



BILANCIO CONSUNTIVO 2024



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

Consiglio d'Amministrazione

Arch. Gaetano Venturelli
Presidente

Ing. Elisa Abati
Componente

Ing. Paolo Ferrari
Componente

Collegio dei Revisori dei Conti

Rag. Roberto Rizzoli
Presidente

Dott.ssa Antonella Scaglioni
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. 38 del 30/04/2025, ha approvato la proposta del Bilancio Consuntivo al 31.12.2024.

La Conferenza degli Enti della Provincia di Modena ha approvato il Bilancio Consuntivo al 31.12.2024 in data 17 giugno 2025 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, Canoni, Gestioni Condominiali, Gestione Sociale, URP, Agenzia Casa	" 9
• Manutenzioni e Accesso ai Finanziamenti Pubblici	" 15
• Fondo Straordinario per Ripristino Alloggi	" 17
• Gestione Morosità	" 20
• Gestione Patrimonio Immobiliare	" 22
• Attività di Sviluppo e Progettazione	" 24
• Superbonus 110%	" 24
• P.N.R.R.	" 24
• Fondo Complementare al PNRR	" 25
• Progetto PINQuA	" 26
• C.A.M. e DNSH	" 26
• PIANO di GESTIONE DELLE MATERIE e LOCALIZZAZIONE DEI SITI DI RECUPERO e DISCARICHE	" 27
• Servizio Appalti e Nuove Costruzioni	" 28
• Alcuni dati di sintesi di Controllo Organizzativo	" 29
- Altre informazioni A' sensi dell'art. 2428 c.c. comma 3	" 30
- Informativa sull'Ambiente	" 31
- Informativa sul Personale	" 31
- Fatti di Rilievo avvenuti dopo il 31.12.2024	" 32
- Analisi del Risultato Economico della Gestione	" 33
• Stato Patrimoniale	" 37
• Conto Economico	" 41
• Nota Integrativa	" 43
• Relazione della Società di Revisione	" 73
• Relazione del Collegio dei Revisori	" 76

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 31.12.2024

PARTE INTRODUTTIVA

Signore e Signori componenti della Conferenza degli Enti,

Come previsto dall'articolo 2428 del Codice Civile la presente Relazione, che correda 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 2024, avviene in concomitanza di una fase storica molto complicata a tutti i livelli:

sebbene il 2023 si fosse chiuso con l'approvazione da parte del Tavolo Territoriale per la concertazione delle Politiche Abitative dello schema di convenzione per l'affidamento in concessione ad Acer Modena della gestione e manutenzione corrente e manutenzione eccedente quella corrente del patrimonio ERP, alloggi Extra-ERP e altre tipologie di alloggi, ad oggi il percorso relativo alla stipula degli specifici contratti di servizio tra Acer e le singole Amministrazioni comunali non è ancora concluso ed ACER si trova a svolgere la propria attività ancora con situazioni aperte di proroga del contratto precedente.

Il quadro generale che si presenta a livello nazionale, su esigenze condivise da istituzioni, organizzazioni sindacali e cooperative, nell'ambito dell'edilizia sovvenzionata, che risponde anche ad indicazioni dell'Unione Europea in materia di crisi abitativa, fa riferimento ad *un programma futuro che prevede la realizzazione di ventimila nuovi alloggi in dieci anni.*

Il diritto a un alloggio accessibile, e sottolineiamo "accessibile" è stato indicato tra le sei priorità cui destinare i Fondi di Coesione Europei.

La stampa di questi giorni evidenzia come Ursula Von Der Leyen abbia nominato un commissario alle politiche abitative, il socialdemocratico danese Dan Jorgensen, mentre la Banca Europea degli Investimenti (Bei) annuncia la creazione di un fondo di investimento "paneuropeo" da *10 miliardi nei prossimi due anni per la costruzione di un milione e mezzo di nuove case.*

Acer intende mettersi a disposizione per seguire questa direzione, vista la capacità operativa mostrata nel corso degli anni per la costruzione degli alloggi, da destinare ad affitti a canone accessibile, in coerenza con gli orientamenti strategici succitati, definiti dalla commissione europea.

Acer intende mettere a disposizione la propria esperienza nel settore abitativo sia del Governo che della Regioni e dei Comuni per la definizione oggettiva di un Piano Casa nazionale.

Il problema delle politiche abitative, come sollevato e trattato su più fronti, riguarda "tutte le economie sviluppate, il livello di pressione sul mercato è insostenibile, sia per la compravendita che per l'allocazione." (Cit. Parlamento Europeo)

Tuttora si presenta come assolutamente necessario indirizzare il massimo delle risorse verso l'ERP, come concreta risposta alle emergenze abitative presenti, reali e sentite, derivanti dalla richiesta specifica di organizzazioni politiche e sindacali locali spesso, giustamente, pressanti.

Contiamo finalmente su nuovi orientamenti delle commissioni parlamentari coinvolte, che rispondano sostanzialmente alla nostra esigenza quotidiana di finanziamenti assolutamente necessari, soprattutto da destinare al recupero del patrimonio obsoleto al fine di poterlo ridestinare al più presto alle famiglie in lista d'attesa.

Appare evidente da quanto sopra riportato che stiano ritornando all'ordine del giorno specifici riferimenti a temi come la riduzione del disagio abitativo e programmi specifici che coinvolgano le Regioni, i Comuni Capoluoghi di Provincia, ed altre realtà particolarmente bisognose di soluzioni abitative urgenti.

Stanno procedendo le attività di supporto a temi in essere come lo sviluppo sostenibile e infrastrutturale del Paese, in particolare nei settori di spesa della edilizia pubblica, inclusa la manutenzione e sicurezza ed efficientamento energetico.

Sulla nostra attività, incidono pesantemente le disposizioni del nuovo Codice dei Contratti pubblici, e l'azienda è tuttora impegnata nell'attività formativa ed organizzativa necessaria all'utilizzo del c.d. BIM (Building Information Modeling) metodo per l'ottimizzazione della pianificazione, realizzazione e gestione delle costruzioni.

A livello regionale, siamo presenti nella applicazione di diverse operatività destinate alla ricerca di specifici stanziamenti destinati a finanziare iniziative per l'*housing sociale*, ed in particolare per progetti di innovazione nell'ambito delle politiche per l'affitto e delle forme per l'abitare, senza sottostimare l'esigenza di un necessario contributo per l'affitto destinato a famiglie in difficoltà.

Procede, anche se lentamente, l'approfondimento progettuale e la destinazione di risorse mirate all'abbattimento delle barriere architettoniche, negli alloggi e spazi collettivi oggetto di ripristino anche funzionale, e, per questo tema, contiamo di estendere in tutti gli alloggi, indipendentemente dai destinatari, l'accessibilità degli ambienti, anche qualora non sia presente una utenza disabile certificata. In presenza di una popolazione sempre più anziana e di categorie di lavoratori pressati da tempi di operatività sempre più accelerati e pertanto più rischiosi, ci sembra doverosa questa attenzione ad una generale fruibilità per tutti.

Anche in sede di consuntivo, siamo costretti a prendere atto del fatto che le prospettive economiche continuano a ad essere al ribasso, le guerre in corso alimentano rischi geopolitici e rischi per la sicurezza energetica, ed il commercio globale sconvolto grava ogni giorno di più sull'economia europea.

Non ci aiutano i disastri naturali, sempre più frequenti, che provocano ulteriori impatti negativi sull'economia.

Continuiamo a non avere una legge sulla casa degna di questo nome e, come già più volte lamentato in altre sedi, abbiamo più di tremila famiglie che aspettano una risposta ad un diritto. Abbiamo più di trecento alloggi in attesa di una ristrutturazione "idonea" che ci consenta di riassegnarli. Abbiamo cittadini/e che nascondono di giorno i materassi che di notte utilizzano a duecento metri dalle nostre finestre.

E, in parallelo, con le tremila famiglie in fila, abbiamo operatori sanitari e altri lavoratori e lavoratrici, studenti e studentesse che non rimangono a Modena perché sono senza casa, anche a causa delle riconversioni di molti appartamenti in bed & breakfast.

Evidentemente queste pratiche comportano benefici economici per i proprietari privati e favoriscono il turismo, ma, d'altro lato, favoriscono carenza di offerta per locazioni a lungo termine, penalizzando soprattutto le fasce più deboli.

Emergono sempre più famiglie che non guadagnano abbastanza per permettersi un affitto, o che hanno subito uno sfratto senza sapere dove andare. Eppure siamo una Regione con i redditi più alti in Italia.

L'aumento del prezzo degli affitti si è ulteriormente aggravato dopo la pandemia, forse perché negli ultimi 20 anni è stato sottovalutato, ma soprattutto perché le amministrazioni non hanno strumenti per influenzare il mercato immobiliare.

L'Università attrae studenti da altre regioni, gli Ospedali sono pronti ad assumere nuovo personale, ma la modifica dei redditi provoca un aumento delle disuguaglianze: chi aveva difficoltà economiche fa ancora più fatica a permettersi un affitto.

Ci sarebbe bisogno di un piano ambizioso per non lasciare sfitta nemmeno una casa popolare e per costruirne altre centinaia recuperando aree dismesse.

L'Amministrazione Comunale di Modena, particolarmente sensibile al tema, ha già da tempo dato l'avvio, anche con la nostra partecipazione, al **progetto "la casa come diritto sociale"**.

ACER Modena è tuttora coinvolta nella realizzazione di un Piano di interventi, che riguarda i Comuni più grandi della Provincia, destinando al recupero parecchi alloggi sfitti, attraverso la stipula di un mutuo con Cassa Depositi e Prestiti, anche grazie a risorse messe a disposizione dalla Regione per la copertura delle spese da interessi.

Recuperare alloggi sfitti significa che, dal momento in cui vengono liberate, le case hanno bisogno di interventi che vanno dalla messa a norma degli impianti elettrici e idraulici all'installazione di infissi moderni.

Non siamo più solamente l'ente che si occupa di gestire gli alloggi popolari, ma siamo sempre più il punto di riferimento di una fetta sempre maggiore di popolazione in crisi economica.

La morosità, in aumento, testimonia la sempre maggiore difficoltà economica di molti nuclei familiari.

Dobbiamo sempre distinguere chi non paga il canone perché non vuole pagare e chi non paga per cause non imputabili all'assegnatario, come la perdita del lavoro.

In questi casi diventa preziosissimo il contributo dei servizi sociali, attenti e sensibili.

Ribadiamo che l'esigenza principale rimane la necessità di maggiori risorse verso una domanda abitativa in continua crescita.

Occorrono maggiori risorse da parte dello Stato, e siamo già in emergenza.

In questo scenario, certamente non facile, Acer Modena ha chiuso l'esercizio 2024 con risultati positivi in linea con l'esercizio precedente ed il Bilancio Preventivo.

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

ANALISI ATTIVITA' SVOLTE NELL'ESERCIZIO E LORO ANDAMENTO

Le ACER svolgono, quali compiti istituzionali (Legge Regionale dell'Emilia-Romagna n.24/2001), 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 l'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.).

A queste si è aggiunta e nei vari anni ha acquisito sempre maggior significatività (in particolare sulla base delle Nuove Convenzioni sottoscritte con gli Enti concedenti nel 2024) la Gestione Sociale.

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 %	2022	2023	2024
Dipendenti e assimilati	24,47%	25,32%	25,74%
Studenti	19,51%	19,39%	18,97%
Pensionati	18,88%	18,57%	17,97%
Disoccupati – cassaintegrati	17,28%	17,01%	16,54%
Casalinghe	8,38%	8,33%	8,34%
Altro	11,48%	11,38%	12,44%

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

NUOVI LIMITI REDDITO ISEE (€) dato rilevato per il MESE DI DICEMBRE 2024	Numero Nuclei	% sul totale nuclei	Canone medio/mese
Fino a 7.620,00	2.595	46,41%	93,86
Da 7.620,01 a 17.428,46	2.373	42,44%	197,41
Da 17.428,47 a 24.400,26	400	7,15%	310,52
Maggiore di 24.400,26	130	2,32%	333,74
Dichiarazione ISEE non presentata (Non documentati) (*)	64	1,14%	319,58
ISEE Non Presente (**)	30	0,54%	109,38
TOTALE	5.592	100%	161,54

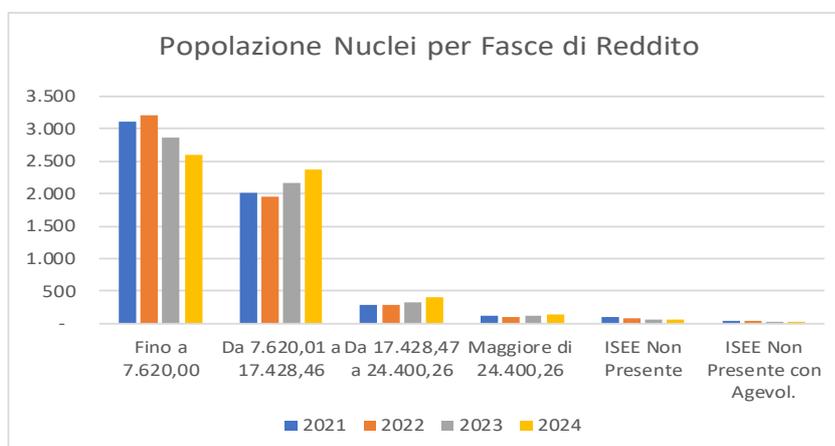
(*) Trattasi di Nuclei che non hanno presentato la dichiarazione ISEE a cui pertanto è stato applicato un Canone Maggiorato per carenza documentazione giustificativa per l'applicazione di un canone di "favore"

(**) 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

Ricordiamo che l'ISEE è la risultanza non solo di dati economico-patrimoniali (es. avere o perdere un lavoro) ma anche elementi legati alle decisioni attinenti alla sfera personale dei componenti il nucleo (matrimoni, separazioni, nascite, ecc.). Purtroppo, quindi, esiste anche la latente possibilità dei nuclei di "autodeterminarsi" l'affitto, abbassandosi l'ISEE, incidendo sulla composizione del nucleo familiare, attraverso l'ingresso di persone prive di reddito e l'uscita di quelle percettrici di reddito, anche semplicemente variando la residenza anagrafica, senza necessariamente traslocare di fatto.

