



Certificata in Sistema di Qualità ISO 9001:2015

BILANCIO PREVENTIVO 2024

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. 6 del 12 febbraio 2024
ha approvato la proposta del Bilancio Preventivo 2024 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 20 Marzo 2024
La Conferenza degli Enti ha approvato
il Bilancio Preventivo 2024**

INDICE

| | |
|--|---------------|
| RELAZIONE DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE | Pag. 1 |
| ■ Aspetti Organizzativi Generali | " 3 |
| ■ Sviluppo Previsto Gestione Attività Principali | " 6 |
| - Attività Manutentive | " 6 |
| - Attività Collegate a nuove Opportunità Normative | " 11 |
| - Attività Edilizia | " 14 |
| - Attività Complementari - Servizi Aggiuntivi | " 18 |
| ■ Sviluppo Previsto Organizzazione Interna | " 23 |
| ■ Equilibrio Economico - Finanziario | " 26 |
| RELAZIONE TECNICO AMMINISTRATIVA | " 30 |
| ■ Analisi delle Componenti Economiche | " 30 |
| - Valore della Produzione | " 30 |
| - Costo della Produzione | " 33 |
| - Proventi e Oneri Finanziari | " 34 |
| - Imposte | " 34 |
| - Prospetto del Conto Economico Previsionale | " 35 |
| - Previsioni dei Flussi di Cassa | " 36 |
| RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI | " 37 |

RELAZIONE DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Signore e Signori componenti della Conferenza degli Enti,

il 2023 si è chiuso con l'approvazione da parte del Tavolo Territoriale per la concertazione delle politiche abitative dello schema di convenzione per l'affidamento in concessione ad Acer Modena della gestione e manutenzione corrente e manutenzione eccedente quella corrente del patrimonio erp, alloggi extra erp e altre tipologie di alloggi.

Ad oggi il percorso relativo alla stipula degli specifici contratti di servizio tra Acer e le Amministrazioni comunali non è ancora concluso, ACER si trova a svolgere la propria attività ancora con situazioni aperte di proroga del contratto precedente.

In tale contesto vi presentiamo il Bilancio di Previsione 2024.

La previsione si inserisce in un quadro generale che si presenta a livello nazionale, secondo orientamenti recenti della commissione finanze e tesoro, che sembrano propensi a prevedere particolari nuovi bonus edilizi, non meglio precisati, ma che, comunque, si prevede non incideranno sostanzialmente sulla nostra esigenza quotidiana di finanziamenti assolutamente necessari, soprattutto da destinare al recupero del patrimonio obsoleto al fine di poterlo ridestinare al più presto ai cittadini che ne fanno richiesta.

Per quanto riguarda le commissioni camerali, Bilancio e Tesoro, siamo in attesa di pronunciamenti importanti sulle deroghe richieste da altri Istituti nazionali in merito all'esenzione totale o parziale dell'imposizione IMU sui nostri alloggi.

Non ci sembra che siano più all'ordine del giorno specifici riferimenti a temi come la riduzione del disagio abitativo ed eventuali programmi innovativi per la qualità dell'abitare, già annunciati ripetutamente dal 2020 in poi, che avrebbero dovuto coinvolgere le Regioni, le Città metropolitane, i Comuni capoluoghi di provincia, ed altre realtà particolarmente bisognose di *ridestinzioni* abitative urgenti.

Speriamo vadano a buon fine i contributi programmati (2025-2034) per lo sviluppo sostenibile e infrastrutturale del Paese, in particolare nei settori di spesa della edilizia pubblica, inclusa la manutenzione e sicurezza ed efficientamento energetico.

Nell'attesa, sottoponiamo all'attenzione dei componenti della Conferenza degli Enti e del Tavolo territoriale per le politiche abitative come forse sia opportuno indirizzare il massimo delle risorse

verso l'ERP, come concreta risposta alle emergenze abitative presenti, reali e sentite, derivanti dalla richiesta specifica di organizzazioni politiche e sindacali locali spesso, giustamente, pressanti.

Nel 2024 sull'attività di Acer Modena inciderà in modo significativo le disposizioni del nuovo Codice dei Contratti pubblici, ed in particolar modo di quelle riguardanti la digitalizzazione dell'intero ciclo di vita dei contratti che hanno preso avvio dal primo gennaio. L'Azienda, inoltre sarà particolarmente impegnata nell'attività formativa ed organizzativa necessaria per dare avvio nel 2025 al c.d. BIM (Building Information Modeling) metodo per l'ottimizzazione della pianificazione, realizzazione e gestione di costruzioni.

Come Azienda ci mettiamo a completa disposizione delle Amministrazioni per supportare le eventuali scelte che riguarderanno l'edilizia residenziale pubblica e sociale nella consapevolezza che occorrerà organizzare il nostro lavoro in modo funzionale a rispettare tempi e modalità di realizzazione degli interventi.

A livello regionale, contando sullo sforzo da tempo in essere, destinato alla riduzione della povertà nel nostro territorio, auspichiamo stanziamenti per il contributo per l'affitto destinato a famiglie in difficoltà ed inoltre, si propone di finanziare iniziative per l'housing sociale, ed in particolare per progetti di innovazione nell'ambito delle politiche per l'affitto e delle forme per l'abitare.

Anche per quanto riguarda le risorse destinate all'abbattimento delle barriere architettoniche, già in essere per i privati, contiamo su un deciso allargamento dei destinatari, che preveda anche l'edilizia pubblica, senza la necessaria presenza di una utenza disabile certificata. In presenza di una cittadinanza sempre più anziana ci sembra doverosa questa attenzione ad una generale fruibilità per tutti.

Aspetti Organizzativi Generali

ACER è un ente pubblico economico dotato di responsabilità giuridica, autonomia organizzativa, patrimoniale e contabile e opera come braccio operativo dei Comuni, dell'Amministrazione Provinciale e di altri Enti per la gestione del patrimonio abitativo.

ACER Modena è un'azienda che ha come obbiettivo garantire servizi e affidabilità agli Enti Conferenti ed agli utenti dei servizi erogati.

La continuità aziendale di Acer Modena è garantita dall'efficienza raggiunta nelle gestioni e per il cui miglioramento vi è un quotidiano impegno. Al risultato economico concorrono anche i proventi derivanti dalle gestioni di locali commerciali propri nonché da servizi aggiuntivi complementari.

