



Certificata in Sistema di Qualità ISO 9001:2015

BILANCIO PREVENTIVO 2025

Acer Modena dichiara i propri valori nel Codice Etico adottato, visionabile sul sito aziendale.



**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 dell'ACER Modena
con Delibera n. 124 del 27 novembre 2024
ha approvato la proposta del Bilancio Preventivo 2025 da presentare per
Approvazione alla Conferenza degli Enti
a' sensi art. 11 dello Statuto e
art. 45 Legge Regionale Emilia-Romagna 8 agosto 2001, n. 24**

**In data 30 Dicembre 2024
La Conferenza degli Enti ha approvato
il Bilancio Preventivo 2025**

INDICE

RELAZIONE DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE	Pag. 1
■ Aspetti Organizzativi Generali	" 3
■ Sviluppo Previsto Gestione Attività Principali	" 6
- Il Nuovo Contratto di Servizio	" 6
- Attività Collegate a nuove Opportunità Normative	" 12
- Attività Edilizia	" 16
- Altre Attività Collaterali	" 19
■ Sviluppo dell'Organizzazione Interna	" 21
■ Equilibrio Economico - Finanziario	" 23
RELAZIONE TECNICO AMMINISTRATIVA	" 27
■ Analisi delle Componenti Economiche	" 27
- Valore della Produzione	" 27
- Costo della Produzione	" 30
- Proventi e Oneri Finanziari	" 31
- Imposte	" 31
- Prospetto del Conto Economico Previsionale	" 32
- Previsioni dei Flussi di Cassa	" 33
RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI	" 34

RELAZIONE DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Signore e Signori componenti della Conferenza degli Enti,

La crisi c'è, e si sente, e la luce in fondo al tunnel ancora non si vede.

Gli **investimenti** sono tornati ai livelli del 2008 e sono solo parzialmente compensati da quelli previsti dal PNRR. La discesa prosegue anche nel 2025, soprattutto per quelli relativi alle **abitazioni**.

Il **PNRR** resta cruciale per la crescita. L'Italia è più avanti degli altri nell'attuazione del Piano ma dobbiamo correre. Quest'anno abbiamo speso poco (9,5 miliardi su 44) si prevede un livello di crescita superiore per il 2026, perché qualcosa è stato un pò spostato in avanti nel *timing* del PNRR.

L'incertezza e le stime al ribasso per le prospettive economiche sono aumentati, secondo l'analisi dell'esecutivo Ue: la prolungata guerra di aggressione della Russia contro l'Ucraina e l'intensificarsi del conflitto in Medio Oriente alimentano rischi geopolitici e rischi per la sicurezza energetica, inoltre il pericolo di politiche protezionistiche sul fronte americano dopo la rielezione di Donald Trump potrebbe sconvolgere il commercio globale, gravando sull'economia altamente aperta dell'UE.

A tutto questo si è aggiunta, ma ne è anche la conseguenza, la crisi della Germania per la quale è prevista una recessione, come ha detto di recente il Governatore della Banca d'Italia: *«l'Italia non è più il malato d'Europa come 10 anni fa, oggi è la Germania»*.

Abbiamo poi la crescente frequenza di disastri naturali, come le recenti inondazioni in Spagna, che rappresenta un ulteriore elemento di vulnerabilità, con impatti potenzialmente significativi sull'economia e un deciso aumento, specie in ambito immobiliare, dei costi assicurativi.

In questo quadro internazionale, guardando al nostro Paese e al nostro settore, il settore abitativo, sono più di quarant'anni che non abbiamo una legge sulla casa degna di questo nome.

Ancor più da vicino, nel Modenese, abbiamo più di tremila famiglie che aspettano una risposta ad un diritto. Abbiamo più di trecento alloggi in attesa di una ristrutturazione "umana" che ci consenta di riassegnarli. Abbiamo cittadini/e che nascondono di giorno i materassi che di notte utilizzano a duecento metri dalle nostre finestre.

È compito del pubblico *"rimettere nelle disponibilità del mercato alloggi sfitti"*.

È compito del pubblico *"intercettare risorse per ristrutturare appartamenti non utilizzati, anche riqualficando vecchi edifici"*.

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**".

In questo momento ACER Modena è coinvolta nella realizzazione di un Piano di interventi, che riguarderà i Comuni più grandi della Provincia, destinato al recupero di 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.

Stiamo cercando di inventare strumenti innovativi per una maggiore trasparenza verso i cittadini e per capire i margini di miglioramento del servizio.

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.

Assieme ai Comuni, il nostro personale sta cercando di rendere più vivibili molte aree urbane della nostra provincia.

La tendenza degli ultimi anni è quella di ristrutturare e rigenerare l'esistente prima di andare a costruire nuovi alloggi, ma, anche per questo, è importante il rapporto tra Acer e i Comuni della Provincia che, attraverso i rappresentanti presenti in Conferenza, portano il loro prezioso contributo di analisi e proposta.

Ma il punto emergente rimane la necessità di più risorse verso una domanda abitativa in continua crescita.

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

In tale contesto vi presentiamo il Bilancio di Previsione 2025.

Aspetti Organizzativi Generali

ACER è un ente pubblico economico dotato di personalità giuridica, autonomia organizzativa, patrimoniale e contabile e opera come strumento della Provincia di Modena, dei Comuni e di altri Enti Locali del distretto modenese, per la gestione del patrimonio abitativo.

Acer svolge un'attività specialistica in ambito sia tecnico, sia amministrativo-contabile in materia di progettazione e programmazione di interventi di costruzione, risanamento e/o ristrutturazione di fabbricati, finanziati o da finanziarsi con contributi pubblici, a supporto delle politiche abitative pubbliche.

L'Azienda si è strutturata per garantire la qualità dei propri servizi: in una visione di mantenimento e di miglioramento, sia verso i clienti utenti-committenti sia verso il personale dipendente, il Sistema di Gestione della Qualità in conformità con la norma UNI EN ISO 9001:2015 prevede in continuità le attività di Audit di conformità alla norma, l'individuazione delle eventuali azioni correttive e preventive necessarie a rimuovere le cause di non conformità con la verifica successiva della loro attuazione ed efficacia. L'analisi del Contesto organizzativo, l'aggiornamento del sistema di indicatori prestazionali (KPI) con la definizione degli obiettivi/progetti ai fini del miglioramento dei processi aziendali, l'analisi e la valutazione del rischio secondo la norma ISO 31000, la verifica dell'attività di cantiere predominante, per poter valutare l'adeguatezza della relativa modulistica e delle procedure adottate.

Acer nello specifico si adoperava per:

- Assicurare la massima trasparenza verso gli Enti ed i Committenti mantenendo la certificazione di bilancio e la certificazione di qualità;
- Valorizzare i collaboratori adeguando costantemente il livello di preparazione attraverso un'opera di coinvolgimento e formazione continua;
- Soddisfare l'utenza effettuando costanti indagini di *customer satisfaction* per recepire al meglio le loro esigenze circa i servizi erogati, al fine di adeguarli costantemente e migliorarli sia in termini qualitativi che temporali. Pubblicizzare gli standard di servizio che l'Azienda intende assicurare;
- Assicurare ai partner ed ai fornitori il puntuale rispetto degli accordi pattuiti nello spirito di chiarezza e di collaborazione necessari;
- Sviluppare forme alternative nella fornitura di servizi ricercando possibili forme di collaborazione con altri Enti e Aziende private;
- Controllare e rispettare i Budget economico-gestionali.

ACER inoltre è dotata di un proprio Codice Etico per dipendenti, collaboratori e fornitori; ha istituito l'Organismo di Vigilanza, implementato e aggiornato il M.O.G. (Modello di Organizzazione e Gestione), dando attuazione agli adempimenti conseguenti al Decreto Legislativo 231/2001.

Nel 2025 con il nuovo M.O.G. si perverrà all'adozione di un documento unitario contenente le misure di prevenzione della corruzione proprie del "modello 231" e le misure integrative previste dal co. 2-bis dell'art. 1 della legge n. 190 del 2012, come previsto dalla Delibera Anac n. 1134 del 2017.

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

Sintesi azioni e principali risultati raggiunti nella gestione dell'ERP

La gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica si colloca come attività complessa che spazia dalla cura di lavori edili o impiantistici a quella più delicata dei rapporti con gli assegnatari; per questi motivi devono essere mantenuti costanti rapporti con gli operatori Comunali/di Unione in base alle diverse competenze assegnate ai vari uffici e/o assessorati sia per gli aspetti tecnici/patrimoniali che per gli aspetti propri dei servizi sociali.

Nel territorio della provincia di Modena, la maggioranza dei Comuni, ai sensi della L.R. n. 24 del 2001 esercita le funzioni di promozione degli interventi per le politiche abitative, i compiti attinenti all'attuazione e quelli relativi ai rapporti con le Acer in forma associativa attraverso le Unioni.

L'attività prestata per conto dei Comuni, delle loro società patrimoniali e dell'Amministrazione Provinciale e delle Unioni dei Comuni è regolata attraverso rapporti di Concessione o Convenzione, che stabiliscono i servizi prestati, i tempi e le modalità di erogazione degli stessi, gli oneri e i proventi derivanti dall'attività.

Nel 2024 in quasi tutti i Comuni e la Provincia hanno sottoscritto il nuovo contratto di servizio 2024-2028 con Acer Modena.

Nel corso degli ultimi mesi del 2023, è stato affrontato, all'interno di un tavolo tecnico-politico Comuni-Acer, il tema del rinnovo dei contratti di concessione con gli Enti convenzionati.

Il contratto di servizio in essere a tutto il 2023 risentiva di una impostazione risalente ad almeno 15 anni fa, necessitava pertanto di essere ampiamente aggiornato a situazioni, dinamiche, contesto normativo e strutture istituzionali modificate nel tempo.

Il nuovo contratto, 2024, sempre di durata quinquennale, ha puntualmente recepito tali indicazioni.

Riportiamo di seguito alcuni dati relativi all'utilizzo delle risorse finanziarie per la gestione, manutenzione e riqualificazione dell'intero patrimonio in gestione:

- ▶ Rapporti di gestione con **41 Comuni** serviti oltre **l'Amministrazione Provinciale** e le **Unioni dei Comuni**, per circa **6.421 alloggi gestiti ERP e non ERP**
- ▶ Gestione di un **proprio patrimonio di circa 1.145 tra alloggi, autorimesse e negozi**
- ▶ Gestione di alloggi in Agenzia Casa
- ▶ **14.503 residenti** (utenti ERP)
- ▶ **75 dipendenti in pianta organica** (dato riferito al 23.10.2024) cui vanno aggiunti **10 somministrati**

I canoni definiti dai Comuni entro i criteri fissati da normative regionali determinano ricavi ERP per circa Euro **10 milioni 619 mila** che nel **2023** sono stati così impiegati:

- Per costi di gestione circa il 32%;
- Per manutenzione del Patrimonio in gestione circa il 54% con circa 5.645 ordini per lavori;

- Residui utilizzati o destinati per interventi straordinari di manutenzione o nuova costruzione o ancora per progetti speciali in accordo con i Comuni, per la rimanente quota.

Altre entrate, che contribuiscono al bilancio di ACER, scaturiscono dalla gestione in proprio degli alloggi di proprietà e da attività complementari come progettazione e realizzazione nuovi edifici, gestioni condominiali, progetti sociali convenzionati.

Sviluppo previsto Gestione Attività Principali

❖ Il Nuovo Contratto di Servizio

L'attività manutentiva che nel corso del 2024 è stata gestita ed attuata in continuità con il 2023, ha però visto il cambio di convenzione di concessione con gli Enti che si è concretizzato con la sottoscrizione dei relativi contratti di servizio in modo disomogeneo con i singoli Comuni e/o Unioni di Comuni.

Il 2025 vedrà la gestione a regime per l'intero anno del nuovo contratto di concessione ed in particolare gli aspetti di manutenzione:

- a) classificazione dei livelli di manutenzione M1, M2, M3 e dei relativi budget,
- b) redazione dei piani manutentivi triennali.