Nel confronto tra la situazione 2024 e quella degli anni precedenti, appare particolarmente significativa l'aumento dei nuclei presenti nella seconda fascia.

Graficamente:



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 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 in sede:	2022	2023	2024
Contratti	566	558	576
Manutenzione	62	61	56
Condomini	19	22	21
Canone	84	59	110
Legale	547	625	660
Totale accessi sede	1.278	1.325	1.423
Accessi sportelli decentrati (*)	1.068	1.163	1.256
Totale accessi	2.346	2.488	2.679

(*) Accessi agli sportelli decentrati	2022	2023	2024
Carpi	306	276	264
Sassuolo	168	226	233
Mirandola	223	171	217
Castelfranco Emilia	50	189	195
Pavullo	132	124	163
Savignano	96	116	118
Fiorano Modenese	54	37	28
Formigine	13	6	18
Maranello	18	8	14
Nonantola	8	10	6
Totale Accessi	1.068	1.163	1.256

Il nuovo portale web di Acer sarà attivato nel prossimo giugno 2025 e consentirà di aumentare la 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	2022	2023	2024
Nuove assegnazioni	306	251	256
Cambi	81	82	84
Aspetti condominiali Vari	412	301	47
Aspetti condominiali per verifiche Animali			7
Rilievo parabole e relativa verbalizzazione	5	2	0
Verbalizzazione occupazione spazi comuni	2	5	6
Presenza abusivi	41	14	7
Ufficio Legale/Abbandono alloggio	53	59	60
Uso scorretto parti comuni (Sopralluoghi, Sgomberi)	146	98	47
Lettere di richiamo al rispetto dei regolamenti condominiali	335	246	287

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 collegamenti audio-video.

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	2022	2023	2024
Fabbricati con almeno un alloggio in gestione	804	812	808
Fabbricati con solo alloggi di proprietà dei comuni	367	374	372
Fabbricati di proprietà ACER (compresi ex demanio)	65	65	64
Fabbricati con gestione diretta condominiale ACER	138	135	139
Numero alloggi in gestione condominiale diretta ACER	1.969	1.956	1.996
Condomini o fabbricati con autogestioni autonome	166	159	132
Condomini o fabbricati gestiti da terzi (Amm.ri privati)	506	507	581
Bilanci condominiali esterni (verificati da ACER)	510	550	520
Assemblee Condominiali seguite direttamente da ACER	305	270	357

Come già indicato, le nuove Convenzioni di affidamento della gestione ERP ed Extra ERP hanno posto attenzione agli aspetti della "**Gestione Sociale**" inserendo fra gli obiettivi primari *"potenziare le attività di gestione degli assegnatari introducendo ulteriori interventi finalizzati alla gestione delle problematiche sociali secondo il principio di corresponsabilità, attraverso attività di accompagnamento all'abitare, prevenzione e mediazione dei conflitti, progetti di autogestione nei condomini 100% pubblici, e sperimentazioni di pratiche che favoriscano l'integrazione e pratiche di buon vicinato in tutti i contesti gestiti per il Comune"*.

Queste attività, svolte già in passato dall'Ufficio Mediazione sono state rafforzate anche con il potenziamento dell'Organico (vi sono 4 dipendenti – due in più rispetto al passato), vengono svolte su iniziative aziendali oppure su richiesta dei Servizi Sociali Territoriali o su segnalazioni degli utenti stessi al fine di dare sostegno nella risoluzione di conflittualità in ambito condominiale. Negli ultimi tempi, inoltre, l'ufficio Mediazione ha anche aumentato gli affiancamenti nelle assemblee condominiali condotte dall'ufficio Gestioni Dirette

dell'azienda, al fine di monitorare e rafforzare gli interventi volti a costruire una convivenza pacifica e collaborativa tra condomini.

In Acer vi è anche un Ispettore preposto al monitoraggio della gestione degli spazi condominiali, tale attività sta apportando notevoli miglioramenti.

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

MEDIAZIONE SOCIALE	2022	2023	2024
Utenti seguiti a Modena in collab. con i Poli Sociali	86	100	104
Utenti seguiti in provincia	62	63	67
Totale situazioni individuali seguite	148	163	171
Situazioni collettive (condominiali) seguite	44	48	52
Festa dei Vicini, numero condomini coinvolti	2	1	2

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.

Al momento ACG gestisce i contratti stipulati fino al 31/12/2023, avendo le Unioni interessate sospeso tale progetto in favore del Patto per la Casa Emilia-Romagna.

Di seguito alcuni numeri riferiti agli ultimi tre anni:

Alloggi in Garanzia (N.B.: i dati sono riferiti alla data del 31-12)	2022		2023		2024	
	Contratti Attivi	Alloggi	Contratti Attivi	Alloggi	Contratti Attivi	Alloggi
Unione Terre d'Argine	15	11	18	11	12	10
Unione del Sorbara	12	11	15	12	11	12
Fiorano Modenese	24	28	31	22	20	21
Maranello	16	14	15	12	11	11
Formigine	1	1	1	1	2	2
Sassuolo	46	42	62	42	56	48
TOTALE	114	107	142	100	112	104

Affitto Casa Garantito Contratti Attivi nell'anno	2022	2023	2024
Unione Terre d'Argine	46	35	33
Unione del Sorbara	2	4	4
TOTALE	48	39	37

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 13 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 19 nuclei familiari (circa 60 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 culturali e paesaggistici per edifici situati 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 (31-12-2024) **il 6% dei nuclei affidati ad ACER è ancora in attesa di sistemazione mentre l'94% (310 nuclei corrispondenti a oltre 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).

Anche l'anno 2024 si è confermato caratterizzato dal perdurare dell'elevato costo delle opere edili rispetto agli anni 2021 e 2022, che ha condizionato tutto il mondo dell'edilizia registrando aumenti medi dei costi pari al 34 - 36%.

Il fenomeno continua ad incidere pesantemente sulla capacità di autofinanziamento del sistema abitativo ERP evidenziando, in numero sempre più elevato, Comuni in deficit di risorse anche per affrontare le manutenzioni ordinarie.

Nel corso del 2024 è stato ancora presente il fenomeno di "**saturazione 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 ed il mantenimento in efficienza e sicurezza.

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

Interventi di manutenzione in Euro	2022	2023	2024	Tot. Ultimi tre anni
Manutenzione ordinaria alloggi in concessione/convenzione	5.011.989	5.371.263	6.993.580	17.376.832
Manut. straordinaria impegni di anni precedenti	499.755	899.416	1.425.456	2.824.627
Manutenzione straordinaria anno corrente	403.362	370.946	356.290	1.130.598
Totale	5.915.106	6.641.625	8.775.326	21.332.057
Interventi per ripristino con fondi SISMA 2012	398.570	221.146	1.208.592	1.828.308
Manutenzione Ordinaria patrimonio di proprietà ACER	468.144	434.658	794.450	1.697.252
Manutenzione Straordinaria patrimonio di proprietà ACER	437.021	857.100	954.585	2.248.706
Totale Manutenzioni Patrimonio ACER	905.165	1.291.758	1.749.035	3.945.958
Totale Complessivo	7.218.841	8.154.529	11.732.953	27.106.323

Da notare in particolar modo i valori di spesa per "manutenzione ordinaria alloggi in concessione/convenzione" in crescita consistente nel 2024 a causa della liquidazione a conguaglio in termini di revisione prezzi di lavori eseguiti sia nel triennio 2022-2024.

L'attività straordinaria di manutenzione, finanziata extra budget con fondi regionali e/o statali, anche nel corso del triennio 2022-2024 è stata particolarmente intensa per l'attivazione e la realizzazione dei piani nazionali PNRR e PNC (Piano Nazionale Complementare al Pnrr). In particolare la loro specificità amministrativa, imposta da dispositivi nazionali, ha comportato anche per il 2024 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 2024 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 l'ulteriore stanziamento di € 10.000.000,00 nel 2024 per l'esecuzione dei lavori e assegnazioni entro il 2025.

I finanziamenti ancora attivi sono di seguito riportati.

Finanziamenti in Euro	2022	2023	2024	Totale ultimi 3 anni
Lg.457/77	580	-	-	580
Lg.513/77	59.522	-	-	59.522
D.R.1297/15 Lettera A	29.952	8.980	-	38.932
D.R.1297/15 Lettera B	2.524	28.389	111.901	142.814
D.R.1019/2020	22.836	-	-	22.836
D.R.1276/2021	1.588.106	18.665	-	1.606.771
D.G.R.1851/2021	104.963	545.107	866.800	1.516.870
D.G.R.360/2023	-	496.865	1.098.026	1.594.891
D.G.R.772/2024	-	-	30.246	30.246
Totale utilizzo	1.808.483	1.098.006	2.106.973	5.013.462

Si ricorda 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 2024 n. 31 (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 con stima di conclusione lavori entro il 2025);
- n. 6 in via Menotti a Piumazzo (edificio demolito con progettazione eseguita, appalto affidato e ricostruzione in corso con stima di conclusione lavori entro il 2025);
- n.12 in Nonantola, Casa dei Tre Comuni (deve essere eseguita gara per l'esecuzione dei lavori di riparazione e miglioramento sismico previa approvazione economica regionale, vi sono già tutte le autorizzazioni della Sovrintendenza ma, causa caro materiali, occorre rivedere gli elaborati tecnico-economici prima di poter procedere con l'indizione della gara d'appalto).

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 2021 (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'annualità 2023 ai sensi della D.G.R. 360/2023 per 957.868€, a cui aggiungere 961.296€ di cofinanziamento con residui canoni dei Comuni, per un intervento complessivo di **1.919.164€** per il ripristino di **48 alloggi** a livello provinciale.

Nel corso del 2024, la Regione Emilia Romagna ha ulteriormente stanziato risorse per 10 MLN di Euro per l'intero territorio regionale per il ripristino di altri alloggi sfitti. Con la DGR 772/2024 sono stati assegnati al territorio di riferimento di ACER, € 1.032.667,00 per il ripristino di 45 alloggi in 21 Comuni a cui vengono aggiunte risorse derivanti dalle gestioni ERP per € 1.041.341,30 per un complessivo investimento di € 2.074.008,30.

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 2024 è stato complessivamente pari a 313 mentre quelli restituiti alle nuove assegnazioni e/o cambio è stato di 265.

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	2022	2023	2024
Manutenzione in corso	165	169	151
Pratiche edilizie in corso	13	13	11
In manutenzione SGP	29	-	-
In disponibilità dei comuni per assegnazione	125	185	139
Sospeso x inagibilità	18	21	21
Sospeso per piano di investimento (*)	239	228	234
Inseriti in Piano Manutentivo/Finanziario	-	28	63
Sospeso per programma di ristrutturazione	26	40	48
Sospeso per piano vendita	24	26	28
Sospeso per prevista demolizione	27	27	27
Sospeso per pratiche legali	11	5	7
Sospeso: Aggiornamento catastale	3	2	-
Altre Cause	2	31	3
TOTALE	682	775	732

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	2022	2023	2024
Pronto per Assegnazione	17	16	27
Sospeso per programma di ristrutturazione	51	42	27
Manutenzione in corso	21	26	18
Pratiche edilizie in corso	6	7	16
Sospeso per Inagibilità	-	12	14
Sospeso per piano vendita	8	8	10
Sospeso per pratiche legali	1	-	1
Totale	104	111	113

Pronti per assegnazione: gli alloggi sono in attesa di essere assegnati a seguito del secondo bando destinato alle Forze dell'Ordine. Inoltre **6** alloggi pronti in Via Attiraglio sono dati in locazione a CambiaMO nell'ambito del "Progetto Antenne" del Comune di Modena, destinato a giovani disposti a dedicare alcune ore al mese del proprio tempo ad attività di volontariato per ottenere, in cambio, la possibilità di alloggiare con un affitto agevolato.