Acer dispone di un apparato tecnico atto a seguire tutte le problematiche di progettazione e programmazione di interventi di costruzione, risanamento e/o ristrutturazione di fabbricati, finanziati o da finanziarsi con contributi pubblici.

La gestione dell'azienda trae i suoi fondamenti nella **politica della qualità**.

ACER negli ultimi vent'anni ha considerato la Qualità un elemento importante della propria strategia aziendale. Il processo di pianificazione della qualità è stato pensato come una guida affinché le risorse dell'organizzazione, i vari servizi e le persone che vi lavorano, indirizzino il proprio impegno lavorativo per il raggiungimento degli scopi definiti dall'Azienda, dunque che attraverso i molteplici processi fossero impiegate efficientemente le risorse per raggiungere gli obiettivi generali elencati anche nella carta dei servizi.

A tal fine, in questi anni l'Azienda ha cercato di attuare l'attività di coinvolgimento, di formazione e aggiornamento del personale a tutti i livelli, in particolare nell'anno precedente la pandemia aveva profuso impegno per estendere le attività legate ai processi della verifica e validazione dei progetti che influenzano la Qualità dei servizi tecnici e della relativa segreteria tecnica per il proseguimento dell'attività di Stazione Appaltante, così come previsto dalla normativa cogente.

Essendo evidente che negli ultimi due anni alcune procedure interne hanno subito dei cambiamenti, Acer, nel rispetto di quanto prescritto dal Manuale del Sistema di Gestione per la Qualità e dalla documentazione ad esso collegata (procedure, istruzioni e specifiche), attraverso un approccio sistemico, sta oggi pensando di effettuare un riesame della Politica per la Qualità, ovvero di verificare l'adeguatezza del Sistema di Gestione della Qualità e le indicazioni sulle eventuali correzioni e/o miglioramenti da apportare alla struttura del Sistema Qualità allo scopo di perseguire con costanza l'ottimizzazione continua per le attività di propria competenza.

Acer nello specifico si adopera per:

- *Garantire la qualità dei propri servizi: in una visione di continuo miglioramento, sia verso i clienti utenti-committenti sia verso il personale dipendente, è stato adeguato il Sistema di Gestione della Qualità in conformità con la norma UNI EN ISO 9001:2015.*
- *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;*
- *Rispettare le leggi e le normative vigenti;*

Affrontare la gestione dell'azienda con i principi della Qualità vuol dire definire con precisione un obiettivo o più obiettivi strategici che riescano a coniugare la soddisfazione dei committenti e degli utenti per il servizio fornito e la sostenibilità economica dell'azienda stessa.

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

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.

Nel corso del 2023 è stato affidato allo studio dell'avvocato, Professor Giulio Garuti di Modena, l'incarico di completa revisione del MOG con l'obiettivo di giungere nel 2024 ad adottare 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.

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, vi sono alcuni Comuni, che, ai sensi della L.R. n. 24 del 2001 esercitano 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 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 6.500 alloggi gestiti ERP e non ERP
- ▶ Gestione di un proprio patrimonio di circa 1.200 tra alloggi, autorimesse e negozi
- ▶ Gestione di alloggi in Agenzia Casa
- ▶ 14.788 residenti (utenti ERP)
- ▶ 76 dipendenti in pianta organica (dato riferito al 31.12.2023) cui vanno aggiunti 6 somministrati

I canoni definiti dai Comuni entro i criteri fissati da normative regionali determinano ricavi ERP per circa Euro **10 milioni 630 mila** che nel **2022** sono stati così impiegati:

- Per costi di gestione circa il 31%;
- Per manutenzione circa 51% degli alloggi con circa 5.700 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

❖ Attività Manutentive

Nel corso del 2024 l'attività edilizia in generale, sia per gli interventi di nuova costruzione che di manutenzione al patrimonio in gestione, sarà fortemente condizionata dagli aspetti contingenti sinteticamente definibili con il "**caro materiali**" che, come per il 2023, determineranno presumibilmente la difficoltà degli appaltatori di eseguire le opere contrattualizzate di fatto rallentando l'intero ciclo di messa a disposizione di edifici ed alloggi per le assegnazioni.

La funzione di promozione degli interventi per le Politiche abitative è esercitata dai Comuni, ai sensi della L.R. n. 24 del 2001, delegando i compiti attinenti alle Acer.

Lo stato attuale istituzionale relativo alle politiche per la casa vede un frazionamento ed una disomogeneità territoriale di competenze tra Comuni ed Unione dei Comuni non risolvendo definitivamente l'assetto per gli aspetti sociali ed economico – patrimoniali.

La collaborazione tra Acer, Uffici Tecnici, Uffici Casa e Servizi Sociali dei Comuni/Unioni di Comuni, per massimizzare il raggiungimento degli obiettivi condivisi, costituisce, infatti, un obiettivo prioritario per l'attuazione delle politiche sociali per la casa.

A tal fine, la riscrittura dei contratti di servizio ha determinato un momento di confronto con gli Enti proprietari che ha consentito, ove possibile, una omogenizzazione delle modalità di gestione. Tale lavoro di confronto ha comunque evidenziato la complessità degli strumenti da mettere in atto per le politiche abitative: ERP, ERS, alloggi sociali, agenzia casa, ecc. al fine di poter dare risposte appropriate a bisogni diversificati.

La gestione manutentiva del patrimonio di conseguenza è necessariamente da diversificare sulla base dei servizi erogati a fasce di popolazione con esigenze specifiche e ciò rende più complessa tale attività riducendo le possibilità di standardizzazione.

Le previsioni inerenti alle attività ed i relativi aspetti economici sono, ovviamente, effettuati sulla base degli accordi sottoscritti, in un'ottica di ricerca di continuo miglioramento dei servizi offerti agli utenti ed ai Comuni. Il 2024 vedrà l'avvio del monitoraggio dei nuovi indicatori, definiti in sede di contratto di servizio, secondo tre linee prevalenti: disponibilità di alloggi per l'assegnazione, controllo della morosità, controllo degli aspetti di presidio sociale.

Per l'equilibrio aziendale, sia finanziario che economico, è inoltre importante per Acer la valorizzazione del proprio patrimonio costituito da alloggi, autorimesse e negozi attraverso la sua manutenzione e riqualificazione e nello stesso tempo fornire un pacchetto di appartamenti ERS, a canone concordato, a quella parte di nuclei che non hanno le caratteristiche economiche per una assegnazione ERP e faticano a trovare locazioni sul mercato libero. Su questo patrimonio già nel corso degli ultimi anni sono stati attivati canali di collaborazione con il Comune di Modena offrendo alloggi destinati a progetti di reintegro sociale, per gestire i nuclei in supero reddito, anche attraverso progetti abitativi in fase di realizzazione unitamente a Cambiamo SpA nel complesso R-Nord, accordi con la Prefettura per offerta abitativa a forze dell'ordine.