Le principali attività manutentive sono qui riepilogate e successivamente analizzate nel dettaglio:

- Manutenzione Ordinaria e Criticità Quadro Economico Delle Gestioni
- Programma Regionale Alloggi Sfitti DGR 772/2024
- Programma Finanziamento CDP, DGR 1282/2024
- Programma PNRR e PNC
- Piano Casa Ex L.80/2014 D.G.R. 1297/2015
- Programma Ricostruzione Sisma
- Programma Repower Eu
- Programma Decreto Edifici – Antincendio
- Programma Ricostruzione Terremoto

Manutenzione Ordinaria e Criticità Quadro Economico Delle Gestioni

L'attività manutentiva definibile "standard base" mantiene la propria dimensione fisiologica di necessità, al fine di garantire la sicurezza, la fruibilità del patrimonio in gestione e si attua nella "*riparazione a guasto*" e nella manutenzione ordinaria dell'esistente mediante interventi di ripristino delle "rotture" per obsolescenza sia delle componenti edilizie che di quelle impiantistiche degli edifici.

L'approccio manutentivo *programmatico*, suggerisce di eseguire interventi anche di "rinnovamento completo" di porzioni edilizie o componenti impiantistiche al fine di scongiurare successivi disservizi, di evitare potenziali danni e di garantire un *comfort* abitativo adeguato alle aspettative attuali.

Come evidenziato sia nei preventivi annuali che nei piani triennali, più che nel recente passato, il 2025 evidenzia una criticità dei quadri economici di gestione dei singoli Enti convenzionati. Tale aspetto è

determinato sia dalla sostanziale riduzione dei canoni *bollettati* sia dell'aumento dei costi associati alla gestione di patrimoni immobiliari quali:

- costo dei lavori (che risente ancora del "caro materiali" esploso dal 2022);
- adeguamento del costo delle prestazioni di ACER (incremento delle attività oggetto del nuovo contratto);
- aumento dei costi assicurativi (dovuto in particolare all'aumento dei rischi da eventi meteorologici);
- aumento delle morosità sia da canoni che da spese condominiali;

Nella stesura dei piani Triennali 2024-2026, unitamente al preventivo economico 2025, si constata che diversi Enti convenzionati presentano risultati di gestione in *deficit*.

Tale situazione, evidenziata formalmente agli Enti proprietari, *necessita dell'apporto di risorse diverse dai canoni se non si vuole ridurre lo standard manutentivo raggiunto e mantenuto negli ultimi 10 anni.*

La situazione di criticità, sia immediata che di prospettiva comporterà, se non supportata da risorse esterne al sistema, un cambiamento di gestione delle manutenzioni, in quanto, *Acer si troverà a dover differenziare le strategie manutentive Ente per Ente in funzione delle effettive risorse finanziarie disponibili.*

Come ben comprensibile, ciò comporterà effetti disfunzionali e riduzione delle economie di scala, in quanto sarà necessario adottare scelte tecniche non omogenee sul territorio.

In tal senso, la misura già messa in campo per alcuni Comuni è stata quella di non eseguire in *automatico* le manutenzioni anche minime sugli alloggi che si sfitteranno nella prosecuzione del contratto con l'intento di preservare le poche risorse disponibili per le manutenzioni a guasto che non sono rinviabili.

Alloggi Sfitti

Particolari considerazioni vanno rivolte a questa categoria di alloggi in quanto il loro grado di manutenzione dipende da diversi fattori quali, principalmente:

- le caratteristiche costruttive,
- la vetustà,
- il modo in cui sono stati condotti dai residenti,
- il tempo di assegnazione ad uno stesso nucleo;

questi fattori condizionano l'importo necessario per l'esecuzione dei lavori di ripristino, le cui risorse provengono da budget di manutenzione ordinaria o da residuo canoni e finanziamenti esterni.

Dall'analisi dei dati dell'ultimo triennio si stima che il numero di alloggi riconsegnati dagli assegnati ammonterà a circa 305 alloggi/anno e circa 280 alloggi/anno rimessi in disponibilità.

Come precedentemente indicato il ripristino degli alloggi sfitti è fortemente condizionato dalle ridotte disponibilità economiche delle gestioni. Per tale ragione, per i Comuni con una situazione deficitaria sarà necessario non procedere alla risistemazione di ogni alloggio che si renderà sfitto, in assenza di una definizione concordata in merito alle risorse da impiegare.

Programma Regionale Alloggi Sfitti DGR 772/2024

La Regione Emilia Romagna con D.G.R. 772/2024 ha proseguito il programma triennale 2020-2023 di finanziamento straordinario per il ripristino di alloggi ERP sfitti assegnando al territorio modenese risorse per €1.032.667.

ACER, nella propria funzione di programmazione e conoscenza tecnica del patrimonio e sulla base delle condizioni di cui alla delibera regionale, ha predisposto l'elenco degli alloggi da candidare corredato da caratteristiche degli stessi e stima dei relativi costi di ripristino per il Tavolo Territoriale di Concertazione per le

Politiche Abitative che ne ha approvato la versione definitiva individuando 21 Comuni beneficiari per complessivi 45 alloggi. Tenuto conto che il valore massimo finanziato dalla Regione per alloggio è di 25.000€ e che la tipologia di alloggi ed interventi concordati prevede un costo ben superiore, i singoli Comuni integreranno con un cofinanziamento la realizzazione dei lavori con un contributo complessivo di €1.041.341 determinando il valore totale del programma in € 2.074.008, pari ad un costo medio a preventivo di 46.089,07€/alloggio. L'esecuzione di tali lavori avverrà nel corso del 2025 e dovrà concludersi con l'assegnazione di nuovi nuclei in graduatoria ERP entro il 31.12.2025.

Di seguito riportiamo una tabella di sintesi in cui vengono riepilogati ed evidenziati i finanziamenti gestiti da Acer, le relative norme di riferimento, nazionali o regionali, e gli eventuali cofinanziamenti erogati da parte dei comuni interessati tramite il residuo canoni:

Riferimenti Normativi	n. interventi	n. Comuni interessati	Comuni interessati	Importo finanziamento in €	Cofinanziamento comunale in €	Costo TOT Previsto per le opere in €	Attività 2025
D.G.R. 1297/15	4	3	San Felice, Ravarino, Campogalliano (2 interventi)	419.733	319.242	738.975	progettazione ed esecuzione lavori
Legge 457/78	5	5	Lama Mocogno, Formigine, Marano, Pavullo, Modena	554.112	0	554.112	progettazione ed esecuzione lavori
D.G.R. 772/2024	45	21	Concordia, Finale, Mirandola, San Felice, San Prospero, Fiorano, Formigine, Montefiorino, Sassuolo, Pavullo, Serramazzoni, Modena, Castelfranco, Ravarino, Campogalliano, Carpi, Novi, Soliera, Castelvetro, Spilamberto, Vignola	1.032.667	1.041.341	2.074.008	progettazione ed esecuzione lavori
D.G.R. 1282/2024	50	3	Modena, Carpi, Sassuolo	2.300.000	169.200	2.469.200	progettazione ed esecuzione lavori parziale
Totali	104			4.306.512	1.529.783	5.836.296	

Progetto manutenzione straordinaria alloggi ERP: Acer Modena - Regione Emilia-Romagna e Cassa Depositi e Prestiti

Nel corso del 2024 la Regione Emilia Romagna, con il supporto del coordinamento delle ACER, ha promosso l'attuazione di un programma di ripristino alloggi pubblici finanziato attraverso la sottoscrizione di un mutuo con Cassa Depositi e Prestiti. La Regione Emilia Romagna, con propria D.G.R. 1282/2024 oltre aver definito le specifiche e le condizioni, ha sostenuto per l'attuazione del programma stanziando i fondi per il pagamento della quota interessi del mutuo. A tale programma hanno aderito le ACER di Modena, Reggio Emilia, Parma e Ravenna.

Il provvedimento Regionale consente ai Comuni di sottrarre temporaneamente (12 anni) dalle assegnazioni ERP alloggi privi di risorse finanziarie per il ripristino ed il cui costo sia superiore a 25.000,00€, destinandoli per tale periodo alla locazione ERS secondo gli accordi territoriali di *canone concordato*, al fine di sostenere il pagamento della quota capitale delle rate del mutuo.

Le ACER si fanno carico sia del mutuo che dell'intera gestione dell'investimento: esecuzione dei lavori, gestione della locazione ERS, gestione finanziaria.

È inoltre possibile inserire nel programma anche alloggi di proprietà delle ACER a fronte di apposita convenzione con il Comune territorialmente competente.

Al termine dei 12 anni gli alloggi di proprietà dei Comuni rientrano nelle disponibilità ERP, mentre quelli di proprietà delle ACER rimangono vincolati alla locazione permanente ed assegnati in accordo con il Comune.

ACER sta predisponendo la documentazione per la sottoscrizione del mutuo di € 2.300.000,00 per la risistemazione di circa 50 alloggi della durata di 12 anni a decorrere dal 1° luglio 2025.

ACER proporrà al Tavolo Territoriale di Concertazione per le Politiche Abitative l'elenco degli alloggi da assoggettare a tale programma: il 50% di proprietà ACER in Comune di Modena, il 40% di proprietà del Comune di Modena, ed il restante 10% dei Comuni di Sassuolo e Carpi.

Nel corso del 2025 saranno avviati i lavori di ripristino per poter averne da locare già nel mese di settembre, per poi concludere i lavori ed avere a locazione tutti gli alloggi entro marzo 2026.

Gestioni condominiali dirette

ACER mantiene l'impegno della presa in gestione condominiale diretta degli edifici pubblici di nuova costruzione operando nel contempo un'azione di accompagnamento all'abitare dei futuri inquilini cercando di favorirne l'inserimento nella nuova comunità, formandoli rispetto agli aspetti di gestione degli alloggi ad elevata prestazione energetica.

In collaborazione con l'ufficio mediazione sociale è previsto anche nel 2025 l'individuazione di autogestioni o gestioni "sofferenti" per proseguire un'azione di formazione e sostegno degli inquilini, che favorisca la scelta di un "caposcala" di riferimento.

Gestione Sociale

La gestione sociale nell'E.R.P. si rivolge a tutti coloro che a vario livello vivono una condizione di disagio legata all'ambito abitativo e che sono portatori di fragilità di varia natura (sociali, economiche, psichiatriche, geriatriche, nonché le varie dipendenze compresa quella, di recente diffusione, da gioco).

La gestione sociale si può rivelare di grande utilità anche per le persone che vivono condizioni di isolamento sociale e/o di mancata integrazione culturale.

La Gestione sociale nell'E.R.P. concorre a riconoscere, affermare e rafforzare gli effetti positivi della convivenza, del buon vicinato, tra condòmini.

Per questo motivo la gestione sociale conferma la sua importanza, anche a seguito della ridefinizione delle attività previste dal nuovo contratto di servizio, finalizzate all'attuazione di azioni di prevenzione dei conflitti e di gestione dell'utenza. Nel corso degli anni sono notevolmente mutate le caratteristiche socio culturali dei nuclei assegnatari, generando relazioni più complesse, che richiedono l'intervento di operatori specializzati per facilitarne i meccanismi di socialità e di gestione.

Nel 2024 l'ufficio Gestione Sociale di ACER Modena ha avuto un incremento dell'organico, con l'inserimento di un operatore assunto e di un quadro responsabile. Ad oggi, quindi, due dipendenti a tempo pieno operano nell'ufficio, più una a 24 ore settimanali, tutte coadiuvate dal responsabile.

Le attività messe in atto sono attuate in collaborazione con altri soggetti operanti sul territorio provinciale (Servizi Sociali comunali, associazioni, cooperative sociali, Polizia Locale) e con gli altri uffici di ACER che hanno rapporti diretti con l'utenza.

Questo aspetto è indispensabile per affrontare con efficacia le criticità dei nostri assegnatari, sia nei contesti relazionali condominiali che nella conduzione dell'alloggio, oltre al loro rapporto con l'azienda.