Sospeso per programma ristrutturazione e pratiche edilizie in corso: dei 43 alloggi: 35 saranno ristrutturati nell'ambito del progetto di rimessa in disposizione di alloggi sociali sfitti svolto in collaborazione con Regione Emilia-Romagna e Cassa Depositi e Prestiti. Negli altri verranno eseguite manutenzione straordinarie;

Manutenzione in corso: alloggi con manutenzioni ordinarie minime o manutenzioni straordinarie da terminare;

Sospeso per inagibilità: alloggi di Via Agnini 13, Modena (fabbricato da 25 alloggi dichiarato completamente inagibile) e sul quale sono incorso di valutazioni costi/benefici per il suo recupero e/o alienazione.

Sospeso per piano di vendita: 2 fabbricati di Via Pioppi a Carpi (totale 8 alloggi) con asta già pubblicata, 2 alloggi di Gavello da valutare e successivamente da avviare le procedure di alienazione.

Sospeso per pratiche legali: sfratto

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	2022	2023	2024
Lettere sollecito inviate	2.431	3.813	3.461
Solleciti saldati	976	1.068	1.174
Accordi di rateizzazione/riconosc. di debito iniziati nell'anno	454	555	589
N. sfratti per morosità	23	12	13
N. alloggi liberati per altri motivi (MO + PROV.)	17	32	27
Avvio procedimenti di decadenza per morosità Modena	68	83	114
N. provvedimenti di decadenza Comune di Modena	34	42	61
N. alloggi liberati con provvedimento di decadenza Modena	18	9	18
Azioni avviate per la liberazione dell'alloggio nei Comuni della Provincia + Acer (escluso Modena)	64	72	88
Azioni avviate di decadenza per abbandono (MO + PROV)	22	23	20
Azioni di decadenza per abbandono eseguite* (MO + PROV)	1	3	3
Azioni di decadenza per abbandono pendenti al 31/12 (MO + PROV)	18	19	15

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

Crediti per Canonici	2022	2023	2024
Canonici fatturati in Euro (Concessioni+Convenzioni)	13.285.625	13.441.316	14.075.493
N. bolle emesse totali (concessione+convenzione)	77.972	78.811	78.940
% Variazione canonici rispetto Eserc. Precedente	2,2%	1,2%	4,7%
Valore dei Crediti, per CANONICI, Vs Utenti al 31/12 (cumulati)	5.893.170	5.607.200	5.312.188
Crediti per CANONICI maturati nell'anno	1.439.262	1.273.195	1.220.460
% crediti al 31/12, maturati nell'anno, sul fatturato	10,8%	9,5%	8,7%
% variazione incassi sul fatturato annuo rispetto eserc. preced.	-7,7%	-11,5%	-4,1%
Morosità consolidata per CANONICI (crediti al 31.12 al netto quota maturata nell'anno)	4.453.909	4.334.005	4.091.728
Crediti incassati nell'anno in essere al 31.12 dell'eserc. Preced.	1.387.872	1.549.370	1.511.683
Incidenza Crediti Incassati nell'anno del residuo al 31.12 precedente	31,16%	35,75%	36,94%

Nella tabella non si tiene conto della parte di **crediti portati a perdite** negli esercizi perché ritenuti irrecuperabili, qui di seguito i dati degli ultimi tre anni:

Crediti Vs Utenti	2022	2023	2024
Messi a perdite nell'anno	324.441	343.002	597.677

La decisione della "messa a perdita" va fatta di concerto con i Comuni di riferimento quando è accertata l'impossibilità di recupero (es.: irreperibilità, decessi senza eredi, mancanza di reddito del nucleo, ecc.)

Da un esame della composizione della morosità al 31.12.2024 possiamo rilevare che oltre il 30% è costituita da anticipazioni effettuate già da Acer; inoltre, dalla tabella che segue, possiamo evidenziare che tale incidenza è passata dal 33% del 2022 al 36% al 31.12.2024 esclusivamente per effetto delle spese condominiali, in gran parte dovuta all'aumento delle spese di carattere energetico, che Acer si trova ad anticipare:

Composizione Morosità	2022	2023	2024
Canoni e Indennità di Occupazione	65%	62%	62%
Anticipazioni:	33%	35%	36%
- Per Spese Condominiali	27%	29%	31%
- Per Manutenzioni a carico Utenti	2%	2%	2%
- Per IVA, Imp.registro, Bolli, ecc.	4%	4%	3%
Altro	2%	3%	2%
	100%	100%	100%

Nelle due tabelle sottostanti vengono indicati i valori di riferimento per l'ultimo triennio delle pratiche gestite e degli importi relativi alle spese condominiali:

Insoluti per spese condominiali	2022	2023	2024
Solleciti inviati agli utenti per morosità da spese condominiali	2.866	3.231	2.557
Pagamenti effettuati dagli utenti a seguito solleciti	820	941	914
% di utenti che "pagano" a seguito solleciti	29%	29%	36%
Pratiche di liquidazione agli amministratori condominiali	2.028	2.260	1.916 *
Anticipo spese condominiali da parte di Acer a seguito insoluti da parte di Utenti in €	770.337	1.110.541	880.334 *
Importo Medio/Pratica in €.	379,85	491,39	459,46
Insoluti Condominiali --> variazione % Rispetto Esercizio Precedente	-5%	44%	-21%

Di seguito una analisi relativa agli ultimi tre anni, per numero e importi delle pratiche, con ulteriore suddivisione fra il Comune Capoluogo e i Comuni della Provincia e l'evidenza dell'incremento dell'incidenza della "Gestione Calore":

Insoluti per spese condominiali	2022		2023		2024	
	N°	€	N°	€	N°	€
Territorio Comune di Modena - Pratiche Liquidate	823	338.222	776	515.872	740	454.452
Territorio Comuni della Provincia - Pratiche Liquidate	1.205	432.115	1.484	594.669	1.176	425.882
TOTALI (*)	2.028	770.337	2.260	1.110.541	1.916	880.334 *
<i>di cui: "Gestione Calore" (pratiche ripartizione spese riscaldamento centralizzato)</i>	82	23.872	89	59.894	115	77.758

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 e 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	2022	2023	2024
Alloggi con più di 70 anni	1.842	1.908	1.969
Alloggi tra 50 e 70 anni	1.270	1.270	1.278
Alloggi con meno di 50 anni	4.021	3.972	3.915
Altri residuali N.C.	44	44	46
Pratiche presentate	17	26	32
Planimetrie catastali	80	57	135
Contratti autorimesse	46	37	23
Pratiche estinzione diritto di prelazione	52	43	54

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.

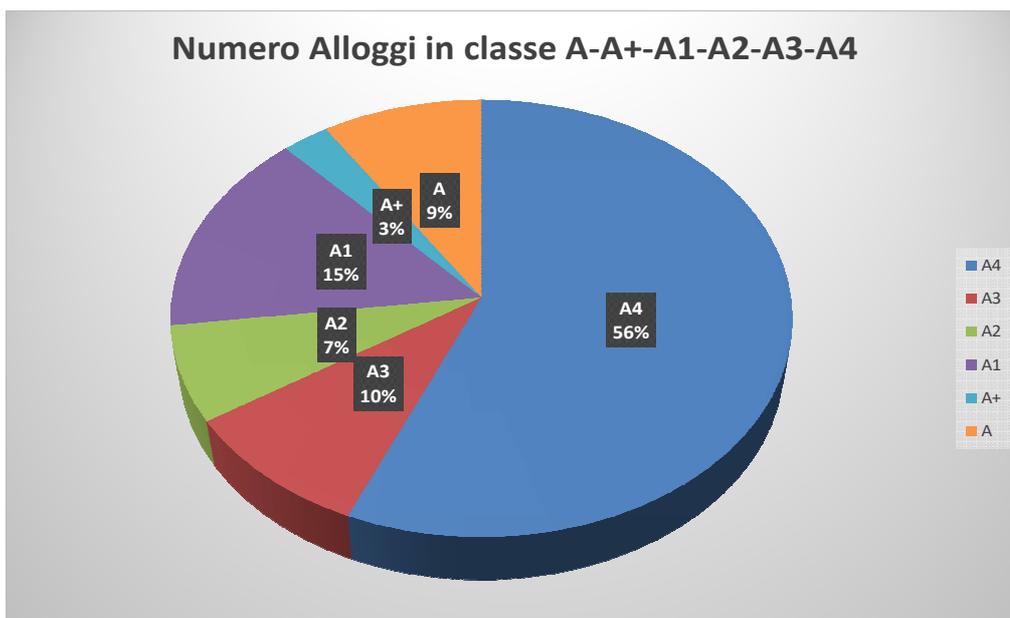
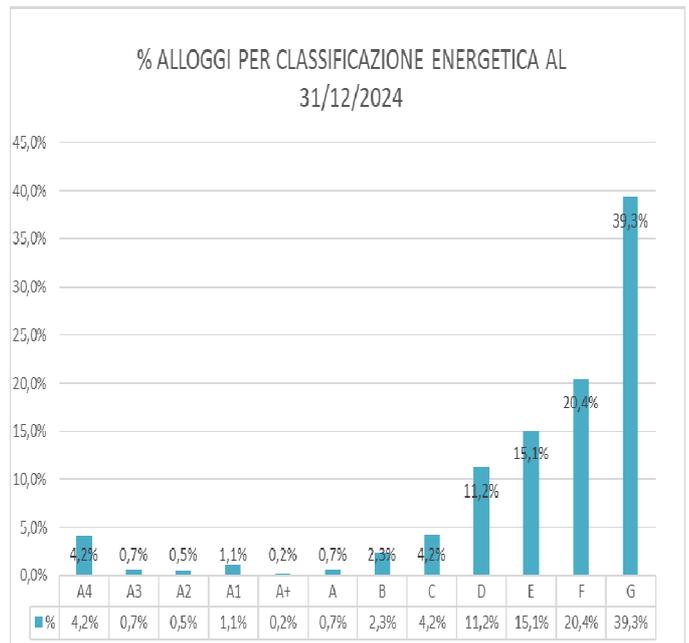
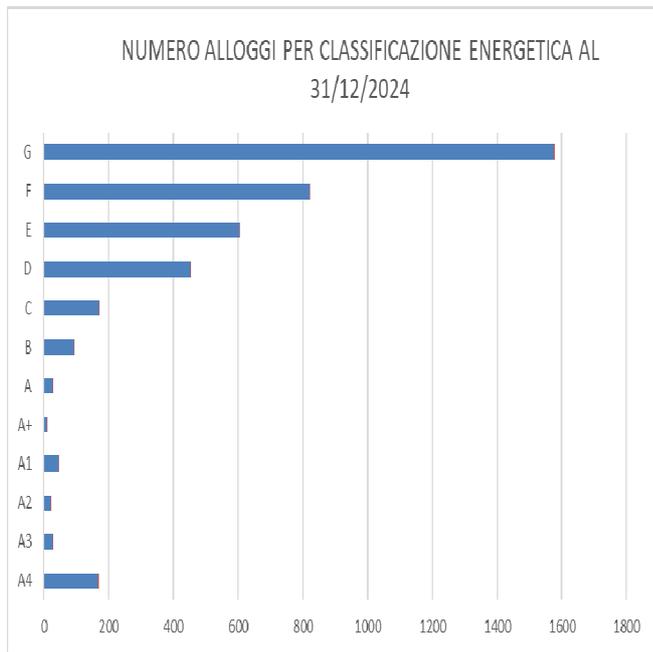
Classe Energetica Alloggi

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:

	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
N° progressivo Storico	3.639	3.803	4.039
Attestazioni rilasciate nell'anno	210	164	236

Dei 4.039 alloggi con Attestazione di Prestazione Energetica, n. 296 (7,3%) sono in classe "A"; la rappresentazione grafica della situazione degli 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%

L'attività avviata nel corso del 2022 con la realizzazione della gara a più lotti non ha però consentito di realizzare interventi su edifici a totale proprietà pubblica. A partire dal 2022 ed anche nel 2023 e 2024 si sono realizzati interventi in edifici a proprietà mista pubblico privata, formalmente gestiti ed affidati dagli amministratori di condominio, ma che hanno comunque interessato indirettamente anche ACER per la partecipazione alle assemblee condominiali, verifiche e controlli su bilanci condominiali e valutazione e liquidazione di costi extra bonus che al 31.12.2024 ammontano a circa 1.000.000,00€.

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.

Sono in essere ed in corso di esecuzione 4 convenzioni (con il Comune di Modena, con le Unioni di Comuni del Distretto Ceramico e del Sorbara e con il Comune di Carpi) 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.

Lo stato di attuazione dei lavori relativi è vario: Modena lavori conclusi da rendicontare, Sassuolo lavori ultimati, Maranello lavori in corsi di affidamento, Carpi lavori in corso, Bastiglia progetto da approvare.