L'attività svolta da ACER per la manutenzione ordinaria e straordinaria del patrimonio in gestione risulta costantemente di rilevante entità con una media di oltre 7 milioni di €/anno finanziata da canoni di locazione e da finanziamenti regionali e statali. Tenuto conto della sostanziale conferma delle entrate da canoni e dei maggiori costi dei lavori, l'attività svolta sarà significativamente ridotta in quantità con una potenziale ricaduta sul numero di alloggi rimessi in disponibilità da verificare nel corso del 2024.

Per il 2024 occorrerà dedicare attenzione ad alcune gestioni particolari che manifestano elementi di complessità, quali:

- ▶ alloggi "non ERP" del Comune di Modena, del Comune di Fiorano, del Comune di Maranello, del Comune di Sassuolo per alcuni dei quali si segue solo la manutenzione;
- ▶ il Condominio solidale, via Gottardi 58-60 in Comune di Modena;
- ▶ il Condominio Arcobaleno via Martinello 80 in Comune di Modena;
- ▶ edificio via Stradi 8 Maranello.

L'attività manutentiva di pronto intervento viene effettuata sul patrimonio pubblico in gestione di cui si ha una approfondita conoscenza ma riferita a rotture non programmabili ed imprevedibili. Particolarmente significativa anche per i costi collegati è la sostituzione delle caldaie singole da riscaldamento con moderne caldaie a condensazione in impianti di autonomi, che sul patrimonio ERP rappresentano circa l'85% del totale. A ciò si aggiungono recenti normative che riguardano la conformità degli impianti di riscaldamento che potranno determinare azioni straordinarie di messa a norma degli stessi anche per effetto dell'istituzione del CRITER (Catasto Regionale Impianti Termici - Emilia Romagna).

Sulla base delle previsioni di bilancio come sopra riportate, l'attività manutentiva programmata e di investimento sarà da modulare nel corso del 2024 per la programmazione triennale 2024-2026 in un confronto con i referenti di ciascun Comune.

Risulta sempre più accentuata l'esigenza di proseguire con l'adeguamento funzionale di alloggi e/o edifici dove abitano persone anziane e/o disabili, molte di queste con ridotte funzionalità motorie e spesso sole. La difficoltà deriva in particolar modo dal fatto che occorre intervenire con lavori di adeguamento su un patrimonio edilizio esistente, non progettato originariamente in tale ottica.

Le attività finanziate dalla Regione proseguiranno nel 2024 anche con fondi statali di cui alla Delibera di Giunta Regionale (DGR) 1297/2015 a seguito dello scorrimento dei programmi presenti negli elenchi di "RISERVA" dando corso sia a lavori che a progettazioni sulla base delle scadenze previste.

Si porta all'attenzione altresì il programma pluriennale di cui alla Delibera dell'Assemblea Legislativa 22/2020 per la manutenzione di alloggi sfitti e finanziato per la prima annualità con la DGR 1019/2020, ad oggi conclusa e rendicontata, che prevedeva per ACER il ripristino di 55 alloggi per € 1.729.000,00 in tempi strettissimi pari a 120 gg. mentre la seconda annualità finanziata con la DGR 1756/2021 per € 1.210.000,00 ha avuto l'avvio in ottobre 2021 sempre con tempi strettissimi di realizzazione pari a 120 gg. ed è tuttora in corso di rendicontazione a saldo. La terza annualità ha visto la sua realizzazione nel corso del 2023 per complessivi 48 alloggi finanziati per € 957.868,30 dalla DGR /2023 e cofinanziati dal residuo canoni per € 961.296,12.

Si ipotizza una ulteriore annualità di finanziamento regionale per il 2024 da attuarsi in funzione dei dispositivi attuativi non ancora emanati.

I diversi finanziamenti si caratterizzano sia per sostenere la messa in disponibilità di alloggi sfitti e per migliorare la qualità edilizia del patrimonio esistente sia sotto il profilo energetico che sismico e di accessibilità; i relativi programmi sono stabiliti su proposta tecnico economica di ACER dagli Enti proprietari attraverso il Tavolo Provinciale di concertazione delle Politiche abitative istituito con la L.R.24/2001.

Da rimarcare comunque che l'attività aziendale profusa in: progettazione, definizione aspetti economici, coordinamento imprese, controllo qualità lavori e rendicontazioni, rapporti con i Comuni e con la Regione ha impegnato e impegnerà fortemente anche nel 2024 la struttura interna.

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 € |
|-----------------------|---------------|-----------------------|--|----------------------------|-------------------------------|--------------------------------------|
| D.G.R. 1297/15 | 5 | 5 | San Felice, Mirandola, Ravarino, Campogalliano, Vignola | 595.294,00 | 288.032,00 | 883.326,00 |
| Legge 457/78 | 5 | 5 | Lama Mocogno, Formigine, Marano, Pavullo, Modena | 554.112,30 | 0 | 554.112,30 |
| D.G.R. 360/2023 | 48 | 21 | Camposanto, Concordia, Finale E., Medolla, Mirandola, San Felice, San Prospero, Fiorano, Sassuolo, Pavullo, Serramazzoni, Modena, Castelfranco, Ravarino, Campogalliano, Carpi, Novi di Modena, Soliera, Spilamberto, Vignola, Zocca | 957.868,30 | 961.296,12 | 1.919.164,42 |
| Totali | 58 | 31 | | 2.107.274,60 | 1.249.328,12 | 3.356.602,72 |

Parti Condominiali

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

Questa problematica comporta spesso che ACER debba anticipare la parte di competenza della proprietà (i Comuni) per interventi deliberati dalle assemblee condominiali facendovi fronte con i residui canoni.

Nei programmi triennali di manutenzione straordinaria vengono inserite pertanto le lavorazioni di competenza della proprietà, deliberate dalle assemblee condominiali.