Le attività dell'ufficio Gestione Sociale consistono in:

- raccolta delle segnalazioni riguardo difficoltà, conflitti e criticità, nell'ambito degli alloggi e degli edifici con appartamenti ERP;
- visite domiciliari, appuntamenti in sede e incontri presso gli uffici comunali con gli/le assegnatari/e interessati/e;
- rapporti con i Servizi territoriali ed altri Enti;
- affiancamento alle assemblee di Gestione Diretta ACER;
- Accompagnamento all'Abitare - dal 2016 al 30/09/2024, l'attività di Accompagnamento all'abitare ha riguardato complessivamente 732 nuovi assegnatari nella città di Modena. L'attività è finalizzata a informare l'utenza riguardo ai Regolamenti comunali di ERP, incoraggiando la partecipazione attiva alla vita condominiale e l'autodeterminazione degli inquilini, favorendo la consapevolezza del valore del bene pubblico loro assegnato e l'importanza di averne cura. Dall'ottobre 2024 il servizio è esteso a tutti i comuni della provincia;
- Mediazione dei conflitti - l'aumento delle situazioni conflittuali tra i vicini di casa, sta portando all'evoluzione del servizio di gestione sociale, che attraverso la costante collaborazione con gli altri operatori sociali e culturali attivi sul territorio, è costantemente alla ricerca di modalità di azione innovative per favorire la buona convivenza tra gli inquilini e la tutela degli edifici di ERP

L'attività di mediazione sociale, che continua ad essere una parte del lavoro complessivo della Gestione Sociale, non si configura come un intervento solamente nei conflitti, che già si esprimono, ma come l'attuazione di azioni positive finalizzate a favorire relazioni di buona convivenza ed il benessere generale degli assegnatari. Per questo ACER pone particolare attenzione al rapporto con gli utenti/inquilini e negli anni si è posta sempre di più l'obiettivo di favorire l'accesso alle informazioni, l'accompagnamento nel corretto uso dell'alloggio assegnato e la presa di coscienza del valore del bene pubblico avuto in uso al fine di limitare le situazioni di conflittualità tipiche dei condomini.

URP

Acer gestisce in maniera ormai consolidata 9 sportelli decentrati nei Comuni di Mirandola, Sassuolo, Carpi, Castelfranco, Vignola, Pavullo, Maranello, Formigine, Fiorano oltre allo sportello tematico di ogni ufficio presso l'URP della sede di Modena.

Dal 2020 è stata adottata la prenotazione online e introdotto il ricevimento telefonico dedicato a cinque specifici settori (Contratti, Canone, Manutenzione, Legale e Condomini). Questo sistema ha consentito una maggiore prontezza di risposta alle esigenze dell'utenza e una maggiore semplificazione nella gestione delle pratiche. È mantenuta anche l'attività di ricevimento telefonico, che prevede che un operatore per ogni ufficio sia a disposizione degli utenti in giorni e orari dedicati.

Considerati i soddisfacenti risultati raggiunti in passato, anche nell'anno in corso si ritiene di confermare la presenza di **verificatori/ispettori** al fine di effettuare sopralluoghi diretti a monitorare la corretta conduzione degli alloggi e delle parti condominiali.

Tali attività sono importanti anche per il tempestivo rilevamento di eventuali persone non autorizzate ammesse dai condòmini a condividere l'alloggio.

Recupero crediti

Per quanto riguarda le attività legate al recupero crediti, volte al recupero sia dei canoni e che delle altre spese imputate all'assegnatario, possiamo distinguere:

- Azioni conciliative: che si concretizzano con colloqui con gli intestatari dei contratti, al fine di comprendere le cause dei ritardi nei pagamenti, e ove possibile pervenire alla condivisione di un piano di rientro; su questo fronte sono concordate linee guida interne ad Acer, al fine di cercare di contenere la durata dei piani di rientro evitando rate troppo basse, a meno di specifiche richieste fatte in maniera formale dai funzionari dei Comuni proprietari degli alloggi.
- Azioni legali amministrative e giudiziarie: queste sono sempre condivise con gli Enti in particolare con i servizi sociali e gli Uffici Casa dei Comuni, tenendo quindi conto delle peculiarità sociali delle famiglie in esame. A tal fine è prevista una reportistica e uno scambio periodico di informazioni con i Comuni e/o Unioni e sono calendarizzati anche incontri in presenza e/o da remoto sia sistematici sia su particolari situazioni o necessità.

Come già negli anni scorsi, anche grazie all'istituzione dei fondi rischi per crediti inesigibili, predisposti per ogni Comune ai sensi delle nuove concessioni/convenzioni, particolare attenzione verrà riservata alle posizioni dei crediti ritenuti inesigibili per evidenziare quelle posizioni per le quali ogni tentativo di recupero coatto sarebbe antieconomico o non praticabile (**nel 2022 sono stati messi a perdita crediti pari ad Euro 324.440 ripartiti fra 11 Enti, nel 2023 euro 343.000 per 15 Enti, nel 2024, a fine ottobre 533.566 euro, per 22 Enti**).

Acer intende perseguire, proponendo ai Comuni una continua e proficua collaborazione con l'obiettivo di contenere la morosità, almeno quella non legata a situazioni di particolare difficoltà sociale, perfezionando e possibilmente aumentando la circolazione delle informazioni tra gli enti.

Coerentemente, in attuazione al nuovo Contratto di servizio, sono state concordate e adottate specifiche linee guida per il contrasto della morosità e per il recupero dei crediti relativi agli alloggi Erp di proprietà dei comuni.

Attività di controllo straordinario in collaborazione con la Polizia Locale

Nel corso del 2024, nell'ambito di un progetto di potenziamento dei controlli all'interno degli immobili gestiti per conto dei Comuni e di quelli di proprietà, Acer, in collaborazione con il Comando della Polizia Locale di Modena, ha eseguito controlli straordinari delle parti comuni ed in funzione di contrasto alle occupazioni abusive in orari serali e notturni e durante i fine-settimana.

Nel corso del 2025 tali controlli saranno estesi ad altri comuni della Provincia.

❖ Attività collegate a nuove Opportunità Normative

Programma PNRR e PNC

Entrambi i programmi di finanziamento:

- Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza;
- Piano Nazionale Complementare al PNRR di cui al D.lgs. 59/2021, convertito in L. 101/2021 che ha visto lo stanziamento di 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);

sono attualmente in corso, e proseguiranno anche nel 2025.

Tali interventi vedono ACER operativa sotto diverse forme (soggetto attuatore, funzione tecnica di progettazione e direzione lavori, funzione di RUP infrastrutturale, supporto alle amministrazioni per attuazione dei programmi sociali, ecc.) – *vedere le tabelle sotto riportate* -.

In particolare saranno terminati i lavori di riqualificazione sull'edificio di **via Uccelliera a Modena** (24 alloggi): l'intervento si caratterizza per modalità integrata di riqualificazione che ha determinato un miglioramento di una classe sismica (ai sensi della classificazione sisma bonus), un miglioramento energetico mediante isolamento esterno a cappotto, sostituzione dei generatori di calore e sostituzione degli infissi determinando un salto di 4 classi energetiche e classificando l'edificio quasi "NZEB" (Nearly Zero Energy Building).

Proseguiranno i lavori di realizzazione mediante demolizione e ricostruzione dell'edificio ERP a **Soliera**, in **via Grandi** per complessivi 8 alloggi oltre ad uno spazio aggregativo a piano terra.

Altro intervento in corso è la ristrutturazione dell'edificio denominato "**Palazzo Sertorio**" in centro storico a **Nonantola**, i cui lavori proseguiranno per tutto il 2025 con previsione di conclusione ad inizio 2026. Il fabbricato soggetto a vincolo di Soprintendenza consentirà la realizzazione di tre alloggi ERP.

Sul fronte PNRR, ACER pur non rivestendo la funzione di soggetto attuatore, di fatto si occupa dell'intero intervento, dalla progettazione alla gestione del cantiere fino al collaudo. Gli interventi seguiti da ACER riguardano la parte infrastrutturale e patrimoniale di progetti a finalità sociale: percorsi di autonomia per persone con disabilità e servizio di prima accoglienza denominato *Housing First*, con il Comune di Modena, l'Unione del Sorbara, l'Unione del Distretto Ceramico, l'Unione Terre d'Argine ed i rispettivi Comuni di Bastiglia, Castelfranco, Nonantola, Maranello, Sassuolo e Carpi.

Gli immobili interessati dagli interventi sono e rimarranno in gestione ad ACER ai sensi delle convenzioni di concessione in essere. Con la medesima finalità da PNRR, i Comuni di Vignola e Formigine, attuano in autonomia interventi rispettivamente su tre alloggi sottratti temporaneamente alle assegnazioni ERP, lasciati anch'essi in gestione ad ACER.

Riferimenti Normativi	Comune interessato	Interventi	Importo finanziamento PNRR in €	Cofinanziamento Ente in €	Costo TOT Previsto per le opere in €	Attività 2025
PNC (D.G.R. 1851/2021)	MODENA	via Uccelliera 99/1-99/2-99/3	1.868.750	0	1.868.750	fine lavori 2024 rendicontazione
PNC (D.G.R. 1851/2021)	NONANTOLA	Palazzo Setorio	900.000	400.000	1.300.000	prosecuzione dei lavori fine lavori 2026
PNC (D.G.R. 1851/2021)	SOLIERA	via Grandi 195-203-205	2.525.000	1.780.911	4.305.911	prosecuzione dei lavori fine lavori 2025
Totali	3	3	5.293.750	2.180.911	7.474.661	

Riferimenti Normativi	Natura e N. Interventi	Unione/ Comune interessati	Interventi	Importo finanziato PNRR	Cofinanziamento Ente in €	Costo TOT Previsto in €	Attività 2025
PNRR M5.C2.Inv.1.2	n.3 alloggi DISABILITA'	Unione del SORBARA	BASTIGLIA - via della Pace 22	233.300	50.000	283.300	Approvaz. Progetto Gara appalto + lavori
PNRR M5.C2.Inv.1.2	n.2 alloggi DISABILITA'	Unione del DISTRETTO CERAMICO	MARANELLO - via Stradi 8	160.000	156.761	316.761	Approvaz. Progetto 2024 Gara appalto
			SASSUOLO - via Barbolini 11	140.000	0	140.000	lavori in corso
PNRR M5.C2.Inv.1.3	n.1 alloggi HOUSING FIRST	Unione del DISTRETTO CERAMICO	FIORANO - via Cameazzo 10	500.000	0	500.000	Progetto di fattibilità + Prog. definitivo-esecutivo
PNRR M5.C2.Inv.1.2	n.2 alloggi DISABILITA'	CARPI	CARPI - via G. Cesare 34	200.000	0	200.000	Approvaz. Progetto 2024 Gara appalto Inizio + Fine lavori
Totali	13	4	13	1.233.300	206.761	1.440.061	

Piano Casa ex L.80/2014 D.G.R. 1297/2015

Il programma originato dalla L.80/2024 "Piano Casa Nazionale", attuato con la DGR 1297/2015 è ancora attivo e progressivamente la Regione Emilia-Romagna destina le economie agli interventi inseriti negli elenchi di riserva.

Sono ad oggi finanziati interventi per riqualificazione energetica a:

- Ravarino - via Roma 489 (sostituzione di infissi),
- Campogalliano - via Fedrezioni 5 (sostituzione di infissi),
- San Felice sul Panaro - via Tosatti 117 (realizzazione di isolamento a cappotto),
- Campogalliano - via Barchetta 10 (sostituzione di isolamento a cappotto).

Programma Repower EU: 1,4 miliardi di euro per la riqualificazione energetica delle abitazioni di edilizia pubblica e sociale

La Commissione europea ha allocato la somma di 1,4 miliardi di euro per la riqualificazione energetica delle abitazioni di edilizia pubblica e sociale e contro la povertà energetica di persone a basso reddito nell'ambito dell'investimento n. 17 del Regolamento (UE) 2023/ 435 (Repower EU);

L'investimento rappresenta uno strumento finanziario ad *hoc* per l'efficientamento dell'edilizia residenziale pubblica e sociale, volto a contribuire al contrasto della povertà energetica e finalizzato all'efficientamento energetico soprattutto nelle abitazioni dei condomini popolari, spesso situati nelle periferie urbane, dove vivono persone anziane o incapienti che non hanno potuto beneficiare di altri strumenti o incentivi per la riqualificazione degli alloggi. I citati progetti devono essere sviluppati in collaborazioni pubblico-private, coinvolgendo la Banca Europea per gli Investimenti e Cassa Depositi e Prestiti.

La stessa Commissione europea propone inoltre il coinvolgimento di operatori privati – le cosiddette ESCo (Energy Service Company) – al fine di ottimizzare gli interventi di efficientamento energetico e di autoproduzione di energia rinnovabile, per cofinanziare gli interventi.

Già a partire dagli ultimi mesi del 2024, ACER ha attivato l'approfondimento (in collaborazione con AESS) per potenziali candidature nel territorio modenese.