Riferimenti Normativi	Natura e N. Interventi	Unione/ Comune Interessati	Interventi	Finanziamento PNRR	Co-finanziam. ENTE	Finanziamento totale	Attività 2025 (In previsione)
PNRR M5.C2.Inv1.2	n.2 alloggi DISABILITA'	MODENA	- via Fleming 11	300.000,00 €	- €	300.000,00 €	Rendicontazione
			- via Stoppani 40				Rendicontazione
PNRR M5.C2.Inv1.2	n.3 alloggi DISABILITA'	Unione del SORBARA	BASTIGLIA - via della Pace 22	300.000,00 €	- €	300.000,00 €	Progetto Esecutivo + Affidamento + Inizio Lavori
			CASTELFRANCO Emilia - via Mar Tirreno 8				- (intervento concluso 2023)
			NONANTOLA - via Provinciale Ovest 24				- (intervento concluso 2023)
PNRR M5.C2.Inv1.2	n.2 alloggi DISABILITA'	Unione del DISTRETTO CERAMICO	MARANELLO - via Stradi 8	300.000,00 €	- €	300.000,00 €	Nuova Convenz. + Prog. Esec. + Affidamento + Inizio Lavori
			SASSUOLO - via Barbolini 11				Fine Lavori + Rendicontazione
PNRR M5.C2.Inv1.3	n.1 alloggi HOUSING FIRST	Unione del DISTRETTO CERAMICO	FIORANO - via Cameazzo 10	500.000,00 €	- €	500.000,00 €	- (in fase di ridefinizione) (*)
PNRR M5.C2.Inv1.3	n.5 alloggi HOUSING FIRST	MODENA	- via Bonacini 286	500.000,00 €	- €	500.000,00 €	Rendicontazione
			- via Carrara 86				Rendicontazione
			- via Como 74				Rendicontazione
			- via Maroncelli 28				Rendicontazione
			- via Terranova 23				Rendicontazione
PNRR M5.C2.Inv1.2	n.1 alloggi DISABILITA'	Unione TERRE D'ARGINE	CARPI - via G. Cesare 34	200.000,00 €	- €	200.000,00 €	Inizio + Fine lavori + Rendicontazione
TOTALI	-	4	14	2.100.000,00 €	- €	2.100.000,00 €	

(*): L'Unione del Distretto Ceramico, titolare del finanziamento PNRR, sta rivedendo il suo progetto sociale ed in particolare la scelta dell'immobile sul quale destinare le risorse, che verosimilmente potrebbe cambiare. Pertanto ACER è in attesa di comunicazioni.

C. FONDO COMPLEMENTARE al 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.

I suddetti interventi con i rispettivi valori economici sono riepilogati nella tabella seguente:

Riferimenti Normativi	Comune interessato	Interventi	Finanziamento PNC	Co-Fin. ENTE	Finanziamento totale	Attività 2024 (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 €	Fine lavori
PNC D.G.R. 1851/21	NONANTOLA	Palazzo Sertorio	900.000,00 €	400.000,00 €	1.300.000,00 €	Prosecuzione dei lavori Confronti con Sovrintendenza
PNC D.G.R. 1851/21	SOLIERA	via Grandi 195-203-205	2.525.000,00 €	1.780.911,05 €	4.305.911,05 €	Prosecuzione dei 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 CER (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. 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, anche per l'anno 2024 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.

F. 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

L'attività di appalto ed affidamento lavori e/o servizi risulta trasversale su tutta l'azienda ed è stata caratterizzata nel 2024 dalla messa a regime delle procedure informatizzate sulle piattaforme certificate, così come volute da ANAC ai sensi del Codice dei Contratti pubblici D.Lgs. 36/2023 a partire dal 1.1.2024. In tal senso ACER ha optato per l'utilizzo di MEPA e SATER quali piattaforme per l'espletamento degli affidamenti sia di lavori che di servizi.

In particolare nel 2024 è stata avviata la procedura di gara per le coperture assicurative GLOBALE FABBRICATI, RISCHI da CONDUZIONE, cyber security.

Nel corso del 2024 è inoltre stato dato avvio alla predisposizione dell'appalto di ACCORDO QUADRO per le opere di manutenzione del patrimonio in gestione.

Il cantiere per la realizzazione del fabbricato di CAMBIAMO per complessivi 36 alloggi più un centro diurno del Comune di Modena è concluso con l'assegnazione agli assegnatari nel mese di luglio 2024.

Sono in corso di realizzazione tre edifici: comparto via Nonantolana a Modena per complessivi 26 alloggi, via 1° dicembre a Cortile di Carpi per complessivi 7 alloggi, via Menotti a Piumazzo di Castelfranco per complessivi 6 alloggi.

Alcuni dati di sintesi di Controllo Organizzativo

ACER anche nel 2024 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 2024 è stato approvato il 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 si è dotato di un regolamento che ha consentito l'introduzione dello *smartworking* in maniera strutturale, in linea con quanto previsto dalla normativa nazionale e dalle nuove disposizioni del CCNL Federcasa.

È stata, infine, data attuazione alla disciplina prevista in materia di **whistleblowing** adottando le linee guida per le segnalazioni e introducendo altresì un sistema informatizzato per la raccolta e la gestione delle segnalazioni, in linea con la normativa nazionale e le indicazioni Anac.

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 Riqualificazione Urbana anche attraverso la realizzazione di fabbricati destinati all'edilizia abitativa pubblica.

La tabella che segue riepiloga gli importi a Bilancio al 31.12.2024 scaturiti dalle operazioni intercorse nell'esercizio in esame o in esercizi precedenti con la Società in esame per la cui analisi si rimanda alla Nota Integrativa:

Debiti Commerciali	Crediti Commerciali	Ricavi
1.270.093	80.171	65.079

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 31.12.2024 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 31.12.2024*".

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 in quanto i Comuni sono tenuti ad accollarsi i pagamenti dei canoni e dei servizi degli utenti in difficoltà economica ai sensi della L.R. n. 24/2001.

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.

Informativa Sull'ambiente

Per quanto concerne questa parte, come da Direttiva (UE) 2022/2464, (c.d. *Corporate Sustainability Reporting Directive, CSRD*) recepita in Italia dal Decreto Legislativo 125/2024, Acer Modena, pur non avendone l'obbligo, pubblicherà sul proprio Sito Aziendale dati relativi agli Impatti sugli aspetti ESG connessi alla propria attività.

Informativa Sul Personale

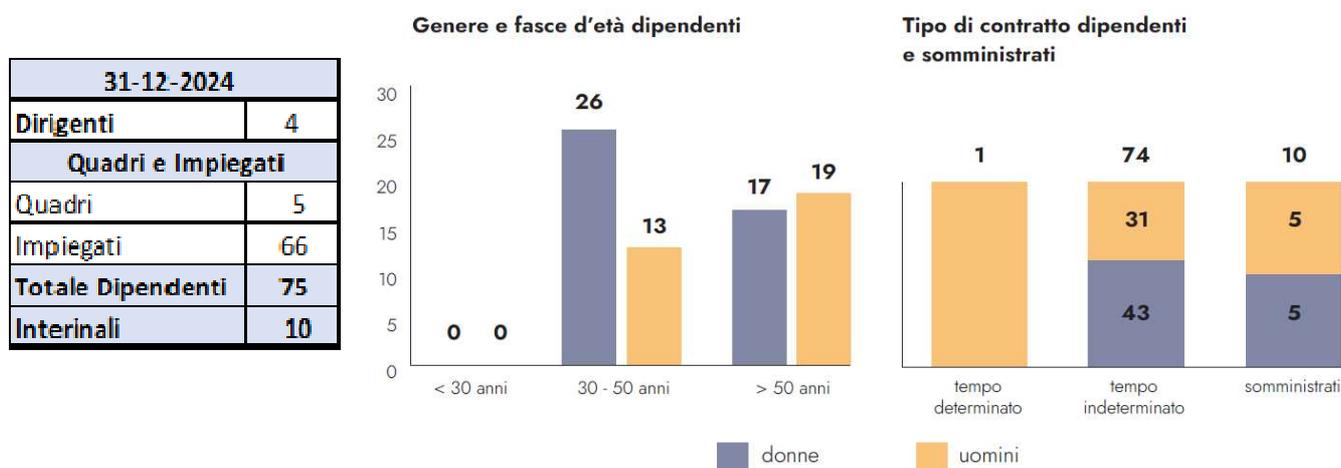
In Acer, con riferimento al 31.12.2024, lavorano 85 persone (75 dipendenti e 10 in Somministrazione). ACER assicura condizioni di lavoro adeguate e favorisce il coinvolgimento attivo dei dipendenti nel raggiungimento degli obiettivi aziendali, attraverso percorsi di formazione continua e una comunicazione costante, anche nei confronti dei rappresentanti sindacali interni. La gestione del rapporto di lavoro è orientata alla crescita professionale e al potenziamento delle competenze, con particolare attenzione alla flessibilità oraria per una migliore conciliazione tra vita lavorativa e personale anche attraverso lo *Smart-Working*.

Acer considera prioritaria la tutela e l'incolumità dei propri lavoratori e lavoratrici e a tal fine attua tutte le idonee misure propedeutiche alla eliminazione e/o mitigazione dei rischi connessi all'espletamento della loro attività professionale e dei conseguenti impatti.

Nell'ambito della gestione di rischi e impatti negativi sui lavoratori (come già indicato nel precedente paragrafo) Acer ha messo a disposizione il canale *Whistleblowing*.

Da un punto di vista della valutazione delle *Performance*, tutti i dipendenti ne ricevono almeno una volta l'anno.

Qui di seguito la rappresentazione grafica della composizione dell'organico per genere, fasce di età e tipologia contrattuale.



In Acer vi è anche molta attenzione alla formazione dei dipendenti: l'offerta formativa comprende sia corsi collettivi, finalizzati alla condivisione della missione e dei valori aziendali, sia percorsi specialistici settoriali, in linea con le competenze professionali. Nel 2024 sono state erogate in totale 1.972 ore di formazione, 1.115 ai dipendenti di genere femminile e 857 a quelli di genere maschile. In media sono 23,49 le ore di formazione erogate a ciascun dipendente, nel dettaglio:

Ore di formazione dipendenti	Totale ore	Ore donne	N. donne	Ore uomini	N uomini
Ore di formazione dirigenti	195	109	2	86	2
Ore di formazione quadri	210	48	1	162	3
Ore di formazione impiegati	1.567	958	45	609	30
Totale	1.972	1.115	48	857	35

Fatti di Rilievo Avvenuti dopo il 31.12.2024

Si segnala che l'ente nel primo trimestre 2025, con la collaborazione del professionista incaricato, ha analizzato-controllato tutta la documentazione atta agli interventi sui condomini interessati dall'agevolazione 110%, di proprietà di Enti concedenti, relativamente agli esercizi 2023 e 2024 (pratiche edilizie (ENEA, Ag.Entrate, fatture analiticamente verificate, registrazioni contabili, ecc.)

I crediti fiscali da superbonus emergeranno nel bilancio 2025.

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 2024	%	Esercizio 2023	%	Variaz. assoluta	Variaz. %
CAPITALE CIRCOLANTE	24.152.316	45,86%	20.372.914	38,72%	3.779.402	18,55%
Liquidità immediate	8.152.921	15,48%	2.298.132	4,37%	5.854.789	254,76%
Disponibilità liquide	8.152.921	15,48%	2.298.132	4,37%	5.854.789	254,76%
Liquidità differite	15.999.395	30,38%	18.074.782	34,35%	-2.075.387	-11,48%
Crediti dell'Attivo Circolante a br.term.	15.856.524	30,11%	17.657.507	33,56%	-1.800.983	-10,20%
Crediti immobilizzati a breve termine	0	0,00%	120.000	0,23%	-120.000	-100,00%
Ratei e risconti attivi	142.871	0,27%	297.275	0,56%	-154.404	-51,94%
IMMOBILIZZAZIONI	28.507.327	54,14%	32.243.556	61,28%	-3.736.229	-11,59%
Immobilizzazioni immateriali	561.390	1,07%	630.823	1,20%	-69.433	-11,01%
Immobilizzazioni materiali	17.263.073	32,78%	15.191.899	28,87%	2.071.174	13,63%
Immobilizzazioni finanziarie	9.325.124	17,71%	14.167.497	26,93%	-4.842.373	-34,18%
Crediti dell'Attivo Circolante a m/l ter.	1.357.740	2,58%	2.253.337	4,28%	-895.597	-39,75%
TOTALE IMPIEGHI	52.659.643	100,00%	52.616.470	100,00%	43.173	0,08%