Immobili Ex Demanio

Nel corso del 2023 sono stati completati i trasferimenti degli alloggi ex demanio di proprietà ACER presenti nei comuni di Sassuolo e Formigine. Sono stati avviati i contatti con i comuni di Novi di Modena, Zocca e Vignola al fine di completare il trasferimento nel corso del 2024. Al momento per questi prosegue la manutenzione standard finalizzata alle assegnazioni. Per i fabbricati che hanno più di 70 anni verrà portato a

termine il progetto tendente ad ottenere dalla Sovrintendenza di Bologna lo svincolo di cui D. Lgs. n. 42 del 22/01/04.

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 da 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.

Nel corso 2024 e sulla base delle pianificazioni triennali da elaborare con i gli Enti proprietari dovremo prestare molta attenzione al tema delle risorse da reperire per la manutenzione degli alloggi sfitti privi di copertura finanziaria.

Riqualificazione Energetica

Proseguono, con i finanziamenti Statali/Regionali e/o da residuo canoni, 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).

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.

Ripristino immobili post-sisma 2012

L'attività di ripristino dei danni da terremoto del maggio 2012 risulta in gran parte realizzata, infatti è stata recuperata la funzionalità di 1.143 dei 1.191 alloggi danneggiati e/o inagibili, pari a circa il 96% del patrimonio ERP coinvolto dall'evento sismico.

È prevista nei primi mesi dell'anno corrente la consegna di 10 alloggi nel Comune di Cavezzo.

Restano da completare nel corso 2024 alcuni interventi residuali, in particolare:

- è in fase di consegna l'edificio demolito/ricostruito in via 1° maggio a Cavezzo con 10 alloggi ERP;

- dopo la sospensione dei lavori dovuta al fenomeno del “*caro-material*”, sono ripresi i cantieri di ricostruzione degli edifici situati in:
 - via Menotti in località Piumazzo di Castelfranco Emilia (6 alloggi)
 - via 1° dicembre 1944 a Cortile di Carpi (7 alloggi);
- dopo l'espletamento delle procedure di gara d'appalto e la sottoscrizione del contratto con l'Impresa aggiudicataria (2023), inizieranno nei primi mesi del 2024 i lavori per l'intervento di ripristino di via Pico a Mirandola (4 alloggi) per i quali è stata prevista una durata di circa 10 mesi.

Infine per completare gli interventi affidati ad ACER facenti parte del programma del Commissario per la ricostruzione, sono in attesa di autorizzazione della Sovrintendenza Beni Culturali i progetti di ripristino degli edifici situati in:

- via Provinciale est a Nonantola (12 alloggi);
- via Leonardo da Vinci a Finale Emilia (9 alloggi).

Da parte di ACER permane l'attività di rendicontazione alla Regione ed alla Protezione Civile degli interventi già conclusi e riassegnati.

Adeguamento Normativo dei Fabbricati

Proseguirà anche nel corso del 2024 l'adeguamento al DM 25 gennaio 2019 relativo alle norme antincendio per edifici superiori ai 12 m di altezza, tale provvedimento coinvolge complessivamente 231 edifici in gestione ad ACER. Resta poi da completare l'adeguamento normativo inerente i sistemi di contabilizzazione dei consumi di acqua fredda e calda nei fabbricati in Modena siti nelle Vie: S. Chiara, degli Adelardi e Rua Muro per i quali si rende necessaria la riprogettazione dell'impianto di riscaldamento ed il conseguente rifacimento globale dello stesso.

L'attività manutentiva permanente dovrà sempre rivolgere attenzione e conformarsi ai dettami normativi recenti ed in continua evoluzione quali ad esempio i sistemi di sicurezza previsti sulle coperture, sulle tipologie di caldaie per riscaldamento e acqua calda sanitaria e la contabilizzazione del calore.

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. Ad oggi sono 388 gli alloggi affittati a canone concordato, 134 locati con contratto ERP e 101 sfitti.

Relativamente al patrimonio sfitto si provvederà nel corso del 2024 alla sistemazione di 20/25 alloggi per la rimessa in disponibilità anche al fine di soddisfare gli accordi per le forze dell'ordine. Sarà inoltre predisposto un piano tecnico finanziario triennale di rimessa a reddito del patrimonio sfitto.

❖ Attività collegate a nuove Opportunità Normative

Superbonus 110%

Essendo stata esperita nel biennio precedente la gara di appalto per l'individuazione degli esecutori il 2023 doveva essere l'annualità dove potevano avere avvio i cantieri; ciò non è risultato possibile a seguito delle restrizioni operate al quadro normativo del superbonus a febbraio 2023, dove di fatto sono stati esclusi tutti gli interventi per i quali non fosse già depositata la CILAS, cosa non possibile nel caso di specie in quanto l'appalto esperito da ACER prevedeva la progettazione e l'esecuzione, e le lavorazioni avrebbero comunque dovuto essere ultimate entro il 31.12.2023; nell'incertezza delle tempistiche a disposizione si è preferito non addivenire alle stipule contrattuali; malgrado ciò è invece stata approfondita la possibilità residuale di effettuare gli interventi sui soli fabbricati dei comuni nel cratere del sisma 2012; a tal fine è quindi stata esperita anche una indagine di mercato su scala nazionale al fine di individuare operatori economici che potessero avere adeguata capacità economica, propedeutica alla acquisizione del credito mediante lo sconto in fattura; come pure tale capacità economica ha continuato ad essere oggetto di approfondimento anche col soggetto aggiudicatario della gara esperita; sulla materia sono tuttavia avvenuti pronunciamenti da parte di Agenzia delle Entrate, in particolare sulla possibilità di usufruire del superbonus sugli edifici del cratere del sisma che abbiano conservato la agibilità. In merito a ciò Acer Modena ha formulato interpello specifico il cui esito, pervenuto a febbraio 2024 ha, purtroppo, escluso la possibilità di sottoporre gli edifici Erp situati nel territorio del cratere del terremoto del 2012 ai benefici del c.d. "Superbonus" poiché i fabbricati sono stati "già oggetto di interventi di ricostruzione che ne hanno ripristinato l'agibilità conseguente l'evento sismico e, pertanto gli interventi che si intendono eseguire, di efficientamento energetico di cui al citato articolo 119 del decreto Rilancio, saranno effettuati su un immobile "agibile" che, in quanto tale, come rappresentato in istanza, non ha in corso pratiche per l'assegnazione di contributi postsisma".