Il 2025 sarà oggetto di pianificazione, progettazione e candidatura di interventi di riqualificazione energetica a scala di interi edifici.

È intenzione di ACER, se sarà possibile, approcciare tali interventi di riqualificazione in modo integrale come già sperimentato sull'edificio di via Uccelliera affrontando congiuntamente sia il miglioramento energetico che quello strutturale sismico.

La particolarità del finanziamento è rappresentata dalla forma contrattuale che sarà quella del **Partenariato Pubblico Privato**.

La dimensione nazionale del finanziamento pari 1,4 Miliardi di euro, determina una potenzialità di intervento interessante che potrà riguardare più di un edificio.

Lo studio dei provvedimenti legislativi ed attuativi non ancora emanati, i rapporti con il GSE, la collaborazione con AESS, i rapporti con i Comuni proprietari saranno attività significativa per ACER.

Programma 'Decreto Edifici' – Antincendio

L'attuazione delle disposizioni contenute nel cosiddetto "Decreto Edifici" (DM 25 gennaio 2019) per l'adeguamento alla prevenzione incendi degli edifici ricompresi tra altezze di 12 e 24 metri è per ACER una attività già avviata dal 2022, che proseguirà anche per tutto il 2025. Il programma sul patrimonio in gestione interessa 104 edifici sull'intero territorio provinciale.

L'attività, supportata anche da professionisti esterni, comporta la redazione di una valutazione del rischio incendio, realizzazione di opere ed installazione di dispositivi previsti dalle norme vigenti quali ad esempio: modifica al senso di apertura delle porte di accesso agli edifici, installazione di luci di emergenza, integrazione di estintori, installazione di cartellonistiche specifiche.

Programma Ricostruzione Terremoto

Rimane ancora operativo, seppur in modo residuale, il programma di ricostruzione post sisma finanziato dal Commissario per la Ricostruzione.

In particolare risultano in corso i lavori per la ricostruzione degli edifici di:

- Carpi Cortile via 1° Dicembre a 7 alloggi,
- Castelfranco Piumazzo via Menotti 38 a 6 alloggi, per il ripristino di 3 alloggi nell'edificio in centro storico;
- Mirandola via Pico 78, interventi che si concluderanno nel 2025.

Rimangono da completare gli interventi di recupero del fabbricato in:

- Nonantola: via Provinciale Est denominato "Casa dei tre Comuni"
- Finale Emilia: recupero di 8 alloggi in porzione di fabbricato nel complesso di via Leonardo da Vinci – via Montegrappa denominato ex "Convento S. Chiara".

Questi ultimi due interventi saranno rispettivamente affidati e progettati nel 2025.

Parti Condominiali

Le attività manutentive nei fabbricati a proprietà mista pubblico privata risultano intensificate e di forte impatto economico a decorrere dal 2022 a seguito dei provvedimenti di “superbonus 110%”, bonus facciate e altre tipologie di Bonus edilizi. In tal senso sono da gestire le rendicontazioni sia nei condomini che hanno completato gli interventi, sia in quelli dove i lavori sono ancora in corso. Non meno problematica è la situazione dei contenziosi aperti con i professionisti e/o le imprese, amministratori di condominio esterni nelle situazioni dove non si è potuto dare corso ai lavori da “bonus”.

Rimangono poi tutte le attività standard sia per la gestione ordinaria che eventualmente straordinaria per opere di manutenzioni edili o impiantistiche.

Le spese generate dalla suddetta attività incidono sulla gestione delle risorse da canoni dei singoli Enti proprietari.

È stata avviata anche l'attività di ricognizione dei fabbricati da noi amministrati, al fine di ottenere una mappatura in base ai rischi “legionella”, sono state inoltre avviate le verifiche ai sensi del Decreto Legislativo 23 febbraio 2023, n.18. Tale Decreto introduce gli adempimenti a carico dell'amministratore di condominio, riconosciuto come Gestore della Distribuzione Idrica Interna (GIDI)

Riqualificazione Energetica

Come desumibile dalle valutazioni su finanziamenti attivi proseguono gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici esistenti totalmente a proprietà pubblica

Continua l'attività di redazione di A.P.E. (Attestati di Prestazione Energetica) per ogni alloggio che viene assegnato (gli alloggi dotati di APE al 31/12/2023 sono 3.801), vengono redatti circa 280 certificati APE all'anno.

Rimane permanentemente attivo l'accesso agli incentivi del “Conto Termico” ottenibili per ogni installazione in sostituzione di caldaie esistenti con una a condensazione. Le somme complessivamente introitate e/ o introitabili vengono anche impiegate, come da parere positivo espresso della Conferenza degli Enti del 15 febbraio 2018, per uno studio tendente a definire la vulnerabilità sismica dei fabbricati pubblici e le relative modalità tecniche di intervento.

L'attività eseguita negli ultimi 4 anni si è stabilizzata in una media annua di 280 pratiche.

L'impegno sull'ambiente si completa con la gestione diretta di 17 impianti fotovoltaici già presenti su altrettanti fabbricati che saranno incrementati da quelli presenti sui nuovi fabbricati con produzione di kWh elettrici e riduzione di Anidride Carbonica (CO₂) immessa in atmosfera.

Attività integrative: APE, Conto Termico, Gestione R-Nord, Gestione di Impianti Fotovoltaici

Acer svolge, e continuerà a svolgere, attività integrative e di completamento alla gestione dei patrimoni immobiliari, quali:

- redazione degli APE relativi ad alloggi dati disponibili per l'assegnazione (come da paragrafo precedente);
- gestione delle pratiche da CONTO TERMICO presso il GSE;
- gestione degli impianti fotovoltaici esistenti (18 impianti) presso gli immobili gestiti;
- gestione delle manutenzioni delle proprietà di CAMBIAMO (residenziali e commerciali) nell'edificio R-Nord a Modena

❖ Attività Edilizia

Attività tecnica di progettazione e realizzazione

La previsione dell'esercizio 2025 sull'attività tecnica continua a svilupparsi con il protrarsi dei programmi dei finanziamenti pubblici, fondi propri dei Comuni, nuovi programmi del Piano Nazionale Complementare al PNRR, oltre al proseguimento dell'attività di ricostruzione post sisma finanziata con l'Ordinanza Regionale n. 24/2013.

Il bilancio preventivo è basato, non esclusivamente sulla pianificazione degli interventi previsti o in atto, ma anche su una programmazione di interventi la cui realizzazione assume valore di evidenza in ragione dei finanziamenti già deliberati o oggetto di riparto provinciale.

Possiamo quindi dire che la configurazione del bilancio preventivo si struttura su due ambiti operativi:

- le localizzazioni convalidate che inquadrano la tipologia d'intervento e il relativo finanziamento assegnato;
- il quadro delle risorse finanziarie che definisce il Comune o, più in generale, l'ambito provinciale di riferimento.

Anche nel 2025, sul piano operativo nei cantieri saranno applicati i **CAM** (Criteri Ambientali Minimi) sia nell'attuazione degli interventi di nuova costruzione che di recupero edilizio; nonché i criteri **DNSH** (Do Not Significant Harm) adottati per i programmi PNRR e PNC;

Ai fini progettuali e di aggiornamento normativo si proseguirà con i corsi di formazione sulle modalità di progettazione grafica sviluppate con i criteri **BIM**, (Building Information Modeling), implementate anche con le altre competenze organizzative e di coordinamento, a prosecuzione del corso propedeutico formativo già fatto nel corso del 2024;

Si continuerà a collaborare per la realizzazione degli interventi di rigenerazione urbana che hanno concorso al "PIERS – Programma Integrato di Edilizia Residenziale Sociale" di cui alla Delibera CIPE 127/2017, indetto dalla Regione Emilia Romagna, per permettere l'esecuzione di nuovi alloggi ERP e la riqualificazione edilizia del Complesso Immobiliare denominato "IL BISCIONE" nel Comune di Carpi.

A fronte delle localizzazioni derivanti dall'utilizzo delle risorse economiche sopramenzionate prosegue l'evoluzione dei cantieri avviati negli anni precedenti, con la consegna nella seconda metà del 2025 dei 26 alloggi di via Nonantolana a Modena, in cui ACER assumerà la gestione e la manutenzione degli alloggi e di due edifici a Castelfranco Piumazzo e a Carpi Cortile

Nell'insieme lo stato d'attuazione degli interventi attualmente in corso o che saranno appaltati nel prossimo esercizio finanziario si riepiloga nel seguente ordine:

Nuova Costruzione

- Cavezzo: chiusura del finanziamento e rendicontazione finale in regione dell'edificio per complessivi 10 alloggi in via I° maggio n. 68, già completato ed inaugurato nel 2024;
- Carpi, frazione Cortile: prosecuzione della Direzione Lavori per la ricostruzione di n. 7 alloggi in via I° dicembre n. 28;

- Castelfranco Emilia, località Piumazzo: prosecuzione della Direzione Lavori per la ricostruzione del fabbricato, per complessivi 6 alloggi;
- Modena: prosecuzione della Direzione Lavori per la riqualificazione del comparto di via Nonantolana in Comune di Modena con la costruzione di un fabbricato per complessivi 26 alloggi di ERP;
- CambiaMo: assistenza post collaudo ed assegnazione alloggi e centro diurno disabili, nel lotto B nell'area ex Mercato Bestiame, nell'ambito della co-partecipazione all'attuazione del Piano Periferie del Comune di Modena;
- Vignola: avvio dei lavori per la conclusione dell'intervento di recupero della ex cabina elettrica da ridestinarsi a funzioni collettive;

Recupero

Nonantola, Casa dei Tre Comuni: avvio della procedura di gara per l'esecuzione dei lavori di riparazione e miglioramento sismico per complessivi 12 alloggi previa approvazione economica regionale;

Programma delle opere pubbliche

ACER è un Ente Pubblico Economico equiparabile ad un organismo di diritto pubblico, per tale motivo il piano triennale dei lavori pubblici 2021-2023, ai sensi del D.Lgs. N. 50/2016, viene definito, anche per il 2025, sulla base dell'effettiva approvazione dei progetti degli interventi previsti, provvedendo di seguito ed all'uopo, all'acquisizione dei CUP ed all'inserimento dei dati nel prospetto specificato dal SITAR ad esclusione degli interventi dove ACER non è soggetto attuatore.

