esercizio	Variazione nell'esercizio
Interessi su depositi cauzionali	131.560	139.073	7.513
Ass.ni/competenze e bolli	22.023	1.236	-20.787
Altri	15.943	2.006	-13.937
Totale ratei passivi	169.526	142.315	-27.211
Canoni alloggi	5.251	5.599	348
Canoni antenne	6.698	6.745	47
Totale risconti passivi	11.949	12.344	395
TOTALE RATEI E RISCONTI	181.475	154.659	-26.816

Altre informazioni

Operazioni con obbligo di retrocessione a termine

La società, ai sensi dell'articolo 2427 n. 6-ter del Codice Civile, attesta che nel corso dell'esercizio non ha posto in essere alcuna operazione soggetta all'obbligo di retrocessione a termine.

Passività Potenziali non risultanti da Stato patrimoniale

Collegate alla "Ricostruzione Post-Sisma", per un intervento nel Comune di Novi di Modena, relativamente ad un immobile (località Rovereto sulla Secchia, Condominio Via Albano Modena n. 42) in cui il Comune è comproprietario, insieme a soggetti privati:

nel 2015, in fase di avvio della ricostruzione, furono richieste e ottenute da Unicredit delle aperture di credito, per i privati, collegate ai contributi che sarebbero stati erogati dalla Regione, a beneficio dei lavori di ricostruzione;

in tale circostanza, ACER, quale ente gestore del patrimonio ERP per conto del Comune proprietario, risultava obbligato di regresso in caso di revoca del contributo regionale.

Il residuo al 31.12.2023 risulta pari a circa Euro 97 mila. Si ritiene remota la possibilità che ACER Modena possa essere chiamata a far fronte a tale esborso visto che l'intervento è già stato concluso, rendicontato e liquidato dalla Regione, sia per la parte pubblica che per quella privata.

Nota integrativa, conto economico

Il conto economico evidenzia il risultato economico dell'esercizio.

Esso fornisce una rappresentazione delle operazioni di gestione, mediante una sintesi dei componenti positivi e negativi di reddito che hanno contribuito a determinare il risultato economico.

I componenti positivi e negativi di reddito, iscritti in bilancio secondo quanto previsto dall'articolo 2425-bis del Codice Civile, sono distinti secondo l'appartenenza alle varie gestioni: caratteristica, accessoria e finanziaria.

L'attività caratteristica identifica i componenti di reddito generati da operazioni che si manifestano in via continuativa e nel settore rilevante per lo svolgimento della gestione, che identificano e qualificano la parte peculiare e distintiva dell'attività economica svolta dalla società, per la quale la stessa è finalizzata.

L'attività finanziaria è costituita da operazioni che generano proventi e oneri di natura finanziaria.

In via residuale, l'attività accessoria è costituita dalle operazioni che generano componenti di reddito che fanno parte dell'attività ordinaria ma non rientrano nell'attività caratteristica e finanziaria.

I Ricavi sono realizzati integralmente in Italia.

Valore della produzione

Un'analisi del Valore della Produzione dell'esercizio, comparata con l'esercizio precedente è riepilogata nella tabella che segue:

Descrizione	2022	2023	Variazioni
Ricavi Canonici di locazione	13.020.419	13.093.273	72.854
Ricavi amministaz.stabili	632.161	642.846	10.685
Ricavi attività edilizia	720.679	388.465	-332.214
Ricavi per concessioni	303.298	285.047	-18.251
Ricavi delle Vendite e Prestazioni	14.676.557	14.409.631	-266.926
Proventi per Canonici da Antenne	18.119	27.070	8.951
Conto Energia scambio sul posto	30.639	30.450	-189
Conto Termico - Caldaie	119.579	111.618	-7.961
Recuperi Spese Amministrative da Utenti	360.892	382.228	21.336
Altri Ricavi	432.414	453.607	21.193
Plusvalenza Patrimoniale da Permuta Area	611.164	0	-611.164
Sospensione Costi Interni per lavori Superbonus	50.000	0	-50.000
Totale Valore della Produzione	16.299.364	15.414.604	-884.760

I Canonici di locazione possono essere analizzati per provenienza come da tabella seguente:

Descrizione	2022	2023	Variazioni
Canonici alloggi di ACER	2.229.108	2.322.560	93.452
Canonici alloggi costruiti con contrib.stato	42.709	41.470	-1.239
Canonici negozi, autorimesse	249.894	254.983	5.089
Canonici alloggi e autorimesse in concessione	10.498.708	10.474.260	-24.448
Totale Ricavi da Canonici di Locazione	13.020.419	13.093.273	72.854

Costi della produzione

I costi ed oneri sono imputati per competenza e secondo natura, al netto dei resi, abbuoni, sconti e premi, nel rispetto del principio di correlazione con i ricavi, ed iscritti nelle rispettive voci secondo quanto previsto dal principio contabile OIC 12.