Continuerà, invece, l'attività conseguente alla D.L.34 convertito con la L.77/2020 (decreto Rilancio) per quanto riguarda gli artt. 119 e 121 (Super bonus 110%) per la realizzazione degli interventi in edifici a proprietà mista, attività presidiata da ACER, per conto della proprietà pubblica, ma eseguita direttamente dagli amministratori di condominio che interessato oltre 20 edifici sull'intero territorio Provinciale.

PNC (Fondo complementare al PNRR)

Il PNC ovvero *Fondo Nazionale Complementare al PNRR* di cui al D.lgs. 59/2021, convertito in L. 101/2021, ha stanziato significative risorse economiche per interventi di riqualificazione del patrimonio di ERP, riservando per la Regione Emilia-Romagna oltre 123 milioni di euro per il periodo 2021 – 2026. In particolare a seguito della D.G.R. 1851/2021 che consentiva ai Comuni di candidare interventi di riqualificazione energetica e sismica sul patrimonio edilizio esistente, sono risultati assegnatari di tali risorse tre Comuni della nostra provincia: Soliera, Nonantola e Modena. Con ciascuno di questi enti ACER ha sottoscritto una convenzione per svolgere l'attività tecnica-amministrativa di progettazione e di direzione lavori, ed in virtù di tali accordi, dopo la predisposizione e l'approvazione dei tre progetti, ACER ha potuto procedere alla consegna dei lavori a giugno 2023 nel rispetto dello scadenziario fissato dal finanziamento. Ora si prevede che nel corso del 2024 i tre cantieri proseguiranno secondo i rispettivi crono-programmi.

Si evidenzia inoltre che, a seguito del reperimento di ulteriori risorse economiche da parte della Regione E-R, nel 2024 verrà richiesto ad ACER di attivarsi, in analogia ai tre interventi sopracitati, per progettare e dirigere i lavori di un ulteriore intervento riconosciuto al Comune di Modena per la riqualificazione sismica ed energetica di un fabbricato con 16 alloggi ERP in via Bergamo.

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

| Riferimenti Normativi | COMUNE interessato | Individuazione interventi | Finanziamento PNRR in € | Co-finanziam. COMUNE in € | Finanziamento TOTALE in € | Attività prevista per il 2024 |
|-----------------------|--------------------|-------------------------------|-------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------------|
| PNC (DGR 1851/21) | MODENA | via Uccelliera 99/1-99/2-99/3 | 1.868.750,00 | - | 1.868.750,00 | prosecuzione dei lavori |
| PNC (DGR 1851/21) | NONANTOLA | Palazzo Sertorio | 900.000,00 | 400.000,00 | 1.300.000,00 | prosecuzione dei lavori |
| PNC (DGR 1851/21) | SOLIERA | via Grandi 195-203-205 | 2.525.000,00 | 1.780.911,05 | 4.305.911,05 | prosecuzione dei lavori |
| PNC (DGR 1851/21) | MODENA | via Bergamo 2 | 1.700.000,00 | - | 1.700.000,00 | approvaz. Progetto Gara appalto |
| Totali | 3 | 4 | 6.993.750,00 | 2.180.911,05 | 9.174.661,05 | |

PNRR (Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza)

A seguito dei finanziamenti PNRR accordati ai Servizi Sociali dei rispettivi Enti per il raggiungimento di progetti con finalità sociale, nel corso del 2023 ACER ha sottoscritto tre convenzioni (con il Comune di Modena e con le Unioni di Comuni del Distretto Ceramico e del Sorbara) per svolgere l'attività tecnica-amministrativa di progettazione e di direzione lavori, e con il compito di collaborare all'espletamento delle gare d'appalto, finalizzate alla realizzazione di interventi edilizi su alloggi del patrimonio residenziale in gestione ad ACER.

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

| Riferimenti Normativi | Linee di finanziamento | Unione / Comune interessati | Individuazione interventi | Finanziamento PNRR in € | Co-finanziam. in € | Finanziamento TOTALE in € | Attività prevista per il 2024 |
|-----------------------|---------------------------|-------------------------------|--|-------------------------|--------------------|---------------------------|--|
| PNRR M5.C2.Inv1.2 | n.2 alloggi DISABILITA' | MODENA | - via Fleming 11 | 300.000,00 | - | 300.000,00 | Inizio + Fine lavori |
| | | | - via Stoppani 40 | | | | Fine lavori |
| PNRR M5.C2.Inv1.2 | n.3 alloggi DISABILITA' | Unione del SORBARA | BASTIGLIA - via della Pace 22 | 300.000,00 | - | 300.000,00 | Approvaz. Progetto + Gara appalto + Inizio lav. |
| | | | CASTELFRANCO Emilia - via Mar Tirreno 8 | | | | (lavori conclusi sett. '23) |
| | | | NONANTOLA - via Provinciale Ovest 24 | | | | (lavori conclusi sett. '23) |
| PNRR M5.C2.Inv1.2 | n.2 alloggi DISABILITA' | Unione del DISTRETTO CERAMICO | MARANELLO - via Stradi 8 | 300.000,00 | - | 300.000,00 | Approvaz. Progetto + Gara appalto |
| | | | SASSUOLO - via Barbolini 11 | | | | Approvaz. Progetto + Gara appalto |
| PNRR M5.C2.Inv1.3 | n.1 alloggi HOUSING FIRST | Unione del DISTRETTO CERAMICO | FIORANO - via Cameazzo 10 | 500.000,00 | - | 500.000,00 | Progetto di fattibilità + Prog. definitivo-esecutivo |
| PNRR M5.C2.Inv1.3 | n.5 alloggi HOUSING FIRST | MODENA | - via Bonacini 286 | 500.000,00 | - | 500.000,00 | Inizio + Fine lavori |
| | | | - via Carrara 86 | | | | Inizio + Fine lavori |
| | | | - via Como 74 | | | | Inizio + Fine lavori |
| | | | - via Maroncelli 28 | | | | Inizio + Fine lavori |
| | | | - via Terranova 23 | | | | Inizio + Fine lavori |
| PNRR M5.C2.Inv1.2 | n.1 alloggi DISABILITA' | CARPI | - via G. Cesare 34 | 200.000,00 | - | 200.000,00 | Approvaz. Progetto + Gara appalto + Inizio + Fine lavori |
| Totalli | 6 | 4 | 14 | 2.100.000,00 | - | 2.100.000,00 | |

Inoltre in analogia ai suddetti interventi PNRR già in essere nel 2023, ACER prevede che nel 2024 venga attivata una convenzione con il Comune di Carpi per l'accorpamento di 2 alloggi esistenti, anch'esso finalizzato all'uso da parte di un'utenza con disabilità.