Finanziamento	SOGGETTO ATTUATORE	TIPOLOGIA INTERVENTO	DESCRIZIONE	IMPORTO LAVORI 2025 (IVA esclusa)
		A) NUOVE COSTRUZIONI		
BANDO PERIFERIE	CAMBIAMO	A) NUOVE COSTRUZIONI	LOTTO 5B "Ex Mercato Bestiame" - via Del Mercato	
RESIDUO CANONI MODENA	ACER	A) NUOVE COSTRUZIONI	MODENA - Comparto via Nonantolana	2.417.223
SISMA	ACER	A) NUOVE COSTRUZIONI	SISMA via 1° maggio Cavezzo	-
SISMA	ACER	A) NUOVE COSTRUZIONI	SISMA via 1° dicembre a Cortile di Carpi (qte revisione prezzi)	1.068.205
SISMA	ACER	A) NUOVE COSTRUZIONI	SISMA via Menotti a Piumazzo di Castelfranco	1.024.256
				4.509.684
		B) RECUPERO EDILIZIO		
RIENTRI L. 513/77 E FONDI COMUNALI	ACER	B) RECUPERO EDILIZIO	VIGNOLA - Comparto ex Enel	82.340
VARI	ACER	B) RECUPERO EDILIZIO	CARPI - Attuaz. Programma Rigeneraz. Urbana	
PNC	ACER	B) RECUPERO EDILIZIO	PNC via Uccelliera Modena	-
PNC	COMUNE DI NONANTOLA	B) RECUPERO EDILIZIO	PNC via Sertorio Nonantola	927.372
PNC	COMUNE DI SOLIERA	B) RECUPERO EDILIZIO	PNC via Grandi Soliera	1.589.765
SISMA	ACER	B) RECUPERO EDILIZIO	SISMA ex convento Santa Chiara a Finale	
SISMA	ACER	B) RECUPERO EDILIZIO	SISMA casa dei 3 comuni a Nonantola	
SISMA	ACER	B) RECUPERO EDILIZIO	SISMA via Pico 78 Mirandola	210.037
				2.809.514
		C) RISANAMENTO, MANUTENZIONI		
PNRR	COMUNE DI MODENA	C) RISANAMENTO, MANUTENZIONI	PNRR-Disab.-Modena 2 alloggi Stoppani + Fleming	-
PNRR	COMUNE DI MODENA	C) RISANAMENTO, MANUTENZIONI	PNRR-HF-Modena 5 alloggi Bonacini+Carrara+Como+...	-
PNRR	UNIONE DEL SORBARA	C) RISANAMENTO, MANUTENZIONI	PNRR-UdS Castelfranco + Nonantola 2 alloggi	-
PNRR	UNIONE DEL SORBARA	C) RISANAMENTO, MANUTENZIONI	PNRR-UdS Bastiglia 1 alloggio + ascensore	210.000
PNRR	UNIONE DISTRETTO CERAMICO	C) RISANAMENTO, MANUTENZIONI	PNRR-UDC Sassuolo 1 alloggio via Barbolini	105.786
PNRR	UNIONE DISTRETTO CERAMICO	C) RISANAMENTO, MANUTENZIONI	PNRR-UDC Maranello 1 alloggio + ascensore via Stradi	213.500
PNRR	COMUNE DI CARPI	C) RISANAMENTO, MANUTENZIONI	PNRR-CARPI 1 alloggio via Giulio Cesare	126.000
D.G.R. 1297/2015 lettera B	ACER	C) RISANAMENTO, MANUTENZIONI	CAMPOGALLIANO via Fedrezioni 5 "piano casa"	64.529
D.G.R. 1297/2015 lettera B	ACER	C) RISANAMENTO, MANUTENZIONI	RAVARINO via Roma 489 "PIANO CASA"	42.857
D.G.R. 1297/2015 lettera B	ACER	C) RISANAMENTO, MANUTENZIONI	SAN FELICE via Tosatti 87 "piano casa"	147.200
D.G.R. 1297/2015 lettera B	ACER	C) RISANAMENTO, MANUTENZIONI	CAMPOGALLIANO via Barchetta 10 "piano casa"	135.000
D.G.R. 360/2023	ACER	C) RISANAMENTO, MANUTENZIONI	PIANO REGIONALE ALLOGGI SFITTI 2023	-
D.G.R. 772/2024	ACER	C) RISANAMENTO, MANUTENZIONI	PIANO REGIONALE ALLOGGI SFITTI 2024	864.170
D.G.R. 1282/2024	ACER	C) RISANAMENTO, MANUTENZIONI	PIANO RECUPERO ALLOGGI CON CDP	1.600.000
				3.509.043
			TOTALE COMPLESSIVO	10.828.240

Programma di realizzazione e consegna alloggi nel 2025

Nel corso del 2025, le attività di recupero edilizio e di nuove costruzioni interesseranno complessivamente 47 alloggi, di cui si prevede anche la consegna:

- Modena: Via Nonantolana -di 26 alloggi;
- Carpi: Cortile - 7 alloggi
- Castelfranco Piumazzo – 6 alloggi
- Modena via del Mercato – 8 alloggi

❖ Altre Attività Collaterali

Alloggi in Garanzia e Affitto Casa Garantito

Altre attività sono svolte a latere dei contratti di servizio con i progetti di Agenzia Casa: diverse sono le convenzioni attive sul territorio che vengono portati avanti con un'attenzione particolare non solo di tipo gestionale amministrativo ma anche con rapporti diretti di mediazione nei confronti dei nuclei più fragili.

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;
- "Patto per la casa" progetto regionale approvato con Delibera della Giunta Regionale Emilia-Romagna n. 960 del 12/06/2023

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.

Nel progetto ACG, Acer funge da intermediario tra inquilino e proprietario cui comunque è riservata clausola di gradimento, Acer garantisce per conto del Comune una certa somma a fronte di eventuali inadempimenti da parte dell'inquilino.

Il Programma "Patto per la Casa" costituisce un'ulteriore azione della Regione Emilia-Romagna, finalizzata ad ampliare l'offerta di alloggi in locazione a canoni calmierati, prioritariamente favorendo l'utilizzo del patrimonio abitativo esistente, con specifico riguardo al sostegno della cosiddetta "fascia intermedia", composta da quei Nuclei Familiari che sono in condizioni di fragilità nel libero mercato della locazione e che contestualmente non riescono, o non possono, avere accesso all'edilizia residenziale pubblica.

In questa misura sono previsti contratti di locazione diretti tra ACER e la proprietà privata, con successivo sub affitto a nuclei indicata da Unione o Comune, o contratti fra inquilini e privati, con la gestione del fondo di garanzia e le relative azioni da parte di ACER.

In tutte questi progetti, ACER ha un ruolo di gestione, occupandosi sia dei rapporti con le proprietà private, che con i nuclei assegnatari; ma anche dei rapporti con le Unioni o Comuni di riferimento, delle funzioni amministrative e delle manutenzioni.

Pertanto le soluzioni di "Agenzia Casa" rappresentano strumenti atti a dare un'ulteriore risposta al problema delle locazioni, soprattutto in questo periodo segnato da una grave difficoltà anche economica a livello generale.

È in corso a riguardo una costante iniziativa di coordinamento con le varie realtà istituzionali, per massimizzare le azioni di informazione verso proprietari e cittadini e rendere il più omogenei possibili gli strumenti di intervento.

Queste soluzioni per la politica abitativa sono complementari all'ERP e all'ERS.

La Regione Emilia-Romagna, nell'ambito dell'attività di confronto istituzionale per l'adozione di nuovi provvedimenti per le politiche per la casa, favorisce politiche che non prevedano nuove costruzioni in coerenza con gli articoli 11 e 121 del Trattato sul funzionamento dell'Unione Europea, che dettano tra i principi fondamentali, il razionale uso dei suoli e la sua valorizzazione, principi volti a promuovere e tutelare l'attività agricola, il paesaggio e l'ambiente, nonché il contenimento del consumo di suolo.

La Commissione Europea ha fissato il traguardo del consumo netto di suolo a "zero" nel 2050.

L'Emilia-Romagna ha recepito tale indicazione con la legge regionale n. 24 del 21 dicembre 2017 (Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio), in vigore dal 1° gennaio 2018.

Il consumo del terreno, attraverso l'impermeabilizzazione e la copertura artificiale, limita e compromette le sue funzioni: da quelle agricole a quelle di *habitat* per molte specie animali e vegetali, dalla capacità di assorbimento dell'acqua, fondamentale per mitigare sia alluvioni che periodi di siccità, ecc.

Patrimonio ACER

ACER persegue una politica di qualificazione e messa in valore del proprio patrimonio abitativo (623 alloggi) e nel contempo, attraverso bandi pubblicati nel proprio sito web e sui quotidiani, lo rende disponibile, offrendolo al mercato con contratti a canone concordato scontati, per una soluzione abitativa di qualità a fasce di popolazione che hanno normalmente difficoltà a reperirla.

Nel corso del 2025 saranno avviati i programmi di assegnazione alloggi di proprietà ACER alle forze dell'ordine, agli autisti di SETA SpA e avviati i lavori di ripristino di circa 25 alloggi rientranti nel programma sostenuto dal mutuo CdP.

Immobili Ex Demanio

Ai sensi della L.R. 24/2001 sono da completare i trasferimenti degli alloggi ex Demanio dello Stato ai Comuni di Vignola, Zocca, e Novi di Modena

Sviluppo dell'Organizzazione Interna

Da un punto di vista organizzativo, il 2025 sarà caratterizzato dall'attuazione del nuovo CCNL Federcasa, sia sotto il profilo normativo che economico, dall'approvazione del nuovo accordo quadro aziendale relativo all'incentivazione della produttività per favorire aumenti quantitativi e miglioramenti qualitativi del servizio nonché incrementi di redditività e di competitività dell'Azienda e dall'adozione del nuovo piano degli obiettivi. Verrà, inoltre, riprogrammato il percorso rivolto al personale di ACER Modena per fornire le competenze e le conoscenze necessarie per affrontare le sfide complesse e dinamiche connesse alla gestione efficace del lavoro, rinviato a seguito dell'emergere di altre priorità nell'organizzazione interna.

Sviluppo informatica aziendale

Nel bilancio sono previsti i costi necessari al mantenimento, manutenzione e personalizzazioni dei software, essenziali per lo svolgimento dell'attività dell'azienda e il mantenimento e rinnovo di contratti di abbonamento a servizi e applicativi di varia natura. Vengono confermati abbonamenti a software introdotti durante il periodo della pandemia quali la gestione elettronica degli appuntamenti e il software per il controllo remoto.

È proseguita l'attività necessaria per individuare un software con cui sostituire il gestionale ABITARE, ormai obsoleto. A seguito dell'esito negativo dato dal percorso di ricerca del software mediante manifestazione di interesse, si è avviato il percorso esplorativo volto ad individuare la possibilità di sviluppo partecipato o altre soluzioni sul mercato. Si prevede di concludere tale percorso entro la metà del 2025.

L'aggiornamento del software di contabilità, comporterà la messa a punto di funzionalità e sviluppo nuove procedure sul gestionale stesso.

L'introduzione in Acer, per ottemperare ad obblighi di legge, della metodologia BIM, porta necessariamente al potenziamento e alla sostituzione delle postazioni hardware di tecnici, strutturisti e progettisti e, all'attivazioni di abbonamenti annuali a software per progettazione 2d, 3d, di collaborazione e controllo.

Terminata l'attività di sostituzione delle postazioni *client* per garantire l'adeguamento a nuove esigenze lavorative e di sicurezza, si prevede l'approvvigionamento di nuove postazioni in vista di nuove assunzioni.

Per migliorare il livello di sicurezza aziendale è in valutazione l'attivazione di un servizio di monitoraggio continuativo delle attività svolte sulle postazioni aziendali; inoltre per tutto il 2025, verrà svolta, con modalità innovativa, formazione continuativa e capillare a tutti i dipendenti in ambito di sicurezza e privacy.

Considerati i consolidati problemi di archiviazione di file e filmati e la possibile acquisizione di apparati per rilevamento ed elaborazione di nuvole di punti, si rende necessario valutare l'acquisizione di spazio in *cloud* dove archiviare alcune tipologie di dati.

È prevista la sostituzione degli *switch* di rete in sala CED per adeguamento impiantistico.

Il CED svolge inoltre attività di caricamenti dati, analisi e progettazione di nuove funzionalità dei software, estrazione, simulazione ed elaborazione di dati; mantiene i contatti con le varie aziende produttrici dei software e supporta i dipendenti nell'utilizzo degli applicativi e dell'hardware.

Per migliorare l'attività aziendale vanno considerati i costi per la formazione e l'aggiornamento relativamente alle nuove versioni degli applicativi utilizzati.

B.I.M.

Già dalla metà del primo mese del 2025 si avvieranno i corsi in azienda per strutturare la propria operatività in attuazione a quanto introdotto dal nuovo Codice Appalti e previsto dal DM 560 del 1° dicembre 2017 cosiddetto "Decreto BIM": Building Information Modeling, ad approfondimento dell'attività dei tecnici di Acer sulla progettazione tridimensionale è stata programmata l'implementazione in azienda di tale metodologia progettuale, rispetto ai corsi già avviati nello scorso anno.

A seguito della emanazione del nuovo decreto del Mims (Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti), che impone l'obbligatorietà dell'uso del BIM nelle Opere Pubbliche, nel 2025 parte del personale Acer seguirà un corso specifico e dettagliato, gestito da Serteco Srl (società di consulenza specializzata in questo settore).

Il Decreto 2 agosto 2021, n. 312, entrato in vigore il 3 agosto 2021, emanato ai sensi dell'art. 48, comma 6 del Decreto Semplificazioni-bis e Governance PNRR ha inserito una tempistica di introduzione dei metodi e degli strumenti elettronici di modellazione per l'edilizia e le infrastrutture negli appalti pubblici.

Ha inoltre assegnato punteggi premiali per l'uso del BIM negli appalti pubblici finanziati dal PNRR e dal PNC. In questo contesto, si inseriscono le previsioni del PNRR relative alla digitalizzazione delle pubbliche amministrazioni e delle procedure di *public procurement*, all'attuazione di un sistema di qualificazione delle stazioni appaltanti, nonché di una strategia professionalizzante del personale delle stazioni appaltanti, che prevede una formazione specialistica relativa all'utilizzo del BIM.