Stato Patrimoniale Passivo						
Voce	Esercizio 2024	%	Esercizio 2023	%	Variaz. assoluta	Variaz. %
CAPITALE DI TERZI	38.202.125	72,55%	38.171.213	72,55%	30.912	0,08%
Passività correnti	19.742.243	37,49%	18.828.876	35,79%	913.367	4,85%
Debiti a breve termine	19.577.285	37,18%	18.674.217	35,49%	903.068	4,84%
Ratei e risconti passivi	164.958	0,31%	154.659	0,29%	10.299	6,66%
Passività consolidate	18.459.882	35,06%	19.342.337	36,76%	-882.455	-4,56%
Debiti a m/l termine	15.573.138	29,57%	16.784.096	31,90%	-1.210.958	-7,21%
Fondi per rischi e oneri	903.515	1,72%	704.004	1,34%	199.511	28,34%
TFR	1.983.229	3,77%	1.854.237	3,52%	128.992	6,96%
CAPITALE PROPRIO	14.457.518	27,45%	14.445.257	27,45%	12.261	0,08%
Capitale sociale	13.442.788	25,53%	13.442.788	25,55%	0	0%
Riserve	1.002.472	1,90%	983.580	1,87%	18.892	1,92%
Utile (perdita) dell'esercizio	12.258	0,02%	18.889	0,04%	-6.631	-35,11%
TOTALE FONTI	52.659.643	100,00%	52.616.470	100,00%	43.173	0,08%

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 2024	%	Esercizio 2023	%	Variaz. assolute	Variaz. %
VALORE DELLA PRODUZIONE	16.748.167	100,00%	15.414.604	100,00%	1.333.563	8,65%
- Consumi di materie prime	25.114	0,15%	27.358	0,18%	-2.244	-8,20%
- Spese per Servizi e God.Beni di Terzi	10.772.708	64,32%	9.505.170	61,66%	1.267.538	13,34%
VALORE AGGIUNTO	5.950.345	35,53%	5.882.076	38,16%	68.269	1,16%
- Altri ricavi	994.362	5,94%	1.004.973	6,52%	-10.611	-1,06%
- Costo del personale	4.263.135	25,45%	4.192.003	27,20%	71.132	1,70%
- Accantonamenti	204.550	1,22%	0	0,00%	204.550	100,00%
MARGINE OPERATIVO LORDO	488.298	2,92%	685.100	4,44%	-196.802	-28,73%
- Ammortamenti e svalutazioni	696.144	4,16%	511.670	3,32%	184.474	36,05%
RISULTATO OPERATIVO	-207.846	-1,24%	173.430	1,13%	-381.276	-219,84%
+ Altri ricavi e proventi	994.362	5,94%	1.004.973	6,52%	-10.611	-1,06%
- Oneri diversi di gestione	857.077	5,12%	1.108.610	7,19%	-251.533	-22,69%
REDDITO ANTE GEST. FINANZIARIA	-70.561	-0,42%	69.793	0,45%	-140.354	-201,10%
+ Proventi finanziari	575.719	3,44%	308.475	2,00%	267.244	86,63%
+ Oneri finanziari	-318.786	-1,90%	-248.226	-1,61%	-70.560	-28,43%
REDDITO ANTE IMPOSTE	186.372	1,11%	130.042	0,84%	56.330	43,32%
- Imposte sul reddito dell'esercizio	174.114	1,04%	111.153	0,72%	62.961	56,64%
REDDITO NETTO	12.258	0,07%	18.889	0,12%	-6.631	-35,11%

Principali indicatori della situazione economica

INDICE	Esercizio 2024	Esercizio 2023	Variazioni %
R.O.E.			
= 21) Utile (perdita) dell'esercizio / A) Patrimonio netto	0,08%	0,13%	-38,46%
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	-0,39%	0,33%	-218,18%
L'indice misura la redditività e l'efficienza del capitale investito rispetto all'operatività aziendale caratteristica			
R.O.S.			
A) Valore della produzione - B) Costi della produzione] / A.1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	-0,45%	0,48%	-193,75%
EBITDA			
utile prima delle tasse, svalutazioni, ammortamenti, gestione finanziaria e straordinaria	1.089.208	1.207.386	-9,79%

Principali indicatori della situazione patrimoniale e finanziaria

INDICE	Esercizio 2024	Esercizio 2023	Variazioni %
Copertura delle immobilizzazioni			
= A) Patrimonio netto / B) Immobilizzazioni	53,25%	47,97%	11,01%
L'indice viene utilizzato per valutare l'equilibrio fra capitale proprio e investimenti fissi dell'impresa			
Banche su circolante			
= D.4) Debiti verso banche / C) Attivo circolante	4,89%	5,84%	-16,27%
L'indice misura il grado di copertura del capitale circolante attraverso l'utilizzo di fonti di finanziamento bancario			
Indice di indebitamento			
= [TOT.PASSIVO - A) Patrimonio netto] / A) Patrimonio netto	2,64	2,64	
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%	27,45%	
L'indice misura il grado di patrimonializzazione dell'impresa			

Modena, 30 Aprile 2025

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 31/12/2024

Stato Patrimoniale Attivo

	Esercizio al 31/12/2024	Esercizio al 31/12/2023
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
dell'ingegno 3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere	112.736	165.766
7) altre	448.654	465.057
<i>Totale immobilizzazioni immateriali</i>	<i>561.390</i>	<i>630.823</i>
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	16.174.126	14.186.682
2) impianti e macchinario	120.304	86.663
3) attrezzature industriali e commerciali		
4) altri beni	84.027	107.692
5) immobilizzazioni in corso e acconti	884.616	810.862
<i>Totale immobilizzazioni materiali</i>	<i>17.263.073</i>	<i>15.191.899</i>
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
b) imprese collegate	6.048.000	6.048.000
d-bis) altre imprese	4.384	4.384
<i>Totale partecipazioni</i>	<i>6.052.384</i>	<i>6.052.384</i>
2) crediti		
b) verso imprese collegate		120.000
esigibili entro l'esercizio successivo		120.000

d-bis) verso altri	12.463	12.463
esigibili entro l'esercizio successivo		
esigibili oltre l'esercizio successivo	12.463	12.463
Totale crediti	12.463	132.463
3) altri titoli	3.260.277	8.102.650
Totale immobilizzazioni finanziarie	9.325.124	14.287.497
Totale immobilizzazioni (B)	27.149.587	30.110.219
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
1) verso clienti	7.772.630	7.918.033
esigibili entro l'esercizio successivo	7.772.630	7.918.033
esigibili oltre l'esercizio successivo		
3) verso imprese collegate	80.171	22.415
esigibili entro l'esercizio successivo	80.171	22.415
esigibili oltre l'esercizio successivo		
5-bis) crediti tributari	249.465	197.043
esigibili entro l'esercizio successivo	249.465	197.043
esigibili oltre l'esercizio successivo		
5-quater) verso altri	9.111.998	11.773.353
esigibili entro l'esercizio successivo	7.754.258	9.520.016
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.357.740	2.253.337
Totale crediti	17.214.264	19.910.844
IV - Disponibilita' liquide		
1) depositi bancari e postali	8.151.178	2.297.474
3) danaro e valori in cassa	1.743	658
Totale disponibilita' liquide	8.152.921	2.298.132
Totale attivo circolante (C)	25.367.185	22.208.976
D) Ratei e risconti	142.871	297.275
Totale attivo	52.659.643	52.616.470

Stato Patrimoniale Passivo

	Esercizio al 31/12/2024	Esercizio al 31/12/2023
A) Patrimonio netto	14.457.518	14.445.257
I - Capitale	13.442.788	13.442.788
IV - Riserva legale	742.211	742.211
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria	260.260	241.371
Varie altre riserve	1	(2)
<i>Totale altre riserve</i>	<i>260.261</i>	<i>241.369</i>
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	12.258	18.889
Totale patrimonio netto	14.457.518	14.445.257
B) Fondi per rischi e oneri		
2) per imposte, anche differite	93.515	44.004
4) altri	810.000	660.000
<i>Totale fondi per rischi ed oneri</i>	<i>903.515</i>	<i>704.004</i>
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	1.983.229	1.854.237
D) Debiti		
4) debiti verso banche	1.240.215	1.296.457
esigibili entro l'esercizio successivo	62.998	53.120
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.177.217	1.243.337
6) acconti		10.800
esigibili entro l'esercizio successivo		10.800
7) debiti verso fornitori	3.097.548	2.751.767
esigibili entro l'esercizio successivo	3.097.548	2.751.767
esigibili oltre l'esercizio successivo		
10) debiti verso imprese collegate	1.270.093	206.760
esigibili entro l'esercizio successivo	1.247.477	202.455
esigibili oltre l'esercizio successivo	22.616	4.305
12) debiti tributari	269.096	397.964
esigibili entro l'esercizio successivo	269.096	397.964
esigibili oltre l'esercizio successivo		
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	172.598	140.146
esigibili entro l'esercizio successivo	172.598	140.146
esigibili oltre l'esercizio successivo		
14) altri debiti	29.100.873	30.654.419
esigibili entro l'esercizio successivo	14.727.568	15.117.965

	Esercizio al 31/12/2024	Esercizio al 31/12/2023
esigibili oltre l'esercizio successivo	14.373.305	15.536.454
<i>Totale debiti</i>	<i>35.150.423</i>	<i>35.458.313</i>
E) Ratei e risconti	164.958	154.659
<i>Totale passivo</i>	<i>52.659.643</i>	<i>52.616.470</i>

Conto Economico

	Esercizio al 31/12/2024	Esercizio al 31/12/2023
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	15.753.805	14.409.631
5) altri ricavi e proventi		
altri	994.362	1.004.973
<i>Totale altri ricavi e proventi</i>	<i>994.362</i>	<i>1.004.973</i>
<i>Totale valore della produzione</i>	<i>16.748.167</i>	<i>15.414.604</i>
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	25.114	27.358
7) per servizi	10.732.819	9.465.851
8) per godimento di beni di terzi	39.889	39.319
9) per il personale		
a) salari e stipendi	3.273.228	3.179.142
b) oneri sociali	706.230	740.174
c) trattamento di fine rapporto	238.725	230.207
d) trattamento di quiescenza e simili	40.388	38.437
e) altri costi	4.564	4.043
<i>Totale costi per il personale</i>	<i>4.263.135</i>	<i>4.192.003</i>
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	102.867	42.544
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	463.277	409.126
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilita' liquide	130.000	60.000
<i>Totale ammortamenti e svalutazioni</i>	<i>696.144</i>	<i>511.670</i>
12) accantonamenti per rischi	204.550	
14) oneri diversi di gestione	857.077	1.108.610
<i>Totale costi della produzione</i>	<i>16.818.728</i>	<i>15.344.811</i>
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(70.561)	69.793
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	261.008	158.103
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	314.711	150.372
<i>Totale proventi diversi dai precedenti</i>	<i>314.711</i>	<i>150.372</i>
<i>Totale altri proventi finanziari</i>	<i>575.719</i>	<i>308.475</i>

	Esercizio al 31/12/2024	Esercizio al 31/12/2023
17) interessi ed altri oneri finanziari		
altri	318.786	248.226
<i>Totale interessi e altri oneri finanziari</i>	<i>318.786</i>	<i>248.226</i>
<i>Totale proventi e oneri finanziari (15+16-17+-17-bis)</i>	<i>256.933</i>	<i>60.249</i>
Risultato prima delle imposte (A-B+-C+-D)	186.372	130.042
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	179.153	125.821
imposte differite e anticipate	(5.039)	(14.668)
<i>Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</i>	<i>174.114</i>	<i>111.153</i>
21) Utile (perdita) dell'esercizio	12.258	18.889

Nota integrativa al Bilancio di Esercizio chiuso al 31.12.2024

Nota Integrativa, parte iniziale

Signore e Signori Componenti della Conferenza degli Enti,
la presente nota integrativa costituisce parte integrante del bilancio al 31/12/2024 che evidenzia un utile netto pari a **Euro 12.258** contro un utile netto di **Euro 18.889** 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 2024 rappresenta un periodo in cui le attività economiche sono state, purtroppo, ancora 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; inoltre nell'esercizio in esame hanno avuto decorrenza le nuove Convenzioni sottoscritte, al 31/12/2024, con la quasi totalità dei Comuni.

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 31/12/2024

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 31/12/2024 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 dei Revisori, 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 31/12/2024 risultano pari a **Euro 561.390** 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	23.131	21.641	22.302	22.470
Gestione appalti PA	4.807	0	2.368	2.439
Piattaf.web gest.patrim.e georefer.	49.042	0	20.702	28.340
Progettaz.e impl.nuovo gestionale	88.786	0	29.299	59.487
TOTALE	165.766	21.641	74.671	112.736

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;

- 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;
- 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 implementata nel 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	46.757	7.829	24.232	30.354
Costi Anticipati Superbonus 110%	418.300	0	0	418.300
TOTALE	465.057	7.829	24.232	448.654

Per quanto riguarda le Manutenzioni su Beni di Terzi, trattasi di manutenzioni effettuate nei locali a Piano Terra, 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 e, non avendo ricevuto comunicazioni entro febbraio 2024 i successivi 6 anni sono già decorsi.