❖ Attività Edilizia

Attività tecnica di progettazione e realizzazione

La previsione dell'esercizio 2024 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, 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:

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

Come per l'anno precedente, il 2024, sul piano operativo sarà un anno di trasformazioni progettuali, per l'acquisizione di nuove professionalità, per il miglioramento dell'applicazione dei contenuti dettati dai CAM nell'attuazione degli interventi di nuova costruzione e di recupero edilizio, dai criteri DNSH (Do Not Significant Harm) adottati per i programmi PNRR e PNC, e per l'avvio dei corsi di formazione alle modalità di progettazione grafica sviluppate con i criteri BIM, *Building Information Modeling* che andranno implementate anche per tutte le altre competenze organizzative, di coordinamento e management, come da normativa cogente.

Nel 2024, si continuerà a sviluppare la concreta realizzazione dei due 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 la realizzazione di una notevole quantità di alloggi di ERP, sia nel Comune di Modena, che nel Comune di Carpi, con la riqualificazione edilizia del Complesso Immobiliare denominato "IL BISCIONE".

A fronte delle localizzazioni derivanti dall'utilizzo delle risorse economiche sopramenzionate prosegue l'evoluzione dei cantieri avviati negli anni precedenti, con la consegna entro i primi mesi del 2024 degli alloggi e del Centro Diurno portati a termine nel Comparto dell'Ex Mercato Bestiame, in via del Mercato, in cui ACER assumerà la gestione e la manutenzione degli alloggi.

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

- Vignola: avvio dei lavori per la conclusione dell'intervento di recupero della ex cabina elettrica da ridestinarsi a funzioni collettive;
- Cavezzo: conclusione dell'intervento e inaugurazione dell'edificio per complessivi 10 alloggi in via l° maggio n. 68, al momento in fase di fine dei lavori di ricostruzione
- Carpi, frazione Cortile: prosecuzione della Direzione Lavori per la ricostruzione di n. 7 alloggi in via l° 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: collaudo in corso d'opera ed assegnazione dell'intervento residenziale 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;

Recupero

- CambiaMo: la partecipazione all'attuazione del contratto di quartiere del Comune di Modena è giunta ormai quasi a termine, se si escludono eventuali interventi residui in campo terziario da realizzare all'interno dei piani adibiti a diverse funzioni; proseguirà normalmente l'attività manutentiva.
- Nonantola, Casa dei Tre Comuni: riavvio dell'iter di approvazione progettuale presso la Soprintendenza, previa revisione dei prezzi al Prezziario Regionale dell'Emilia Romagna per l'anno in corso e conseguente avvio della procedura di gara per l'esecuzione dei lavori di riparazione e miglioramento sismico per complessivi 12 alloggi;
- Finale Emilia, EX Convento Santa Chiara: iter di approvazione progettuale presso la Soprintendenza, previa integrazione del Comune di Finale degli atti richiesti dalla Soprintendenza e conseguente avvio procedure gara per l'esecuzione dei lavori di riparazione e miglioramento sismico per complessivi 9 alloggi non ancora recuperati sui 34 totali.

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 2024, 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 | Localizzazione degli interventi | Soggetto Attuatore | Quota Stimata Esercizio 2024 (€ IVA compresa) | |
|---|--|--------------------|---|-----------------------|
| (A) NUOVE COSTRUZIONI | | | | |
| <i>CambiaMO</i> | LOTTO 5B "Ex Mercato Bestiame" - via Del Mercato | CambiaMO | 393.000,00 € | |
| Residuo canoni del Comune | MODENA - Comparto via Nonantolana | ACER | | 2.388.100,00 € |
| SISMA Ord.RER 24/2013 | CARPI - loc. CORTILE via 1° Dicembre | ACER | | 629.200,00 € |
| SISMA Ord.RER 24/2013 | CASTELFRANCO EMILIA - loc. PIUMAZZO via Menotti, 38 | ACER | | 722.700,00 € |
| SISMA Ord.RER 24/2013 | CAVEZZO - via 1° Maggio, 68 | ACER | | 11.660,00 € |
| SubTotale Interventi (A) NUOVE COSTRUZIONI | | | 393.000,00 € | 3.751.660,00 € |

| Finanziamento | Localizzazione degli interventi | Soggetto Attuatore | Quota Stimata Esercizio 2024 (€.IVA compresa) | |
|--|---|------------------------|--|------------------------|
| (B) RECUPERO EDILIZIO | | | | |
| L.513/77 1994-95 Risorse del Comune | VIGNOLA - Comparto ex Enel | ACER | | 50.000,00 € |
| | CARPI - Attuaz. Programma Rigeneraz. Urbana | ACER | | 667.000,00 € |
| SISMA Ord.RER 24/2013 | NONANTOLA - "CASA DEI TRE COMUNI" | ACER | | 184.800,00 € |
| SISMA Ord.RER 24/2013 | FINALE EMILIA - "ex Convento S.Chiera" - Via Montegrappa 9 / Via da Vinci 7 | ACER | | 55.000,00 € |
| SISMA Ord.RER 24/2013 | MIRANDOLA - via Pico, 78 | ACER | | 440.000,00 € |
| fondo PNC al PNRR - D.G.R. 1851/2021 | NONANTOLA - Palazzo Sertorio | Comune Nonantola | 495.000,00 € | |
| fondo PNC al PNRR - D.G.R. 1851/2021 | SOLIERA - via Grandi, 195-203-205 | Comune Soliera | 880.000,00 € | |
| fondo PNC al PNRR - D.G.R. 1851/2021 | MODENA - via Uccelliera, 99/1-99/2-99/3 | ACER | | 660.000,00 € |
| fondo PNC al PNRR - D.G.R. 1851/2021 | MODENA - via Bergamo, 2 | ACER | | 126.500,00 € |
| SubTotale Interventi (B) RECUPERO EDILIZIO | | | 1.375.000,00 € | 2.183.300,00 € |
| (C) RISANAMENTO - MANUTENZ. ORDINARIE / STRAORDINARIE | | | | |
| DGR 1297/2015 | MIRANDOLA - via Castelfidardo, 83-85 | ACER | | 105.820,00 € |
| Legge 457/78 | Residui chiusura finanziaria | ACER | | 220.000,00 € |
| Canoni comunali | PIANO PLURIENNALE DI MANUTENZIONE | ACER | | 440.000,00 € |
| Canoni comunali | Gestione Patrimonio ERP per Enti proprietari in Concessione/Convenzione | ACER | | 5.500.000,00 € |
| D.G.R. 1297/2015 | PIANO STRAORDINARIO MANUTENZIONI "piano casa" | ACER | | 440.000,00 € |
| D.G.R. 360/2023 | PIANO REGIONALE ALLOGGI SFITTI | ACER | | 1.200.000,00 € |
| ACER | Sede ACER - Manutenzione Ordinaria | ACER | | 44.000,00 € |
| ACER | Proprietà ACER - Manutenzione Ordinaria | ACER | | 220.000,00 € |
| ACER | Proprietà ACER - Manutenzione Straordinaria | ACER | | 440.000,00 € |
| PNRR "disabilità" | MODENA - riqualificazione 2 alloggi (Stoppani+Fleming) | Comune Modena | 209.000,00 € | |
| PNRR "Housing First" | MODENA - riqualificazione 5 alloggi (Carrara+Como+...) | Comune Modena | 253.000,00 € | |
| PNRR "disabilità" | BASTIGLIA, CASTELFRANCO, NONANTOLA - riqualificazione 3 alloggi (+ascensore) | Unione del Sorbara | 165.000,00 € | |
| PNRR "disabilità" | MARANELLO, SASSUOLO - riqualificazione 2 alloggi (+ascensore) | Unione del Ceramico | 165.000,00 € | |
| PNRR "disabilità" | CARPI - riqualificazione 1 alloggio | Unione TerreArgine | 110.000,00 € | |
| SubTot. Interv. (C) RISANAMENTO - MANUTENZ. ORDINARIE / STRAORDINARIE | | | 902.000,00 € | 8.609.820,00 € |
| SUB-TOT. INTERVENTI con Soggetto Attuatore ACER | | | | 14.544.780,00 € |
| SUB-TOT. INTERVENTI con Soggetto Attuatore NON-ACER | | | 2.670.000,00 € | |
| TOTALE COMPLESSIVO anno 2024 | | | 2.670.000,00 € | 14.544.780,00 € |