Il D.Lgs. 36/2023 (Nuovo Codice degli Appalti) si presenta come una sorta di "bussola" di orientamento per le Pubbliche Amministrazioni nell'attuazione di un processo di digitalizzazione che dovrà interessare l'intero ciclo di vita degli appalti: dalle procedure di affidamento fino alla gestione della fase esecutiva; nel mezzo 'La Progettazione' che dovrà essere realizzata appunto con la metodologia BIM

Nello specifico, l'obbligatorietà del BIM è imposta dal correttivo del Codice Appalti, approvato in Consiglio dei Ministri, che porta da 1 milione a 2 milioni di euro la soglia degli appalti, che dal 1° gennaio 2025 saranno soggetti a obbligo BIM, e che viene modificato in due aspetti.

- a) il Bim, sarà obbligatorio per la progettazione e realizzazione di lavori di nuova costruzione e per gli interventi su costruzioni esistenti con stima parametrica del valore del progetto di importo superiore a 2 milioni di euro;
- b) cambia il metodo per determinare tale soglia, che secondo il Correttivo sarà la stima parametrica del valore del progetto, mentre nella versione iniziale del Codice Appalti veniva considerato l'importo a base di gara.

Pertanto, per quanto anzidetto, l'azienda, che già in precedenza aveva avviato la propria operosità sull'uso del BIM nella progettazione dei nuovi interventi, linearmente e nei tempi dovuti intende mettersi nelle condizioni necessarie per continuare ad essere operativa negli appalti pubblici.

Assunzioni previste nell'anno 2025

Il Regolamento: "Criteria per le procedure di assunzione del personale" approvato con delibera del CdA n.52/2021, prevede che con l'approvazione del Bilancio Preventivo, e nei limiti delle previsioni finanziarie dello stesso, venga approvato l'aggiornamento della Dotazione Organica con la previsione delle assunzioni da effettuarsi nel corso dell'anno di riferimento.

Nel corso del 2025 si prevede, pertanto di procedere a dare attuazione alla programmazione degli anni scorsi per le assunzioni non ancora effettuate e alle sostituzioni personale in congedo, aspettativa, ecc....

Equilibrio Economico – Finanziario

Acer svolge la sua attività secondo criteri di efficacia, efficienza ed economicità; ha applicato un Codice Etico a cui fa riferimento nella propria attività e Certifica i propri Bilanci come previsto dalla Legge Regionale n. 24 del 8 Agosto 2001 – art. 41, comma 5.

Le Entrate di Acer derivano prevalentemente dalla gestione in Concessione dei patrimoni immobiliari, relativi agli alloggi di **ERP, ERS ed ExtraERP** (attraverso Canoni fatturati agli assegnatari ed il compenso per il servizio prestato da ACER) sia per l'attività di manutenzione, che per gli aspetti contrattuali di locazione.

Inoltre le altre entrate riguardano:

- l'attività tecnica sia di manutenzione ordinaria e straordinaria che di recupero o nuova costruzione;
- l'attività tecnico amministrativa per il CONTO TERMICO;
- l'attività tecnico amministrativa per la redazione degli APE;
- l'attività amministrativa contabile per la gestione della parte di godimento nei fabbricati a totale proprietà pubblica;
- l'attività relativa ai progetti Alloggi in Garanzia, Affitto Casa Garantito e Patto per la casa;
- l'attività legale relativa ai contratti di locazione in essere.

Obiettivo è mantenere l'equilibrio tra entrate da canoni e costi per gestione e manutenzione per evitare che si esauriscano le risorse destinate alla manutenzione degli alloggi innescando una spirale che porterebbe ad una riduzione delle assegnazioni con conseguente depauperamento delle entrate.

Tuttavia, a fronte di sempre minori risorse pubbliche per sopperire al disagio sociale, i Comuni attingono alle risorse da canoni per sostenere nuclei in difficoltà, richiedendo ad ACER di applicare canoni ridotti, cosiddetti "sociali", ma che allo stesso tempo permettano di coprire almeno il costo della gestione e manutenzione ordinaria, anche se, a causa del caro Materiali questo è sempre più difficile.

L'aggiornamento della normativa ISEE e soprattutto l'implementazione dei controlli preventivi ad opera dell'Agenzia delle Entrate, hanno consentito l'emergere di situazioni difficilmente rilevabili, con impegnativi carichi di lavoro, che hanno globalmente determinato un aumento delle entrate da canoni, oltre che un'efficiente organizzazione delle procedure di controllo.

Allo stesso tempo i nuovi regolamenti comunali o delle Unioni, laddove abbiano previsto il canone sociale minimo a € 70,00 /mese, consentono la copertura sia delle quote di gestione che di manutenzione; mentre nei Comuni che hanno scelto due valori di canone sociale, riducendolo fino a € 47,00 /mese, si cerca di garantire la copertura del solo costo di gestione diretta.

Tuttavia le difficoltà economiche innescate prima dalla crisi sanitaria e poi dai conflitti militari, pongono un serio interrogativo sulla tenuta del sistema degli affitti, non solo sotto il profilo della puntualità nei pagamenti, ma anche sul piano della consistenza dei canoni, ove si riscontra sempre un costante intervento dei canoni sociali, oltre che un crescente ricorso all'istituto dell' 'ISEE CORRENTE'; il ricorso a questa fattispecie è stato ampliato dalla Circolare INPS del 23 ottobre 2019, ai casi, sempre più frequenti, di perdita, sospensione o riduzione del lavoro. Con tale Circolare, ai fini della richiesta dell'ISEE Corrente i riferimenti della variazione della situazione lavorativa e della variazione, superiore al 25%, dell'indicatore della situazione reddituale, sono diventati tra loro alternativi e non più cumulativi.

In attuazione della norma, il decreto interministeriale 5 luglio 2021 ha disciplinato la possibilità di aggiornare all'anno precedente il patrimonio riportato nella DSU (Dichiarazione Sostitutiva Unica) ordinaria, che invece fa riferimento al secondo anno precedente. Anche la Legge 213/2023 (legge finanziaria 2024), all'articolo 1, comma 183, prevedendo l'esclusione dal calcolo dell'ISEE dei titoli di Stato e dei prodotti finanziari postali fino all'importo di €. 50.000, inciderà, ulteriormente in diminuzione, sui valori di ISEE e di patrimonio mobiliare, e quindi, di riflesso, anche sul monte canoni complessivo.

Sul versante della normativa regionale, andrà posta la massima attenzione all'adeguamento ISTAT triennale dei limiti di reddito, previsto dalla D.A.L, 154/2018, da effettuarsi con determina dirigenziale. Il precedente aggiornamento ha riguardato il triennio maggio2018 - maggio2021, con decorrenza attuativa 1° ottobre 2021; di conseguenza nell'anno 2024 la Regione avrebbe dovuto procedere all'aggiornamento per il triennio maggio 2021 - maggio 2024, periodo durante il quale le dinamiche inflattive hanno subito una fortissima accelerazione rispetto al triennio precedente che, viceversa, fu caratterizzato da una sostanziale stagnazione dei prezzi. Infatti, nel triennio maggio 2018 - maggio 2021, l'inflazione complessiva fu pari al 1,6%; mentre per il successivo triennio maggio 2021 - maggio 2024, secondo l'indice ISTAT-FOI, ha raggiunto il 15,3%.

Alla data della stesura del presente documento la Regione Emilia-Romagna non ha ancora provveduto all'aggiornamento in esame.

Il conseguente aumento dei limiti di reddito delle fasce regionali comporta una diminuzione dei canoni di locazione, implicando lo slittamento di una parte dei nuclei familiari verso la fascia immediatamente più bassa. Tale effetto potrà essere almeno parzialmente controbilanciato dal parallelo aumento dei valori a m² che determinano il canone oggettivo per i nuclei che rimarranno nelle fasce di reddito più elevate.

Allo stato attuale non è possibile spingersi ad ipotesi quantitative, non essendo ancora disponibile il provvedimento regionale. È comunque ipotizzabile che l'intera prima sottofascia dell'area dell'accesso, attualmente compresa tra €.7.620 ed €. 8.500, possa essere assorbita dalla fascia di protezione.

Gli investimenti finanziari sono in netto calo per il maggior assorbimento di risorse nella gestione corrente e parimenti i proventi finanziari.

Continua l'impegno di Acer per contrastare il fenomeno della morosità tramite le procedure già standardizzate: invio di solleciti, sottoscrizione piani di rateizzo, monitoraggio costante del rispetto dei termini di pagamento, attivazione delle azioni, in accordo e su autorizzazione dei Servizi Sociali, per il recupero dell'alloggio tramite procedimenti di sfratto e/o provvedimenti di decadenza da emettersi da parte dei Comuni.

Vengono svolte verifiche per il mantenimento requisiti economici per la permanenza nell'ERP, oltre che la regolarità delle Isee in tutti i suoi aspetti, analizzando le dichiarazioni ISEE degli inquilini ERP, concentrandosi, in particolare, sulle attestazioni ISEE che riportano annotazioni da parte dell'Agenzia delle Entrate, con segnalazione ai Comuni e agli interessati, delle eventuali situazioni di irregolarità, es.: supero limiti di reddito patrimoniali, definiti dalla Regione.

Un'altra criticità si evidenzia esaminando la scomposizione della morosità per "causali", da questa emerge che a fronte di una morosità cumulata al 31 ottobre 2024 che supera i 10 milioni di Euro, oltre

il 33% (3,3 milioni di Euro) sono relativi a esborsi già anticipati da Acer per conto degli utenti, di cui circa 2,9 milioni di Euro per spese condominiali e manutenzioni effettuate per la parte a carico dei condòmini oltre Bolli, IVA, imposte di Registro ecc.

Uscite

Sulla base anche dei nuovi contratti di servizio sono state definite le proposte dei piani triennali di manutenzione straordinaria, la cui approvazione da parte degli Enti proprietari consente ad ACER di programmare e realizzare gli interventi utilizzando le risorse da residuo canoni.

L'avvio dei nuovi contratti di servizio deve costituire ulteriore occasione di discussione, nell'ambito del *Tavolo Territoriale per le Politiche Abitative*, circa le valutazioni di investimento delle risorse, anche con una visione sovracomunale, anche nell'intento di intercettare eventuali finanziamenti Europei, Statali e/o Regionali.

Tenuto inoltre conto della riduzione progressiva di residui gestionali registrata negli ultimi anni, occorre ipotizzare strategie alternative ed innovative volte al mantenimento del sistema ERP e delle politiche abitative in senso lato.

Previsioni Economiche

Il bilancio preventivo 2025 viene presentato, in relazione ai contenuti dei nuovi contratti di servizio, con l'intento di soddisfare le richieste dei Comuni secondo gli impegni assunti. Esso:

- è stato predisposto in conformità all'art. 11 dello Statuto ed all'Art. 3 del Regolamento di Contabilità vigente;
- viene presentato unitamente alle relazioni Tecnico-Amministrativa e del Collegio dei Sindaci Revisori.

Le previsioni per l'anno 2025, pur tenendo conto delle numerose incertezze menzionate in questa Relazione, ci portano ad attendere con fiducia un risultato della gestione positivo per l'esercizio in esame, seppur con avanzo pressoché simbolico stimato in circa **Euro 9.000** (al netto degli oneri fiscali di pertinenza).

Esso deriva dall'attività gestionale nel suo complesso sia del patrimonio in concessione/convenzione che di quello di dotazione (alloggi, garage e negozi).

Signori membri della Conferenza degli Enti,

obiettivo primario di questo Consiglio d'Amministrazione è il gestire un'azienda sempre più flessibile, ben organizzata, fortemente motivata ed attenta alle richieste dei Comuni, che possa offrire servizi di maggiore qualità, e che confermi e migliori il buon grado di soddisfacimento segnalato dagli assegnatari e della committenza.

Per realizzare ciò si rende sempre più indispensabile, ora più che mai, lo stretto raccordo tra la *mission* individuata dalla Conferenza degli Enti, lo stesso C.d.A. e la struttura operativa che, come sempre, ha espresso notevole impegno per perseguire gli obiettivi prefissati.

ACER è stata pensata e strutturata dalla riforma regionale come un vero e proprio braccio operativo degli enti locali, può essere attivata per svolgere servizio per le politiche abitative in modo concreto e snello e riteniamo ne abbia dato dimostrazione in più occasioni basti pensare al sisma del 2012.