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 31/12/2024 risultano pari a **Euro 17.263.073**, 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	7699	7.273
Aree edificabili	2.616.255	0	0	2.616.255
Aree Edificate	1.592.012	212.792	0	1.804.804
TOTALE TERRENI	4.223.239	212.792	7.699	4.428.332
Immobili e autorimesse	21.412.197	2.187.517	0	23.599.714
Immobili uso diretto	1.506.292	14.168	0	1.520.460
TOTALE FABBRICATI	22.918.489	2.201.685	0	25.120.174
TOTALE COMPLESSIVO	27.141.728	2.414.477	7.699	29.548.506

La parte principali degli incrementi è relativa:

- per Euro 1.335.000 dall'acquisto, in data 25 ottobre 2024, da CambiaMO, di 6 appartamenti, nella nuova Palazzina di Via Forghieri, oltre autorimesse, cantine, ecc., la parte terreni comprende l'importo scorporato della relativa quota terreni. Il Valore a Bilancio comprende circa €120.000 di IVA non detraibile oltre ad altri costi accessori di acquisto in ossequio ai dettami dell'OIC 16.
- per Euro 954.585 alla capitalizzazione di manutenzioni straordinarie come illustrato anche nella Relazione sulla Gestione.

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	11.808.804	402.929	0	12.211.733
F.do immobili strumentali	1.146.241	16.406	0	1.162.647
TOTALE	12.955.045	419.335	0	13.374.380

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	486.903	46.248	0	533.151
Attrezzatura ind.e comm.	144.255	0	0	144.255
Mobili e Arredi	308.223	0	0	308.223
Attrezzature elettronic.	563.084	7.670	0	570.754
Automezzi	187.989	0	0	187.989
Altri beni	159.179	3.964	0	163.143
TOTALE	1.849.633	57.882	0	1.907.515

L'aumento dell'esercizio è dovuto all'acquisto Server e Gruppo di Continuità con maggior potenza revisioni impianti di condizionamento sede.

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	400.240	12.607	0	412.847
Attrezzature ind. e comm.	144.255	0	0	144.255
Mobili e arredi	285.539	3.196	0	288.735
Attrezzature elettronic.	478.076	28.140	0	506.216
Automezzi	187.989	0	0	187.989
Altri beni	159.179	3.963	0	163.142
TOTALE	1.655.278	47.906	0	1.703.184

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	122.840	73.754	0	196.594
TOTALE	810.862	73.754	0	884.616

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 (rateizzata, fiscalmente, in 5 anni) 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 196.594 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**".

Nel 2024 sono stati sostenuti costi di consulenze tecniche.

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.

I valori non hanno subito modifiche nel corso dell'esercizio 2024, come da tabella che segue:

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	4.384	0	0	4.384
TOTALE	6.052.384	0	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 31.12.2023, approvato dall’Assemblea dei soci in maggio 2024 della Partecipata CambiaMo, presentava un utile pari ad **Euro 72.050**.

Il Patrimonio Netto della Partecipata risultante dagli ultimi tre bilanci approvati risulta il seguente (importi in €):

31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
12.706.070	13.197.273	13.269.322

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 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 2024 tuttavia dalle informazioni ricevute si conferma che i risultati attesi di Cambiamo stanno rispettando il Business Plan utilizzato alla base delle nostre considerazioni si ritiene per il 2024 di non procedere ad ulteriori accantonamenti allo specifico Fondo Rischi.

Per gli anni 2025 e successivi la società evidenzia nel business-plan illustrato nell'ambito della Relazione sul Governo Societario, approvata dal CDA in Maggio 2024, risultati attesi 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 31.12.2024 a redigere il Piano di Analisi e Razionalizzazione delle Società Partecipate.

Crediti iscritti nell'attivo immobilizzato

La posta era costituita principalmente da un finanziamento verso la Società Partecipata CambiaMo, estinto nel 2024 portandolo a compensazione dell'atto di Acquisto degli alloggi in Via Forghieri (si veda incrementi Immobilizzazioni Materiali); sono inoltre iscritte le cauzioni versate a terzi in anni precedenti, a garanzia di contratti telefonici, postali e locali locati, tali 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	120.000	0	120.000	0
Crediti verso altri	12.463	0	0	12.463
TOTALE	132.463	0	120.000	12.463

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 2024:

Immobilizzazioni Finanziarie - Altri Titoli				
DESCRIZIONE	Valore di inizio esercizio	Incrementi	Decrementi	Valore di fine esercizio
Altri Titoli	8.102.650	0	4.842.373	3.260.277
TOTALE	8.102.650	0	4.842.373	3.260.277

I decrementi dell'esercizio sono relativi alla chiusura delle Gestioni Patrimoniali presso Fideuram. Il Consiglio di Amministrazione di Acer Modena, stante a inizio estate 2024, una situazione positiva dei mercati nonché le necessità finanziarie per acquisto alloggi ha chiuso queste attività; per gli effetti a Conto Economico di questa operazione si rinvia alla parte relativa ai Proventi e Oneri Finanziari.

Il valore a fine esercizio è relativo alle Polizze in essere presso Banca Generali.

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	7.918.033	7.772.630	- 145.403
Crediti verso Imprese Collegate	22.415	80.171	57.756
Crediti tributari	197.043	249.465	52.422
Crediti verso altri	11.773.353	9.111.998	- 2.661.355
Totale	19.910.844	17.214.264	- 2.696.580

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	8.947.249	8.571.263	-375.986
Fatture da Emettere Vs Enti e per Recupero Spese Legali ecc.	270.813	508.355	237.542
Altri Crediti Vs Clienti		99.306	99.306
Totale Crediti NOMINALI Vs Clienti	9.218.062	9.178.924	-39.138
Fondi Rischi su Crediti	1.300.029	1.406.294	106.265
Crediti Netti Vs Clienti	7.918.033	7.772.630	-145.403

L'incremento nella Voce fatture da Emettere è dato da Contabilizzazioni per competenza economica delle "competenze tecniche" maturate al 31/12/2024 e da fatture e compensi per attività manutentive da fatturare agli Enti ma già maturate.

Il rapporto complessivo dei Fondi Rischi su crediti in relazione ai crediti da Bollettazione (Utenti) è passato dal 14,5% al 16,4%, con un incremento quindi di quasi il 2% rispetto al 31.12.2023, nonostante gli utilizzi per messe a perdite di crediti ritenuti inesigibili.

Il dettaglio della Composizione dei Fondi Rischi su Crediti è riportato nella tabella che segue:

Fondi Rischi su Crediti				
DESCRIZIONE	Valore di inizio esercizio	Utilizzi	Incrementi	Valore di fine esercizio
Fondo Svalutazione Crediti ACER	843.587	-63.405		780.182
Fondo Svalutazione Crediti Enti accantonamento ACER	220.000	0	130.000	350.000
Totale Fondi a insistere su Costi Bil. Acer	1.063.587	-63.405	130.000	1.130.182
F.do Svalut. Crediti Utenti Comune di Modena	224.446	-154.861	152.100	221.685
F.do Svalut. Crediti Utenti Comune di Bastiglia	5.379	-7.453	3.807	1.733
F.do Svalut. Crediti Utenti Comune di Bomporto	1.987	-10.592	9.032	427
F.do Svalut. Crediti Utenti Comune di Castel Franco E.	100	-1.119	1.443	424
F.do Svalut. Crediti Utenti Comune di Nonantola	114	-114	0	0
F.do Svalut. Crediti Utenti Comune di Ravarino	819	-3.598	5.757	2.978
F.do Svalut. Crediti Utenti Comune di San Cesario s.P.	3.596	0	1.430	5.026
F.do Svalut. Crediti Utenti Amministrazione Provinciale	0	0	2.580	2.580
F.do Svalut. Crediti Utenti Comune di Campogalliano	0	-6.133	6.390	257
F.do Svalut. Crediti Utenti Comune di Camposanto	0	0	1.950	1.950
F.do Svalut. Crediti Utenti Comune di Castelvetro	0	0	1.080	1.080
F.do Svalut. Crediti Utenti Comune di Concordia s.S.	0	0	3.210	3.210
F.do Svalut. Crediti Utenti Comune di Guiglia	0	0	45	45
F.do Svalut. Crediti Utenti Comune di Maranello	0	0	4.740	4.740
F.do Svalut. Crediti Utenti Comune di Marano	0	0	1.860	1.860
F.do Svalut. Crediti Utenti Comune di Medolla	0	0	2.040	2.040
F.do Svalut. Crediti Utenti Comune di Mirandola	0	0	13.350	13.350
F.do Svalut. Crediti Utenti Comune di Pavullo nel F.	0	-4.793	5.340	547
F.do Svalut. Crediti Utenti Comune di Pievepelago	0	0	240	240
F.do Svalut. Crediti Utenti Comune di Prignano	0	0	240	240
F.do Svalut. Crediti Utenti Comune di San Felice s.P.	0	0	6.120	6.120
F.do Svalut. Crediti Utenti Comune di Savignano s.R.	0	0	1.260	1.260
F.do Svalut. Crediti Utenti Comune di Sestola	0	0	420	420
F.do Svalut. Crediti Utenti Comune di Spilamberto	0	-1.441	5.220	3.779
F.do Svalut. Crediti Utenti Unione Terre di Castelli	0	0	120	120
Totale Fondi a gravare su residuo Canoni Enti	236.442	-190.104	229.774	276.112
TOTALE GENERALE	1.300.029	-253.509	359.774	1.406.294

I Revisori di ACER, ritengono che gli accantonamenti effettuati dal residuo Canoni Enti, non siano adeguati e pertanto invitano gli Enti conferenti a prendere atto del fatto che l'incidenza della morosità è nel suo complesso piuttosto elevata.

A tal fine 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 31-12-2024 ammonta ad Euro 350.000.

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 Tributari** pari ad **Euro 249.465**: la parte più significativa è data da ritenute subite sulle operazioni finanziarie €101.612, acconto IRES €84.245, IRAP €19.065.

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	1.571.739	1.895.972	324.232
Anticipazioni diverse per lavori SISMA	898.517	1.356.956	458.439
Anticipazioni Comune di Fiorano <i>Via Collodi</i>	1.075.000	1.075.000	0
Anticipazioni dell'anno per Comuni in Concessione	1.033.550	1.220.533	186.982
Anticipazioni a Comuni diversi per Lavori Superbonus su Condomini	1.055.415	1.205.807	150.392
Crediti vs Finale Emilia per Mutuo	1.296.405	1.240.215	-56.190
Anticipazioni "Il Biscione"	374.121	483.830	109.709
Genertellife SpA	1.126.848	-	-1.126.848
Zurich Multiinvest Plus	3.074.018	-	-3.074.018
Altri	267.739	633.686	365.947
Totale	11.773.353	9.111.998	-2.661.355

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”*; all'interno di questa voce abbiamo, per il 31.12.2024, €**1.516.870** (€650.070 al 31.12.2023) relativi a pagamenti effettuati sull'intervento di via Uccelliera (si veda Relazione sulla Gestione Fondo Nazionale Complementare al PNRR); in corrispondenza a questa voce abbiamo nei **Debiti Diversi €1.308.125** (€560.625 al 31.12.2023) corrispondenti alle somme incassate dalla regione Emilia-Romagna per questo progetto; a conclusione del progetto le due partite dovrebbero chiudersi e il margine dovrebbe corrispondere alle nostre competenze tecniche.

Il credito verso il Comune di Finale Emilia è relativo a quanto residua al 31-12-2024 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 31-12-2025 ammonta ad Euro **1.177.217** (il Piano di Ammortamento è a rate costanti -Quote capitale crescenti), a dicembre 2024 è stata pagata la rata n. 32 delle 60 rate totali previste.

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 è stato rivisto a fine 2024 e prevede il rimborso di €894.477 nel 2025 e la restante parte 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.

I Crediti Vs Genertellife S.p.A. e Zurich Investments si sono estinti a inizio 2024.

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	2.297.474	8.151.178	5.853.704
danaro e valori in cassa	658	1.743	1.085
Totale	2.298.132	8.152.921	5.854.789

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	13.182	10.234	-2.948
Cedole/Dividendi Titoli/Obbligaz	0	0	0
Compet. c/c Banche	16.453	0	-16.453
Totale Ratei Attivi	29.635	10.234	-19.401
Polizze assicurative	230.403	83.106	-147.297
Anticipo postale/ legale	0	0	0
Costi sistemi operativi	30.892	40.411	9.519
Costi per servizi	2.110	2.165	55
Altri	4.235	6.955	2.720
Totale Risconti Attivi	267.640	132.637	-135.003
TOTALE RATEI E RISCONTI	297.275	142.871	-154.404

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	0	0	13.442.788
Riserva legale	742.211	0	0	742.211
Riserva straordinaria	241.370	18.889		260.259
Varie altre riserve	-1	3	0	2
Utile (perdita) dell'esercizio	18.889	-18.889	12.258	12.258
Totale	14.445.257	3	12.258	14.457.518

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	260.261	A - B	260.261

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	Valore 31/12/2023
Capitale di Dotazione	13.442.788	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	742.211
Riserva straordinaria	141.463	148.106	198.803	210.720	228.108	241.371
Varie altre riserve	1	1	1	1	-	2
Utile(perdita) dell'esercizio	6.643	50.697	11.917	17.388	13.262	18.889
Totale	14.333.106	14.383.803	14.395.720	14.413.108	14.426.369	14.445.257

Fondi per rischi e oneri

La voce a Bilancio ammonta ad **Euro 903.515**, di cui 38.965 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; €54.550 sono stati accantonati a fronte di un contenzioso relativo all'IMU versato al Comune di Mirandola, la Sentenza di primo Grado aveva accolto, in parte le nostre istanze ma il Comune non ha accettato l'esito della sentenza impugnandola: l'importo accantonato è relativo a quanto risulterebbe dovuto sulla base della sentenza di Primo Grado.