Programma di realizzazione e consegna alloggi nel 2024

Nel corso del 2024, le attività di recupero edilizio e di nuove costruzioni interesseranno complessivamente un centinaio di alloggi, di essi se ne prevede la consegna di n. 32 e Centro Diurno per anziani Modena, Via del mercato, Lotto 5B.

❖ Attività Complementari - Servizi Aggiuntivi

Vi sono attività complementari che in passato alcuni Comuni hanno delegato ad Acer sulla base dell'Accordo quadro approvato dalla Conferenza degli Enti. Tali attività, elencate di seguito, troveranno continuità anche sulla base del nuovo Contratto di servizio anche se occorrerà definirne di volta in volta sia le modalità operative che i corrispettivi economici:

- 1) la gestione dell'Agenzia per l'affitto nelle due forme di alloggi in garanzia e affitto casa garantito: attività che si prefigge di favorire la messa a locazione di alloggi di proprietà privata. Tale attività, dal 2024, sarà integrata da quella relativa all'attuazione del programma c.d. "Patto per la casa" progetto regionale approvato con Delibera della Giunta Regionale Emilia-Romagna n. 960 del 12/06/2023;
- 2) la redazione degli attestati di prestazione energetica per gli alloggi (**APE**): attività obbligatoria per legge, svolta a pagamento per tutti gli enti che hanno aderito e riguarda gli alloggi in assegnazione, vengono redatti mediamente 350 APE/anno
- 3) la consulenza per la formazione delle graduatorie per l'assegnazione degli alloggi: su richiesta degli enti con proprietà ERP viene offerta la consulenza per l'istruttoria finalizzata alla formazione delle graduatorie di assegnazione;
- 4) la gestione delle procedure ad evidenza pubblica per acquisto alloggi da destinare ad ERP: supporto e consulenza agli Enti per l'espletamento delle procedure tecnico amministrative per l'acquisto di alloggi da destinare all'ERP ed ERS,
- 5) la gestione piani di alienazione degli alloggi: supporto e consulenza agli Enti per l'espletamento delle procedure tecnico amministrative per l'alienazione di alloggi ERP ed ERS,
- 6) la gestione delle Ordinanze 25/2012 e 26/2014 relative al sisma 2012: gestione delle pratiche amministrative per il sostegno a nuclei colpiti dal sisma in termini di erogazione di contributi e gestione contratti di locazione temporanei fino al superamento dello stato di necessità: a fine 2023 i contratti ancora gestiti risultano pari a 30 purtroppo si registrano anche difficoltà con alcuni nuclei che non rilasciano le abitazioni, pur avendone l'obbligo, e nei loro confronti si stanno intraprendendo azioni legali.
- 7) la gestione degli impianti fotovoltaici sugli edifici: attività tecnico amministrativa per il mantenimento in esercizio degli impianti fotovoltaici presenti sui fabbricati in gestione, rapporti con gli amministratori condominiali e con il GSE per i relativi contributi incentivanti
- 8) Stazione appaltante, RUP, progettazione, direzioni lavori e sicurezza di cantieri per realizzazione di edilizia residenziale e sociale, anche a seguito di piani di finanziamento straordinari: prestazioni tecnico amministrative per la realizzazione di opere pubbliche di proprietà degli Enti ai sensi del Codice dei contratti pubblici
- 9) gestione conto termico e certificati bianchi: attivazione presso il GSE delle pratiche per il riconoscimento di contributi previsti per interventi volti al contenimento dei consumi energetici ed alla riduzione delle emissioni nocive in atmosfera (installazione di caldaie a condensazione, sostituzione di infissi, realizzazione di isolamenti degli edifici). Attività remunerata con quota parte dell'incentivo.

Gestione alloggi ERS e gestione manutentiva dei locali commerciali di Cambiamo: ACER continuerà anche nel 2024 la gestione degli alloggi recuperati per la riqualificazione urbana e sociale nel complesso e dei locali

non residenziali nel complesso 'Erre-Nord' con la predisposizione di nuovi bandi di assegnazione e la gestione delle manutenzioni.

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;

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.

Queste soluzioni per la politica abitativa sono "aggiuntive" 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.