Si tratta di una azienda dinamica orientata al cambiamento, sempre pronta a soddisfare le esigenze che la mutevole situazione socio economica generale richiede, che vuole stare al fianco degli enti territoriali, attenta alle procedure che consentono di rappresentare valori fondamentali e condivisi come la correttezza, la trasparenza, la prevenzione della corruzione.

Con questo programma e con i risultati attesi ivi rappresentati nei valori economici, contabili e patrimoniali, sottoponiamo alla vostra valutazione ed approvazione il bilancio preventivo 2025 e le relazioni che lo accompagnano.

Il Consiglio d'Amministrazione

Gaetano Venturelli	Presidente
Elisa Abati	Consigliere
Paolo Ferrari	Consigliere

RELAZIONE TECNICO AMMINISTRATIVA 2025

Il conto economico che vi presentiamo è redatto in conformità allo schema obbligatorio di cui all'art. 2425 c.c. e alle novità introdotte dal D. Lgs.139/2015 come da previsioni dell'art. 20 dello Statuto.

Analisi delle Componenti Economiche

Passando ad una analisi delle principali risultanze del Conto Economico rappresentativo della prevedibile gestione 2025 abbiamo:

- Una differenza positiva fra Valore e Costi della produzione pari ad **Euro 149.000**
- un **risultato prima delle imposte** di **Euro 159.000** a cui vanno sottratte le **imposte** stimate in **Euro 150.000** con un risultato lievemente positivo pari ad **Euro 9.000**

Valore della produzione

Di seguito esponiamo alcuni dati statistici.

La tabella seguente evidenzia i ricavi da canoni previsti per il 2025 raffrontati con i dati previsionali di due esercizi precedenti:

Ente Proprietario	2025		2024		2023	
	N° Alloggi	Canoni (€)	N° Alloggi	Canoni (€)	N° Alloggi	Canoni (€)
Amministrazione Prov.Le	43	85.000	43	86.000	43	79.000
Bastiglia	23	32.000	23	34.000	23	31.000
Bomporto	70	125.000	70	122.000	70	123.000
Campogalliano	92	220.000	92	213.000	92	201.000
Camposanto	42	70.000	42	65.000	42	73.000
Carpi	623	980.000	623	958.000	623	996.000
Castelfranco E.	195	365.000	203	350.000	203	354.000
Castelnuovo R.	34	50.000	34	53.000	34	51.000
Castelvetro	19	40.000	19	36.000	19	45.000
Cavezzo	51	80.000	51	89.000	41	78.000
Concordia s. S.	73	115.000	71	107.000	71	109.000
Fanano	11	11.000	11	13.000	16	18.000
Finale E.	185	220.000	191	187.000	191	184.000
Fiorano	199	350.000	199	339.000	191	308.000
Formigine	36	39.000	36	35.000	19	14.000
Guiglia	1	1.500	1	1.500	1	1.000
Lama Mocogno	30	33.000	30	33.000	30	33.000
Maranello Comune	33	160.000	33	158.000	33	154.000
Maranello Patrimoniale	68	120.000	68	116.000	68	112.000
Marano s. P.	29	62.000	29	62.000	29	58.000
Medolla	45	65.000	45	68.000	45	68.000
Mirandola	297	440.000	297	445.000	297	466.000
Modena	2.792	5.100.000	2.798	5.070.000	2704	4.820.000
Montefiorino	11	15.000	11	15.000	11	17.000
Nonantola	90	150.000	88	143.000	88	140.000
Novi	54	86.000	54	84.000	54	86.000
Pavullo	116	180.000	116	178.000	116	184.000
Pievepelago	4	7.000	5	8.000	5	11.000
Prignano	5	8.000	5	8.000	5	7.000
Ravarino	55	95.000	55	91.000	55	88.000
San Cesario s. P.	7	14.000	7	14.000	7	13.000
San Felice s. P.	132	205.000	124	204.000	124	195.000
San Possidonio	59	90.000	59	79.000	59	84.000
San Prospero	49	96.000	49	96.000	49	93.000
Sassuolo	485	820.000	490	816.000	480	782.000
Savignano s. P.	24	40.000	24	42.000	25	39.000
Serramazzoni	13	15.000	13	13.000	13	13.000
Sestola	9	14.000	9	14.000	9	12.000
Soliera	39	65.000	36	63.000	35	56.000
Spilamberto	95	175.000	95	174.000	95	163.000
Unione Terre di Castelli	1	3.000	1	4.000	1	3.000
Vignola	159	260.000	159	260.000	159	246.000
Zocca	23	28.000	23	28.000	23	27.000
Totali	6.421	11.129.500	6.432	10.974.500	6.298	10.635.000
ACER	2025		2024		2023	
Alloggi di proprietà	657	2.435.000	651	2.320.000	644	2.135.000
Alloggi Ex-Demanio	11	10.000	14	15.000	41	45.000
Negozi di proprietà	30	162.000	30	165.000	30	130.000
Autorimesse di proprietà	447	88.000	451	90.000	452	90.000
Totali	1.145	2.695.000	1.146	2.590.000	1.167	2.400.000
Totale Unità/ RICAVI	7.566	13.824.500	7.578	13.564.500	7.465	13.035.000

L'andamento delle convenzioni in atto per la gestione d'alloggi per conto terzi è di seguito riepilogato:

Convenzioni	2025		2024		2023	
Formigine Patrimoniale	97	145.000	97	151.000	97	145.000
CambiaMO	59	105.000	32	66.000	8	22.000
	156	250.000	129	217.000	105	167.000

L'incremento in CambiaMO è dato dagli Alloggi di Via Forghieri (Lotto 5/b) assegnati nel corso del 2024 e gestiti da Acer sulla base di una specifica Convenzione

Dalle tabelle sopra esposte si evidenzia una sostanziale stabilità nel n° degli alloggi gestiti rispetto all'esercizio precedente e un lieve incremento nei ricavi previsti per Canoni.

Ricordiamo che Acer gestisce con la parte Agenzia Casa **216 alloggi: n. 36** abitazioni private ancora residue della gestione SISMA 2012, **n. 37** con i Progetti "Affitto Casa Garantito", **n. 136** con "Alloggio in Garanzia", **n. 7** con "Patto per la casa" (dati al 31.10.2024).

Costo della produzione

Nei costi previsti per l'esercizio 2025 abbiamo considerato i generalizzati aumenti rilevabili pressoché su tutti i beni.

Il **Costo per Materiali di Consumo** è previsto in circa Euro **35.000**, esso comprende cancelleria, riviste, pubblicazioni e carburante (l'azienda sta continuando il percorso relativo alla dematerializzazione nell'ultimo periodo ulteriormente incentivata a causa del caro materiali).

I **Costi Per Servizi** previsti per circa **Euro 9.520.000** comprendono:

- circa **Euro 1.185.000** di costi generali: canoni locativi e manutentivi su fotocopiatrici, costi dei sistemi informatici, certificazione di qualità, costi assicurativi generali, costi per servizi da società di lavoro interinale, competenze di amministratori e sindaci, costi autovetture, pulizia uffici ecc.;
- **Euro 185.000** di costi di amministrazione stabili fra cui costi per procedure legali inerenti il recupero crediti, costi relativi alla bollettazione e assicurazioni stabili di proprietà;
- **Euro 6.830.000** per opere di manutenzione stabili ed edilizia - di cui **Euro 6.280.000** per alloggi in concessione, **Euro 300.000** per alloggi ACER, **Euro 250.000** di costi per interventi edilizi,
- **Euro 1.320.000** quale quota residua dei canoni degli alloggi in concessione a disposizione dei Comuni per le politiche (art.36 Lg.24/2001); l'importo risulta ridotto rispetto alla media degli anni precedenti a causa dell'incidenza del "caro materiali" (su questa parte si veda quanto riportato nella **Relazione del Presidente "Manutenzione Ordinaria e Criticità Quadro Economico Delle Gestioni"**).

I **Costi per godimento di beni di terzi** sono relativi ai costi di locazione di locali annessi agli uffici e adibiti anch'essi a uffici.

La voce **Costi Del Personale** prevista complessivamente risulta pari ad Euro **4.535.000**.

Storicamente il costo totale del personale (dipendenti più somministrati) è di circa il 29% rispetto al totale dei Ricavi di Vendite e Prestazioni. Nel 2025 risulta leggermente aumentato a causa del rinnovo contratto degli Impiegati Federcasa (su questa parte si veda quanto riportato nella **Relazione del Presidente "Sviluppo dell'Organizzazione Interna"**).

Ricordiamo che la significativa incidenza dei costi del personale è risultato delle molteplici attività che vengono svolte nella gestione degli alloggi e delle problematiche connesse, di cui si è data dettagliata informativa nella prima parte della relazione della presidenza e qui, per comodità, richiamiamo:

- ▶ Attività di progettazione;
- ▶ Stazione Appaltante;
- ▶ Attività Edilizia (Nuove Costruzioni e Ristrutturazioni);
- ▶ Manutenzioni Ordinarie e Straordinarie;
- ▶ Riqualficazioni energetiche;
- ▶ Gestioni Condominiali;
- ▶ Gestione Agenzia Casa;

- ▶ Ispettorato/Controlli;
- ▶ Gestione Sociale;
- ▶ URP;
- ▶ Gestione Contratti;
- ▶ Recupero Crediti;
- ▶ Servizi Amministrativi e del Personale;
- ▶ Adempimenti Fiscali e Contributivi;

*In materia di **Politiche del personale**, si ricorda, che in coerenza con l'obiettivo di consolidamento della struttura dell'Ente, è stato attuato un percorso di stabilizzazione di dipendenti attualmente assunti con contratti flessibili, a seguito dell'approvazione del relativo procedimento da parte del CdA con delibera n. 88/2021.*

Contemporaneamente, a partire dal 2022, Acer Modena, ritenendo che il carattere di continuità delle prestazioni sia garanzia di efficacia e di efficienza per l'Azienda, oltre che elemento di positiva valorizzazione del personale, ha di nuovo investito su rapporti di lavoro stabili e continuativi.

Acer ha attuato delle stabilizzazioni del personale dipendente relativamente a quelle figure le cui mansioni possono essere ritenute stabili all'interno dell'azienda, questo anche al fine di motivare il personale soprattutto in momento in cui si fa fatica a reperire risorse qualificate. Tale scelta ha comportato, altresì il contenimento dei costi di servizi della società interinale (tale contrazione dei costi è a vantaggio dei costi per servizi).

Quanto sopra anche in coerenza con le disposizioni della Legge 9 agosto 2018 n. 96 di conversione del Decreto Legge n. 87/2018 c.d. "**Decreto Dignità**"

Gli **Ammortamenti e Svalutazioni** ammontano, complessivamente, ad Euro **706.000** e comprendono l'ammortamento dei cespiti ammortizzabili e procedure automatizzate per **Euro 556.000** e un prudenziale accantonamento al fondo rischi su crediti per **Euro 150.000**;

Gli **Oneri Diversi Di Gestione** ammontanti a Euro **915.000**, sono formati, oltre che dai Contributi Associativi a Federcasa (€30.000 circa) dalla previsione di imposte da pagare a vario titolo, ad iniziare dall'**IMU** e dalle **Imposte di Registro** la cui somma incide sul totale per il circa l'80%, a queste si aggiungono la quota di IVA indetraibile ed altre imposte (Bolli, ecc.).

Proventi e oneri finanziari

Gli **Altri Proventi Finanziari** per prudenza, data l'incertezza attuale dei mercati sono stati considerati pari a **€200.000** quali interessi per indennità di mora, interessi su crediti, gli altri proventi finanziari;

Sono inoltre previsti **Oneri Finanziari** in Euro **190.000** per interessi su cauzioni passive, mutui, ecc...

Ricordiamo che per il Mutuo previsto da Cassa Deposito e Prestiti gli Oneri Finanziari saranno a carico della regione Emilia-Romagna (a tal proposito si veda quanto riportato nella Relazione del Presidente "**Progetto manutenzione straordinaria alloggi ERP: Acer Modena, Regione Emilia-Romagna e Cassa Depositi e Prestiti**").