Per quanto riguarda gli acquisti di beni, i relativi costi sono iscritti quando si è verificato il passaggio sostanziale e non formale del titolo di proprietà assumendo quale parametro di riferimento, per il passaggio sostanziale, il trasferimento dei rischi e benefici.

Nel caso di acquisto di servizi, i relativi costi sono iscritti quando il servizio è stato ricevuto, ovvero quando la prestazione si è conclusa, mentre, in presenza di prestazioni di servizi continuative, i relativi costi sono iscritti per la quota maturata.

COSTI DELLA PRODUZIONE	2022	2023	Variazioni
Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	25.673	27.358	1.685
Costi per servizi	9.799.281	9.465.851	-333.430
Costi per godimento di beni di terzi	37.402	39.319	1.917
Costi per il personale	4.321.179	4.192.003	-129.176
Ammortamenti	424.118	451.670	27.552
Accantonamenti a F.do Svalutaz. Crediti	210.000	60.000	-150.000
Accantonamenti a F.do Rischi	130.000	0	-130.000
Oneri diversi di gestione	1.050.292	1.108.610	58.318
Totale costi della produzione	15.997.945	15.344.811	-653.134

costi per servizi	2022	2023	Variazioni
Costi generali	927.746	832.569	-95.177
Amm.ne stabili	532.972	547.570	14.598
Manut. Stabili	5.768.034	6.096.229	328.195
Costi per int. edilizi	370.484	233.045	-137.439
Costi per concessioni	2.200.045	1.756.438	-443.607
TOTALE	9.799.281	9.465.851	-333.430

Nella voce Oneri diversi di gestione le principali componenti sono le seguenti:

Oneri Diversi di Gestione	2022	2023	Variazioni
Bollo e registro	504.369	491.426	-12.943
Iva indetraibile	50.486	78.412	27.926
Imu/Tasi/Tari	266.387	272.609	6.222
Altre imposte	22.286	16.027	-6.259
Contributi associativi	25.642	25.416	-226
Altri	181.122	224.720	43.598
TOTALE	1.050.292	1.108.610	58.318

Proventi e oneri finanziari

I proventi e gli oneri finanziari sono iscritti per competenza in relazione alla quota maturata nell'esercizio.

Gli Oneri corrispondono per circa 248.226 Euro (Euro 233.646 nel 2022), di questi 81.318 sono interessi relativi a Debiti verso Banche, per pari importo sono iscritti nella parte dei proventi in quanto vengono integralmente rimborsati dai Comuni.

Fra i proventi, che ammontano complessivamente ad Euro 308.475 ((Euro 138.365 nel 2022), evidenziamo 52.706 Euro per Interessi Attivi da Banche.

Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate

La società ha provveduto allo stanziamento delle imposte dell'esercizio sulla base dell'applicazione delle norme tributarie vigenti.

Le imposte correnti si riferiscono alle imposte di competenza dell'esercizio così come risultanti dalle dichiarazioni fiscali; le imposte relative ad esercizi precedenti includono le imposte dirette di esercizi precedenti, comprensive di interessi e sanzioni e sono inoltre riferite alla differenza positiva (o negativa) tra l'ammontare dovuto a seguito della definizione di un contenzioso o di un accertamento rispetto al valore del fondo accantonato in esercizi precedenti.

Nel bilancio dell'esercizio 2022, a seguito del conseguimento di una plusvalenza pari ad euro 611.164 per la vendita di un terreno, si è optato per la rateizzazione ai fini fiscali, avendo la cessione i requisiti richiesti per la tassazione in 5 esercizi. L'imposta differita rilevata a conto economico (voce 20) ed il relativo accantonamento al fondo imposte differite (voce B2), risultavano pari ad euro 58.672=

Non era stata effettuata alcuna imputazione di imposte differite relativamente all'imposta Irap, in quanto il bene non era mai stato oggetto di ammortamento.