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; Il Fondo Adeguamenti Contrattuali è relativo a probabili adeguamenti al contratto dei dirigenti fermo al 2018.

Fondi per Rischi e Oneri				
DESCRIZIONE	Valore di inizio esercizio	Incrementi	Decrementi	Valore di fine esercizio
Per imposte, anche differite	44.004	66.586	17.075	93.515
- Fondo Imposte Differite	44.004	12.036	17.075	38.965
- Fondo Rischi Tributari	0	54.550	0	54.550
Altri Fondi	660.000	150.000	0	810.000
- Fondo Rischi su Partecipate	660.000	0	0	660.000
- Fondo Adeguamenti Contrattuali	0	150.000	0	150.000
TOTALE	704.004	216.586	17.075	903.515

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 31.12.2023	Accantonamento 2024	Importo Rivalutazione	Imposta sostitutiva	Quote Erogate ai Dipendenti	Versamenti ai Fondi Integrativi	Fondo TFR Netto al 31.12.2024
1.854.237	196.909	42.944	-7.300	-12.924	-90.637	1.983.229

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 31.12.2024 ammontano ad **Euro 35.150.423** mentre al 31.12.2023 ammontavano ad Euro 35.458.313 e sono di seguito riepilogati:

Descrizione	Valore di inizio esercizio	Valore di fine esercizio	Variazioni nell'esercizio
Debiti Verso Banche	1.296.457	1.240.215	-56.242
Acconti	10.800	0	-10.800
Debiti Verso Fonorari	2.751.767	3.097.548	345.781
Debiti Verso Imprese Collegate	206.760	1.270.093	1.063.333
Debiti Tributari	397.964	269.096	-128.868
Debiti Verso Istituti di Previdenza e Sicurezza Sociale	140.146	172.598	32.452
Altri Debiti	30.654.419	29.100.873	-1.553.546
TOTALE	35.458.313	35.150.423	-307.890

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 905.600 scadenti oltre il 1° gennaio 2030).

I Debiti Verso Imprese Collegate si riferiscono per €1.000.000 al residuo derivante dall'acquisto degli alloggi come descritto nella parte relativa alle Immobilizzazioni Materiali (Fabbricati), per €211.000 circa al residuo gestione della Convenzione (2015-2019), €22.616 a cauzioni.

I Debiti Tributari sono costituiti prevalentemente da Debiti Verso l'Erario in c/IRES ed IRAP (Euro 179.153), Debiti per Ritenute su Compensi Erogati a Dipendenti e Consulenti per €57.376.

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	26.921	150.188	123.267
Depositi Cauzionali	2.567.955	2.568.818	863
Debiti a disposizione utilizzo a' sensi art. 36 L. 24/2001	17.398.476	15.196.465	-2.202.011
Finanziamenti PNC al PNRR	560.625	1.308.125	747.500
Debiti residui Convenzione SGP-Comune di Sassuolo	948.596	642.302	-306.294
Debiti residui Convenzione Formigine	233.701	244.402	10.701
Rimborso assicurativo da Sisma	2.973.542	1.982.299	-991.243
Fondo Lavorazioni conto termico	1.003.182	1.226.483	223.301
Debiti Verso il Personale Dip. e Amm.ri per compensi	650.464	626.209	-24.255
Altri Debiti	964.595	1.829.220	864.625
TOTALE Altri Debiti	30.654.419	29.100.873	-1.553.546

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 15.196.465**; 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; il sensibile decremento è dato dal consumo di risorse a causa dell'aumento prezzi.

Va evidenziato che tale importo comprende la parte di crediti verso Utenti non incassati al 31.12.2024 per la cui analisi si rinvia alla parte di questa nota in cui vengono esaminati i “Crediti Verso Clienti”.

Per l'importo relativo al PNC si veda quanto già indicato nella parte Crediti Vs Altri in riferimento al cantiere di Via Uccelliera.

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
Ass.ni/competenze e bolli	1.236	5.727	4.491
Altri	2.006	3.954	1.948
Interessi su depositi cauzionali	139.073	144.583	5.510
Totale ratei passivi	142.315	154.264	11.949
Canoni alloggi	5.599	3.942	-1.657
Canoni antenne	6.745	6.752	7
Totale risconti passivi	12.344	10.694	-1.650
TOTALE RATEI E RISCONTI	154.659	164.958	10.299

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.

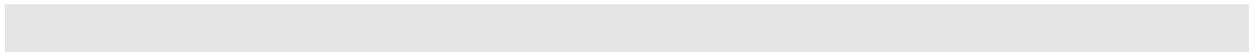
Passività Potenziali non risultanti da Stato patrimoniale

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 31.12.2024 risulta pari a circa Euro 93 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	2023	2024	Variazioni
Ricavi Canonici di locazione	13.093.273	13.653.950	560.677
Ricavi amministrativi stabili	642.846	651.216	8.370
Ricavi attività edilizia	388.465	536.026	147.561
Ricavi per concessioni	285.047	912.613	627.566
Ricavi delle Vendite e Prestazioni	14.409.631	15.753.805	1.344.174
Proventi per Canonici da Antenne	27.070	27.301	231
Conto Energia scambio sul posto	30.450	30.199	-252
Conto Termico - Caldaie	111.618	88.979	-22.639
Recuperi Spese Amministrative da Utenti	382.228	384.500	2.272
Altri Ricavi	453.607	363.082	-90.525
Plusvalenza Patrim. da Cessione Terreno Agricolo	0	100.301	100.301
Totale Valore della Produzione	15.414.604	16.748.167	1.333.563

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

Descrizione	2023	2024	Variazioni
Canonici alloggi di ACER	2.322.560	2.374.669	52.109
Canonici alloggi costruiti con contrib.stato	41.470	7.860	-33.610
Canonici negozi, autorimesse	254.983	260.430	5.447
Canonici alloggi e autorimesse in concessione	10.474.260	11.010.991	536.731
Totale Ricavi da Canonici di Locazione	13.093.273	13.653.950	560.677

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	2023	2024	Variazioni
Costi per materie p., suss., consumo e merci	27.358	25.114	-2.244
Costi per servizi	9.465.851	10.732.819	1.266.968
Costi per godimento di beni di terzi	39.319	39.889	570
Costi per il personale	4.192.003	4.263.135	71.132
Ammortamenti	451.670	566.144	114.474
Accantonamenti a F.do Svalutaz. Crediti	60.000	130.000	70.000
Accantonamenti a F.do Rischi	0	204.550	204.550
Oneri diversi di gestione	1.108.610	857.076	-251.534
Totale costi della produzione	15.344.811	16.818.728	1.473.917

costi per servizi	2023	2024	Variazioni
Costi generali	832.569	990.533	157.964
Amm.ne stabili	547.570	316.761	-230.809
Manut. Stabili	6.096.229	7.961.294	1.865.065
Costi per int. edilizi	233.045	158.397	-74.648
Costi per concessioni	1.756.438	1.305.835	-450.603
TOTALE	9.465.851	10.732.819	1.266.968

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

Oneri Diversi di Gestione	2023	2024	Variazioni
Bollo e registro	491.426	495.358	3.932
Iva indetraibile	78.412	25.849	-52.563
Imu/Tasi/Tari	272.609	227.126	-45.483
Altre imposte	16.027	13.670	-2.357
Contributi associativi	25.416	26.455	1.039
Altri	224.720	68.621	-156.099
TOTALE	1.108.610	857.077	-251.532

Da un'analisi complessiva dei risultati economici si evidenzia un incremento del Valore della produzione di circa il 9% derivante sia dai canoni che dai compensi per attività edilizia su questi vi è stato il positivo effetto degli incarichi da PNC al PNRR.

Il differenziale "Ricavi da Concessioni" va analizzato insieme alla voce "Costi da Concessioni"

Per quanto riguarda i costi l'incremento è dato dalle "Manutenzioni Stabili" che hanno subito un notevole crescita soprattutto a causa del *Caro Materiali*.

Si evidenzia invece una **sensibile riduzione degli Oneri Diversi di Gestione** grazie all'effetto della notevole riduzione dei costi bancari **a seguito della chiusura della Tesoreria Unica**, cui Acer non è obbligata, e la gestione degli incassi tramite ordinari Conti Correnti bancari.

Proventi e oneri finanziari

I proventi e gli oneri finanziari sono iscritti per competenza in relazione alla quota maturata nell'esercizio. Nella tabella seguente il dettaglio:

Proventi e Oneri Finanziari	2023	2024	Variazioni
Interessi Passivi su Mutui	81.318	74.388	-6.930
Interessi e Oneri Vari	49.160	30.148	-19.012
Interessi passivi su Depositi Cauzionali	12.317	12.221	-96
Minusvalenze da Alienazione Titoli	105.431	202.029	96.598
Interessi e Altri Oneri Finanziari	248.226	318.786	70.560
Recupero Interessi Passivi su Mutui	81.318	74.388	-6.930
Interessi Attivi su Depositi Bancari	52.706	216.685	163.979
Interessi Attivi su Crediti vari	16.348	23.638	7.290
Plusvalenze da Alienazione Titoli	127.179	242.768	115.589
Dividendi e Altri proventi Gestione Titoli	30.924	18.240	-12.684
Interessi e Altri Proventi Finanziari	308.475	575.719	267.244
TOTALE Risultato gestione Finanziaria	60.249	256.933	196.684

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.

Nel bilancio dell'esercizio 2024, a seguito del conseguimento di una plusvalenza pari ad euro 100.301= realizzata con la Cessione di un terreno agricolo avvenuta in giugno 2024 (atto notaio Enrico Spagnoli), si è optato per la rateizzazione ai fini fiscali, avendo la cessione i requisiti richiesti per la tassazione in 5 esercizi.

Pertanto nel 2024 si è rilevata l'imposta differita a conto economico (voce 20) ed il relativo accantonamento al fondo imposte differite (voce B2), pari ad euro 12.036=

Inoltre si proceduto all'assorbimento delle imposte differite per euro 17.075= relativamente alla plusvalenza anch'essa rateizzata in 5 esercizi, derivante dalla vendita di un terreno nell'esercizio 2022.

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

Nei successivi esercizi e precisamente nel 2025 e 2026 verrà iscritta a Conto Economico, la quota di euro 17.075= (quale assorbimento di entrambe le plusvalenze) e negli esercizi 2027 e 2028 la quota per euro 2.407= (relativa alla plusvalenza rateizzata anno 2024), 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	2024	2023
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)			
Utile dell'esercizio		12.258	18.889
Imposte sul reddito		174.114	111.153
Interessi passivi/(attivi)		-256.933	-60.249
Capitalizzazione Costi Interni		0	0
Erogazioni Di TFR		-103.561	-99.840
Accantonamento Quota TFR		239.853	230.207
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività		-100.301	
<i>1) Utile dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione</i>		-34.570	200.160
Accantonamenti ai Fondi Rischi su Crediti		130.000	60.000
Ammortamenti delle immobilizzazioni		566.144	451.670
Atri Accantonamenti a Fondi Rischi		204.550	0
Accantonamenti ai Fondi Rischi Partecipate		0	0
<i>2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto</i>		866.124	711.830
Variazioni del capitale circolante netto			
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti		145.403	296.477
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori		345.781	93.936
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi		154.404	-25.206
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi		10.299	-26.816
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto		-140.027	393.945
Totale variazioni del capitale circolante netto		515.860	732.336
<i>3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto</i>		1.381.984	1.444.166
Altre rettifiche			
Interessi incassati/(pagati)		256.933	-28.612
(Imposte sul reddito pagate)		-166.998	-90.868
(Utilizzo dei fondi Svalut. Crediti)		-253.509	-295.459
Altri incassi/(pagamenti)			
<i>Totale altre rettifiche</i>		-163.574	-414.939
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)		1.218.410	1.029.227
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento			
Immobilizzazioni materiali			
(Investimenti)		-2.538.414	-1.295.296
Immobilizzazioni immateriali			
(Investimenti)		-29.470	-156.369
Immobilizzazioni finanziarie			
Disinvestimenti (Investimenti)		4.962.373	-1.000
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)		2.394.489	-1.452.665
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento			
Mezzi di terzi			
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche		9.878	-93.961
Accensione finanziamenti			
(Rimborso finanziamenti)		-66.120	-53.068
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)		-56.242	-147.029
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)		3.556.657	-570.467

Variazioni Disponibilità Liquide dell'esercizio	2024	2023
Depositi bancari inizio esercizio	2.297.474	2.868.028
Danaro e valori in cassa	658	571
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	2.298.132	2.868.599
Depositi bancari fine esercizio	5.853.704	2.297.474
Danaro e valori in cassa	1.085	658
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	5.854.789	2.298.132
Variazione Netta	3.556.657	-570.467

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 31-12-2024	N. Totale	Donne	Uomini
Dirigenti	4	2	2
Dipendenti			
Area Quadri	5	1	4
Area A	29	15	14
Area B	34	22	12
Area C	3	3	0
TOTALE	75	43	32
<i>Di cui part time</i>	9	7	2
Interinali	10	5	5
<i>Di cui part time</i>	0	0	0

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

Compensi	2023	2024	Variazioni
Amministratori	99.420	100.557	1.137
Sindaci	39.113	41.243	2.130
TOTALE	138.533	141.800	3.267

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.