Imposte

Sono state stimate imposte, sulla base della normativa vigente e tenendo conto dell'incidenza storica di questa voce negli ultimi esercizi rispetto al Risultato Ante Imposte, per un importo pari ad **Euro 150.000**

Conto Economico Previsionale	
Esercizio 2025	
A) Valore della produzione	
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	15.190.000
5) altri ricavi e proventi	
altri	700.000
<i>Totale altri ricavi e proventi</i>	<i>700.000</i>
<i>Totale valore della produzione</i>	<i>15.890.000</i>
B) Costi della produzione	
6) per materie di consumo	35.000
7) per servizi	9.520.000
8) per godimento di beni di terzi	30.000
9) per il personale	
a) salari e stipendi	3.520.000
b) oneri sociali	731.000
c) trattamento di fine rapporto	240.000
d) trattamento di quiescenza e simili	40.000
e) altri costi	4.000
<i>Totale costi per il personale</i>	<i>4.535.000</i>
10) ammortamenti e svalutazioni	
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	61.000
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	495.000
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilita' liquide	150.000
<i>Totale ammortamenti e svalutazioni</i>	<i>706.000</i>
12) accantonamenti per rischi	
14) oneri diversi di gestione	915.000
<i>Totale costi della produzione</i>	<i>15.741.000</i>
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	149.000
C) Proventi e oneri finanziari	
16) altri proventi finanziari	
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	
d) proventi diversi dai precedenti	
altri	200.000
<i>Totale proventi diversi dai precedenti</i>	<i>200.000</i>
<i>Totale altri proventi finanziari</i>	<i>200.000</i>
17) interessi ed altri oneri finanziari	
altri	190.000
<i>Totale interessi e altri oneri finanziari</i>	<i>190.000</i>
<i>Totale proventi e oneri finanziari (15+16-17+-17-bis)</i>	<i>10.000</i>
Risultato prima delle imposte (A-B+C+D)	159.000
20) Imposte sul reddito dell'esercizio	
imposte correnti	150.000
<i>Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio</i>	<i>150.000</i>
21) Utile (perdita) dell'esercizio	9.000

Previsione dei flussi di cassa

La predisposizione del prospetto dei flussi di cassa evidenzia le risorse finanziarie generate ed utilizzate nel corso dell'esercizio, ripartite per aree.

Lo schema è redatto in termini di variazioni di liquidità.

Flussi di Cassa Previsionali 2025			
A	Disponibilità monetarie nette iniziali		2.853.635
B	Flusso monetario da gestione reddituale		
	Utile d'esercizio	9.000	
	Ammortamenti immobilizzazioni immateriali	61.000	
	Ammortamenti immobilizzazioni materiali	495.000	
	Variazione TFR (acc.to - versamento a fondi previdenziali)	100.000	
	Accantonamento F.do Svalutazione Crediti	150.000	
	Incrementi per capitalizzazione costi		
	<i>Totale flusso da gestione reddituale</i>	815.000	
C	Flusso monetario da attività di investimento		
	Incrementi patrimoniali "Il Biscione" Carpi	-500.000	
	Disinvestimenti patrimoniali (vendita area edificabile)	100.000	
	<i>Totale flusso da investimenti</i>	-400.000	
D	Flusso monetario da attività di finanziamento		
	Accensione finanziamenti - MUTUO CDP	2.300.000	
	Rimborsi finanziamenti (I rata mutuo)	76.763	
	<i>Totale flusso da finanziamenti</i>	2.376.763	
E	Variazioni monetarie del netto		
	Contributi c/capitale		
	<i>Totale flusso del netto</i>	0	
F	Totale flusso monetario netto del periodo	2.791.763	
G	Disponibilità monetarie nette finali		5.645.398

RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI
AL
BILANCIO PREVENTIVO DI ACER MODENA - ESERCIZIO 2025

Signori componenti della Conferenza degli Enti,
il Collegio dei Revisori dei Conti, in considerazione delle funzioni attribuite dall'art. 16 del vigente Statuto;

- dopo aver ricevuto lo schema del bilancio di previsione dell'esercizio 2025 approvato dal Consiglio di Amministrazione dell'Ente in data 27 novembre 2024;
- viste le disposizioni di legge che regolano l'intervento pubblico nel settore abitativo ed in particolare la L. Regionale 24/2001;
- visto lo statuto in essere e in particolare l'art. 20 che regola la formazione e l'approvazione dei bilanci;
- visto il regolamento di contabilità in vigore;

di seguito riporta le proprie considerazioni in merito al bilancio di previsione dell'esercizio 2025.

1. Verifiche preliminari

Il bilancio di previsione è un atto amministrativo-contabile e uno strumento politico per l'attività di ACER Modena in quanto:

- pianifica le direttive fondamentali di politica gestionale che il Consiglio d'Amministrazione si propone di seguire durante l'esercizio 2025;
- definisce gli obiettivi da conseguire, indica gli impieghi da realizzare e le fonti prevedibili di finanziamento che potranno essere utilizzate.

Il bilancio preventivo:

- è correlato dai documenti obbligatori previsti (Relazione della Presidenza, Relazione tecnico-amministrativa, Conto Economico e Previsione dei flussi di cassa);
- è stato redatto, per quanto concerne in particolare al Conto Economico, secondo lo schema previsto dall'art. 2425 del c.c. (come dettato dall'art. 20 comma 2 dello statuto);
- è predisposto in ottemperanza ai criteri previsti dall'art. 2423 bis del c.c., in quanto applicabili in sede di previsione.

2. Commenti

Dall'esame della documentazione ricevuta, il Collegio dei Revisori a commento del bilancio di Previsione 2025 espone le proprie osservazioni.

Le linee programmatiche, esposte dal Consiglio d'Amministrazione, risultano conformi ai fini indicati dalla Legge Regionale n.24/2001. La relazione d'accompagnamento comprende, tra le altre:

- la predisposizione e sottoscrizione di nuovi contratti di servizio con Comuni e/o Unione di Comuni;
- una indicazione del contesto nel quale l'Ente si troverà ad operare in considerazione delle evoluzioni normative e nel contesto inerente gli interventi sul patrimonio abitativo pubblico;
- l'attività caratteristica di gestione del patrimonio abitativo, relativa sia ai propri immobili sia a

- quelli da amministrare per conto dei Comuni e della Provincia;
- l'attività di manutenzione straordinaria e di riqualificazione energetica; interventi di rigenerazione urbana; completamento dei nuovi alloggi in costruzione;
 - l'attività tecnica di progettazione e realizzazione di per interventi di nuove costruzioni e recupero edilizio;
 - il programma con la proposta di manutenzione straordinaria che inizierà nel 2024.

Come indicato nella relazione di accompagnamento <<Il 2025 vedrà la gestione a regime per l'intero anno del nuovo contratto di concessione ed in particolare gli aspetti di manutenzione>> Questa precisazione si rende necessaria per recepire le modalità seguite nella formazione del documento di previsione.

Nella Relazione Tecnico Amministrativa sono state effettuate le seguenti considerazioni:

- si è riscontrato un incremento dei canoni previsti per il 2025 rispetto ai dati previsionale dei due precedenti esercizi;
- si è tenuto conto di un generale aumento rilevabile su tutti i beni;
- si è tenuto conto di un leggero incremento dell'incidenza dei costi del personale in considerazione del rinnovo contrattuale degli impiegati Federcasa;
- si è tenuto conto di un contenimento dei costi di servizi della società interinale in conseguenza delle "politiche del personale" attuate dall'Ente;

Il valore della produzione, seguendo lo schema previsto dall'art. 2425 c.c., è costituito soprattutto dalla stima dei canoni di locazione con le puntualizzazioni indicate in precedenza.

Per quanto riguarda i componenti negativi, sono stati stimati gli oneri per costi della produzione, per gli ammortamenti, per il TFR, per accantonamenti a fondo svalutazione crediti e per le imposte.

Si può ritenere che siano state inserite le obbligazioni già assunte e quelle che si può presumibilmente ritenere potranno essere assunte nel corso del 2025.

Alla luce della incertezza riguardante i mercati finanziari, gli amministratori hanno prudenzialmente stimato tali componenti finanziari sia per la parte attiva (interessi per indennità di mora, interessi su crediti e gestione degli investimenti finanziari) che passiva (interessi su cauzioni passive, mutui, ecc.). Anche per l'anno 2025, si presume che l'Ente sarà in grado di mantenersi in un equilibrio economico complessivo. Di seguito vengono sintetizzate le previsioni economiche per l'esercizio 2025:

A) Valore della produzione	15.890.000
B) Costi della produzione	(15.741.000)
Differenza fra valori e costi della produzione	149.000
C) Proventi e oneri finanziari	10.000
Risultato prima delle imposte	159.000
Imposte sul reddito e IRAP	(150.000)
Utile (presunto) d'esercizio	9.000

Come esposto nella previsione dei flussi di cassa, il risultato previsionale, incrementato dell'importo previsto degli ammortamenti e dell'accantonamento al fondo svalutazione crediti, e ridotto della variazione netta (accantonamento – corresponsione) del TFR porta a stimare un flusso di autofinanziamento atteso dalla gestione reddituale di € 815.000=.

Includendo i flussi da investimenti (€ -400.000) e quelli da finanziamenti (€ 2.376.000) i flussi di cassa previsionali si attestano su un valore positivo di € 2.791.763=.

L'andamento dei flussi di cassa dovrà essere oggetto di un continuo monitoraggio in considerazione delle diverse variabili che potrebbero incidere in modo negativo: tra tutti le tempistiche di incasso dei canoni ed i possibili insoluti.

Un'attenta verifica degli andamenti finanziari oltre che la prevista rendicontazione semestrale relativa ai contratti di gestione (concessione e convenzione), consentiranno di tenere opportunamente monitorato l'andamento della situazione finanziaria dell'Ente.

Evidenziamo che nella Relazione viene precisato che ACER è dotata di un proprio Codice Etico per dipendenti, collaboratori e fornitori; ha istituito l'Organismo di Vigilanza, implementato e aggiornato il M.O.G. (Modello di Organizzazione e Gestione), dando attuazione agli adempimenti conseguenti al Decreto Legge 231/2001.

3. Osservazioni e proposte in ordine al Bilancio preventivo 2024

Il Collegio dei Revisori dei Conti osserva che:

- sulla base dei Ricavi e dei Costi previsionali riportati dall'organo amministrativo, il Bilancio preventivo 2025 risulta strutturato in modo prudenziale;
- il bilancio di previsione espone le principali scelte e i fondamentali obiettivi gestionali dell'Ente.

Il Collegio dei Revisori raccomanda che l'Organo Amministrativo:

- mantenga costantemente monitorato l'andamento dei Ricavi e dei Costi al fine di intervenire in modo tempestivo nel caso in cui si ravvisino scostamenti significativi nella gestione rispetto ai dati previsionali anche tenuto conto della forte instabilità dei prezzi di mercato;
- mantenga stabilmente sotto controllo, anche mediante l'interlocuzione con i gestori di riferimento, l'andamento degli investimenti di natura finanziaria al fine di intervenire in modo tempestivo nell'eventualità si evidenzino criticità, nel contesto degli strumenti finanziari utilizzati, sul mercato finanziario;
- conservi, prudentemente, una congrua riserva finanziaria che permetta di sostenere eventuali criticità causate dai tempi di incasso dei canoni e da possibili insoluti;
- esamini attentamente i fabbisogni necessari per la realizzazione degli investimenti programmati e le relative modalità di finanziamento.

Il Collegio dei Revisori dei Conti, sulla base delle considerazioni svolte e richiamando le raccomandazioni sopra riportate, esprimere un giudizio di coerenza, attendibilità e congruità contabile delle previsioni elaborate e propone di approvare il Bilancio preventivo 2025 così come

presentato dal Consiglio di Amministrazione

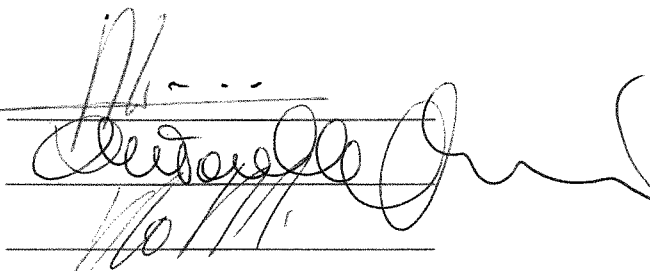
Modena, 14 dicembre 2024

IL COLLEGIO DEI REVISORI

Rizzoli Roberto - Presidente

Scaglioni Antonella

Rosati Vito

Handwritten signatures of the three members of the Board of Auditors: Rizzoli Roberto (President), Scaglioni Antonella, and Rosati Vito. The signatures are written in black ink over three horizontal lines.