Nei quattro esercizi successivi, a partire quindi dal 2023, viene iscritta, a Conto Economico, la quota di euro 14.668= con conseguente riduzione del fondo imposte differite di pari importo

Nota integrativa, rendiconto finanziario

Ai sensi dell'art. 2425-ter è stato redatto il rendiconto finanziario con il metodo indiretto dal quale si evince l'ammontare e la composizione delle disponibilità liquide, all'inizio e alla fine dell'esercizio i flussi finanziari dell'esercizio derivanti dall'attività operativa, da quella di investimento, da quella di finanziamento ed il raffronto con l'esercizio precedente:

Flussi	Esercizio	2023	2022
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)			
Utile dell'esercizio		18.889	13.262
Imposte sul reddito		111.153	192.876
Interessi passivi/(attivi)		-60.249	95.281
Capitalizzazione Costi Interni		0	-50.000
Erogazioni Di TFR		-99.840	-193.992
Accantonamento Quota TFR		230.207	313.331
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività			-636.177
<i>1) Utile dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione</i>		200.160	-265.419
Accantonamenti ai Fondi Rischi su Crediti		60.000	210.000
Ammortamenti delle immobilizzazioni		451.670	424.118
Accantonamenti ai Fondi Rischi Partecipate		0	130.000
<i>2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto</i>		711.830	498.699
Variazioni del capitale circolante netto			
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti		296.477	378.034
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori		93.936	-588.045
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi		-25.206	16.166
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi		-26.816	10.385
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto		393.945	-286.990
Totale variazioni del capitale circolante netto		732.336	-470.450
<i>3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto</i>		1.444.166	28.249
Altre rettifiche			
Interessi incassati/(pagati)		-28.612	-95.281
(Imposte sul reddito pagate)		-90.868	-178.636
Dividendi incassati			
(Utilizzo dei fondi svalut. Crediti)		-295.459	-304.616
Altri incassi/(pagamenti)			
Totale altre rettifiche		-414.939	-578.533
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)		1.029.227	-550.284
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento			
Immobilizzazioni materiali			
(Investimenti)		-1.295.296	-532.117
Immobilizzazioni immateriali			
(Investimenti)		-156.369	-127.574
Immobilizzazioni finanziarie			
Disinvestimenti (Investimenti)		-1.000	-922.355
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)		-1.452.665	-1.582.046
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento			
Mezzi di terzi			
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche		-147.029	105.459
Accensione finanziamenti			
(Rimborso finanziamenti)			-117.660
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)		-147.029	-12.201
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)		-570.467	-2.144.531

Variazioni Disponibilità Liquide dell'esercizio	2023	2022
Depositi bancari inizio esercizio	2.868.028	5.012.490
Danaro e valori in cassa	571	640
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	2.868.599	5.013.130
Depositi bancari fine esercizio	2.297.474	2.868.028
Danaro e valori in cassa	658	571
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	2.298.132	2.868.599
Variazione Netta	-570.467	-2.144.531

Nota integrativa, altre informazioni

Dati sull'occupazione

Nel seguente prospetto è indicato il numero medio dei dipendenti, ripartito per categoria:

Qualifica e n. dipendenti al 31-12-2023	N. Totale	Donne	Uomini
Dirigenti contratto Federmanager	4	2	2
Dipendenti contratto Federcasa			
Area Quadri	5	1	4
Area A	30	15	15
Area B	34	22	12
Area C	3	3	
TOTALE	76	43	33
<i>Di cui part time</i>	7	6	1

Ammontare dei compensi, delle anticipazioni e dei crediti concessi a amministratori e sindaci e degli impegni assunti per loro conto

Compensi	2022	2023	Variazioni
Amministratori	101.947	99.420	-2.527
Sindaci	30.547	39.113	8.566
TOTALE	132.494	138.533	6.039

Ai sensi del punto 16) dell'art. 2427 del Codice Civile si informa che nell'esercizio in commento non risultano concesse anticipazioni e crediti ed impegni assunti per gli amministratori e i sindaci.

Si segnala che la voce relativa al compenso spettante ai membri del Consiglio di Amministrazione è comprensiva, oltre che delle retribuzioni erogate o da erogare e dei relativi contributi.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

In questo punto si riportano gli importi relativi alle operazioni realizzate con la Società Collegata CambiaMO S.p.A.

Crediti Finanziari	Debiti Commerciali	Crediti Commerciali	Ricavi
120.000	206.760	22.415	36.968

Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Per le informazioni relative a questa sezione si fa rinvio a quanto riportato nella relazione sulla gestione.

Nota Integrativa Conclusioni

Signore e Signori Componenti della Conferenza degli Enti,

Vi confermiamo che il presente bilancio, composto da stato patrimoniale, conto economico, rendiconto finanziario e nota integrativa rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società, nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle scritture contabili.

Vi invitiamo pertanto ad approvare il progetto di bilancio al 31/12/2023 unitamente alla proposta di destinazione del risultato d'esercizio, così come predisposto dall'organo amministrativo.

Si propone di destinare il Risultato dell'esercizio pari ad **Euro 18.889** alla Voce Altre Riserve.

Modena, 23 Aprile 2024

Il Consiglio di Amministrazione

Arch. Gaetano Venturelli
Presidente

Ing. Elisa Abati
Consigliere

Ing. Paolo Ferrari
Consigliere