Debiti Commerciali	Crediti Commerciali	Ricavi
1.270.093	80.171	65.079

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 31/12/2024 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 12.258** alla Voce Altre Riserve.

Modena, 17 Giugno 2025

Il Consiglio di Amministrazione

Arch. Gaetano Venturelli
Presidente

Ing. Elisa Abati
Consigliere

Ing. Paolo Ferrari
Consigliere

RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE INDIPENDENTE

Al Consiglio di Amministrazione di

AZIENDA CASA EMILIA – ROMAGNA DELLA PROVINCIA DI MODENA

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della AZIENDA CASA EMILIA – ROMAGNA DELLA PROVINCIA DI MODENA, costituito dallo Stato patrimoniale al 31 dicembre 2024, dal Conto economico e dal Rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data, e dalla Nota Integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della AZIENDA CASA EMILIA – ROMAGNA DELLA PROVINCIA DI MODENA al 31 dicembre 2024, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

1

Elementi alla base del giudizio

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

Richiamo d'informativa

Si richiama l'attenzione sul paragrafo "*Crediti iscritti nell'attivo circolante*" della Nota integrativa.

Altri aspetti

L'incarico attribuito alla scrivente società di revisione costituisce una revisione contabile volontaria.

Responsabilità degli amministratori e del Collegio dei Revisori per il bilancio d'esercizio

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

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità dell'Ente di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione dell'Ente o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tale scelta.

Il Collegio dei Revisori ha la responsabilità di vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria dell'Ente.

Responsabilità della società di revisione per la revisione del bilancio di esercizio

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

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

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno dell'Ente;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;



- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità dell'Ente di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che l'Ente cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

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

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio ai sensi dell'art.14, comma 2, lettera e), del D.lgs. 39/10

Gli amministratori della AZIENDA CASA EMILIA – ROMAGNA DELLA PROVINCIA DI MODENA sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della AZIENDA CASA EMILIA – ROMAGNA DELLA PROVINCIA DI MODENA al 31 dicembre 2024, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione SA Italia n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio della AZIENDA CASA EMILIA – ROMAGNA DELLA PROVINCIA DI MODENA al 31 dicembre 2024 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della AZIENDA CASA EMILIA – ROMAGNA DELLA PROVINCIA DI MODENA al 31 dicembre 2024 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 2, lettera e), del D.Lgs 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

RUSSELL BEDFORD AP S.R.L.

Prof. Fabrizio Cerbioni

Partner

Massa, 28 maggio 2025

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA DELLA PROVINCIA DI MODENA**RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI REVISORI
AL BILANCIO CONSUNTIVO DELL'ESERCIZIO 2024**

Signori Membri della Conferenza degli Enti,
il Collegio dei Revisori dei Conti ha esaminato il Bilancio dell'Esercizio 2024 dell'Azienda Casa Emilia-Romagna della Provincia di Modena (d'ora innanzi abbreviato in "ACER Modena"), approvato dal Consiglio di Amministrazione il 30/04/2025.

Il Bilancio chiuso il 31/12/2024, costituito dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico e dalla Nota Integrativa, che il Consiglio di Amministrazione sottopone alla vostra approvazione, unitamente alla Relazione sulla Gestione, corrisponde alle scritture contabili regolarmente tenute e presenta le risultanze che si compendiano nei seguenti valori (in euro):

STATO PATRIMONIALE	Bilancio al 31/12/2024	Bilancio al 31/12/2023
Immobilizzazioni	27.149.587	30.110.219
Attivo circolante	25.367.185	22.208.976
Ratei e risconti	142.871	297.275
Totale attivo	52.659.643	52.616.470
Patrimonio netto	14.457.518	14.445.257
Fondi per rischi e oneri	903.515	704.004
Trattamento fine rapporto lavoro subordinato	1.983.229	1.854.237
Debiti	35.150.423	35.458.313
Ratei e risconti	164.958	154.659
Totale passivo	52.659.643	52.616.470

CONTO ECONOMICO	Bilancio al 31/12/2024	Bilancio al 31/12/2023
Valore della produzione	16.748.167	15.414.604
Costi della produzione	16.818.728	15.344.811
Differenza tra valore e costi della produzione	(70.561)	69.793
Proventi e oneri finanziari	256.933	60.249

Rettifiche di valore di attività finanziarie	0	0
Risultato prima delle imposte	186.372	130.042
Imposte sul reddito dell'esercizio	(174.114)	(111.153)
Utile (perdita) dell'esercizio	12.258	18.889

Signori Membri della Conferenza degli Enti,
 Il risultato di esercizio 2024 conferma i soddisfacenti risultati d'esercizio conseguiti dall'Ente negli ultimi esercizi ed è coerente con la politica aziendale volta al contenimento dei costi nella prospettiva dello sviluppo dei ricavi caratteristici.
 L'esito di tale azione amministrativa è il conseguimento di un utile di esercizio di euro 12.258= al netto delle imposte.

Oltre alle vicende internazionali, che pregiudicano la creazione di stabilità economica, l'esercizio 2024 è stato ancora influenzato dal perdurare degli incrementi di costi, in particolare, su prodotti, materiali e generi di consumo. A ciò si aggiungono i maggiori costi delle imprese esecutrici conseguenti al fenomeno della cosiddetta < saturazione del mercato dell'edilizia >, come citato nella relazione sulla gestione.
 Tutto ciò, ha inciso negativamente sul risultato economico di gestione.

Come evidenziato dagli Amministratori nella propria Relazione, pur in un quadro difficile, Acer Modena ha proseguito il proprio obiettivo per la gestione del patrimonio immobiliare garantendo la disponibilità di alloggi.

Il Collegio, considerata l'estrema complessità di lettura del bilancio di ACER Modena, ad integrazione di quanto già ampiamente illustrato nella Relazione sulla gestione, ritiene opportuno dare evidenza solo di alcuni elementi peculiari che hanno caratterizzato l'esercizio chiuso al 31/12/2024 incidendo sul risultato di esercizio.

Il conto economico 2024 presenta una ripresa del valore della produzione, che passa da € 15.414.604 a € 16.748.167 con variazione percentuale circa del 8,6%. In questo esercizio non ci sono state particolari componenti straordinarie; unica eccezione la plusvalenza per cessione di un terreno agricolo che incide per un modesto 0,6% sull'importo complessivo del valore della produzione.

A fronte dell'aumento del valore della produzione si osserva un significativo incremento dei costi della produzione che, con una variazione pari a circa il 9,6% rispetto al dato

2023, presentano un aumento per complessivi € 1.473.917=. La voce che evidenzia la variazione più significativa è quella dei “Costi per servizi” e questo è da porsi in relazione alle osservazioni esposte in precedenza.

Sono stati stanziati accantonamenti per ulteriori € 130.000 a copertura di possibili insolvenze sui crediti per morosità degli inquilini ed altri rischi. A tale riguardo, stante l'ingente mole di crediti vs “utenti da bollettazione canoni”, si richiama alla Vostra attenzione quanto puntualizzato dal Consiglio in Nota Integrativa, nel paragrafo “crediti iscritti nell'attivo circolante”, a commento delle esposizioni verso “clienti”.

Il nostro invito intende sollecitare una particolare attenzione nella gestione onde evitare ripercussioni sia finanziarie che economiche in capo a ACER Modena.

È, certamente, da evidenziare il significativo risultato della gestione finanziaria scaturito nell'esercizio 2024; il dato complessivo presenta un saldo positivo per € 256.933 rispetto al pur soddisfacente importo di € 60.249 risultante del 2023. Complessivamente i “proventi finanziari” ammontano a € 575.719 mentre gli “oneri finanziari” rilevano per € 318.786=. Pur considerando il momento di particolare favore, in particolare nel primo semestre del 2024, va dato atto che sono stati ottenuti risultati oltremodo soddisfacenti nella gestione delle risorse finanziarie.

In virtù di quest'ultimo valore si giunge ad un risultato ante imposte di € 186.372=.

La Nota Integrativa illustra nel dettaglio i procedimenti ed i criteri di redazione e valutazione adottati, oltre a riportare i movimenti e le variazioni che hanno caratterizzato la gestione.

Nella redazione del bilancio, per quanto a conoscenza del Collegio, non ci sono deroghe alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423 e seguenti del Codice civile.

Il documento esaminato è stato predisposto nel rispetto dei principi di redazione previsti dall'art. 2423-bis e seguenti del Codice civile; in particolare:

- la valutazione delle voci è stata fatta secondo prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività (*going concern*);
- sono stati indicati esclusivamente gli utili realizzati alla chiusura dell'esercizio;
- gli oneri e proventi sono stati determinati nel rispetto del principio di competenza economica, indipendentemente dalla data dell'incasso o del pagamento;
- si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la chiusura;
- gli elementi eterogenei ricompresi nelle singole voci sono stati valutati separatamente;

- i criteri di valutazione non sono stati modificati rispetto all'esercizio precedente;
- sono state rispettate le disposizioni relative alle singole voci dello Stato Patrimoniale previste dall'art. 2424-bis del Codice civile;
- i ricavi e i costi sono stati iscritti nel conto economico rispettando il disposto dell'art. 2425-bis del Codice civile;
- non sono state effettuate compensazioni di partite;
- la Relazione sulla gestione, a cui si rimanda per ogni informativa di dettaglio nel merito dell'attività svolta dall'Ente, e la Nota Integrativa sono state redatte rispettando il contenuto previsto dal Codice civile.

Si precisa, inoltre, che i criteri di valutazione delle voci di bilancio sono in linea con il dettato di cui all'art. 2426 c.c. e sono esaustivamente descritti nella Nota integrativa cui si rimanda.

Il Collegio dei Revisori:

- ha partecipato alle Riunioni della Conferenza degli Enti ed alle riunioni del Consiglio di Amministrazione, in relazione alle quali, sulla base delle informazioni disponibili, non ha rilevato violazioni della legge e dello statuto, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.
- Ha acquisito dagli Amministratori, dal Direttore generale e dai Dirigenti di settore informazioni in merito all'andamento delle operazioni sociali effettuate dall'Ente, sulle quali non ha osservazioni particolari da riferire.
- Ha acquisito dagli amministratori e dal Direttore generale informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dall'Ente e, in base alle informazioni acquisite, non ha osservazioni particolari da riferire.
- Ha acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di sua competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento dell'assetto organizzativo della società, anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo non ha osservazioni particolari da riferire.
- Ha acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di sua competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e attraverso l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo non ha osservazioni particolari da riferire.
- Ha preso atto della Relazione predisposta dall'Organismo di Vigilanza pervenuta, tramite

Pec, in data 14/02/2025, da cui si evince che non sono emersi fatti e/o irregolarità.

Non sono pervenute denunce dagli Enti soci ex art. 2408 c.c.

Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dai membri del Collegio dei revisori pareri previsti dalla legge.

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi altri fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione.

Si segnala, infine, che il bilancio di esercizio 31.12.2024 di ACER Modena è stato sottoposto alla revisione e certificazione volontaria da parte della società "RUSSELL BEDFORD AP Srl", la quale ha rilasciato il proprio giudizio positivo, senza rilievi, (con un richiamo di informativa sul paragrafo "Crediti iscritti nel circolante" della Nota Integrativa), in data 28 Maggio 2025.

Considerate le risultanze dell'attività svolta, accertato che il Bilancio dell'Esercizio 2024 di ACER Modena corrisponde alle risultanze delle scritture contabili, è conforme alle norme di legge che ne disciplinano la redazione, è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria ed il risultato economico per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024, il Collegio dei Revisori propone alla Conferenza degli Enti di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2024, così come redatto dagli Amministratori, e la relativa proposta di destinazione del risultato d'esercizio.

Bologna, 30 Maggio 2025

IL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI

Rag. ROBERTO RIZZOLI – Presidente

Dott.ssa ANTONELLA SCAGLIONI – Revisore effettivo

Dott. VITO ROSATI – Revisore effettivo