Pertanto le soluzioni di "Agenzia casa" rappresentano strumenti atti a dare un'ulteriore risposta al problema della "casa", soprattutto in questo periodo segnato da una grave difficoltà anche economica a livello generale. È necessario, pertanto, dare avvio ad una efficace iniziativa di coordinamento tra le varie realtà istituzionali per massimizzare le azioni di informazione su proprietari e cittadini e rendere il più omogenei possibili gli strumenti di intervento.

A tali attività si aggiungerà dal 2024, quella relativa all'attuazione del programma c.d. "Patto per la casa" progetto regionale approvato con Delibera della Giunta Regionale Emilia-Romagna n. 960 del 12/06/2023. Il Programma "Patto per la Casa Emilia-Romagna" costituisce un'ulteriore azione innovativa della Regione Emilia-Romagna finalizzata ad ampliare l'offerta di alloggi in locazione a canoni calmierati, prioritariamente

favorendo l'utilizzo del patrimonio abitativo esistente, con specifico riguardo al sostegno della cosiddetta "fascia intermedia", composta da quei Nuclei Familiari che sono in condizioni di fragilità nel libero mercato della locazione e che contestualmente non riescono, o non possono, avere accesso all'edilizia residenziale pubblica.

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 2023 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" 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 che nel corso degli anni, per caratteristiche socio culturali e strutturali esterne alla volontà dell'ente, sono sempre più complesse e richiedono l'intervento di operatori specializzati nella loro gestione.

Il potenziamento di queste attività richiederà a partire dal 2024 un incremento dell'organico.

Le attività messe in atto sono attuate in collaborazione con altri soggetti operanti sul territorio provinciale (Servizi Sociali comunali, associazioni, cooperative sociali, Polizia Municipale) e con gli altri uffici di ACER che hanno rapporti diretti con l'utenza. Questo aspetto è indispensabile per affrontare con efficacia le criticità relazionali dei nostri assegnatari nei condomini gestiti e i loro rapporti con l'azienda.

Successivamente al periodo della pandemia del 2020, che ha compromesso fortemente la possibilità del confronto e della condivisione in presenza, dal 2021 le attività dell'ufficio sono riprese secondo le modalità *pre-pandemia*, integrando le visite domiciliari, gli appuntamenti in sede e gli incontri presso gli uffici comunali con riunioni on line e nuove modalità di accesso telematico ai servizi.

Dal suo avvio nel 2015, l'attività di Accompagnamento all'abitare ha riguardato complessivamente 641 nuovi assegnatari. 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.

L'aumento delle situazioni conflittuali tra i vicini di casa, che durante i mesi della pandemia aveva subito una significativa diminuzione, 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, causa emergenza Covid, l'azienda ha completamente rivisto la gestione degli stessi sportelli ed in particolare le modalità di ricevimento degli utenti in sede. È stata infatti adottata la prenotazione online e introdotto il ricevimento telefonico dedicato a cinque specifici settori (Contratti, Canone, Manutenzione, Legale e Condomini). Questo sistema verrà confermato per il 2024 perché ha consentito una maggiore prontezza di risposta alle esigenze dell'utenza e una maggiore semplificazione nella gestione delle pratiche. Verrà 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, sempre volte al recupero sia dei canoni e che delle altre spese imputate all'assegnatario, possiamo distinguere quelle 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. Si sono concordate linee guida per gli operatori dell'ufficio per cercare di contenere la durata dei piani di rientro e per non fare rate troppo basse, a meno di specifiche richieste fatte in maniera formale dai funzionari dei Comuni proprietari degli alloggi.

Vi sono poi azioni legali amministrative e giudiziarie.

Le azioni legali sono sempre condivise con gli Enti in particolare con i servizi sociali dei Comuni tenendo quindi conto delle peculiarità sociali delle famiglie in esame.

Una particolare attenzione verrà riservata alle posizioni dei crediti presunti inesigibili per rilevare quelle posizioni per le quali ogni tentativo di recupero coatto sarebbe antieconomico o non praticabile.

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

A tal fine, in attuazione al nuovo Contratto di servizio, dovranno essere 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.

Si dovrà poi valutare l'impatto del fenomeno del c.d. "caro bollette" sul pagamento sia delle spese condominiali che dei canoni di locazione dell'utenza di ERP e anche dell'utenza extra ERP gestita da Acer, trattandosi di fasce sociali particolarmente esposte nei periodi di crisi.

❖ Sviluppo previsto Organizzazione Interna

Gli obiettivi aziendali per lo sviluppo organizzativo non potranno non tener conto di quanto previsto dal nuovo Contratto di Servizio con i Comuni.

La puntuale attuazione di quanto previsto nel nuovo Contratto, infatti, costituirà, quale missione dell'Ente, il presupposto di riferimento per definire i singoli obiettivi operativi assegnati alla struttura.

Le linee strategiche individuate dal nuovo Contratto di Servizio possono essere così sintetizzate:

- I. Potenziamento dell'attività di Mediazione Sociale;
- II. Efficientamento dell'attività di manutenzione degli alloggi e di riduzione degli alloggi sfitti;
- III. Potenziamento dell'attività di contrasto alla morosità e di recupero dei crediti;
- IV. Potenziamento dell'attività di supporto ai comuni nella programmazione, progettazione e gestione Progetti e Finanziamenti straordinari.

A tal proposito, a decorrere dal corrente anno, quale principale novità sotto il profilo organizzativo interno, il CdA approverà ogni inizio d'anno, sulla base delle Linee Strategiche di Contratto, uno specifico **Piano di Obiettivi SMART** (Specifici, Misurabili, Attuabili, Rilevanti e Temporizzati) assegnati ai Dirigenti, e, tramite essi, alle strutture organizzative di riferimento.

L'attività volta all'attuazione degli obiettivi, oltre a costituire l'elemento sul quale verrà effettuata la valutazione delle prestazioni, costituirà per gli amministratori e la direzione il principale strumento di controllo sulla gestione e per l'adozione dei provvedimenti conseguenti l'andamento della stessa.

Con l'obiettivo di consolidare e migliorare la consapevolezza che il proprio lavoro deve essere orientato al raggiungimento degli obiettivi aziendali, e che, deve svolgersi necessariamente con modalità che migliorino la collaborazione e la cooperazione, l'Azienda avvierà un percorso di formazione 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.

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.

Nel 2024 è previsto l'inizio delle attività per la sostituzione del gestionale Abitare, ormai obsoleto; questa attività, che non si concluderà nel 2024, comporterà un notevole impegno da parte del CED che dovrà coordinare colleghi e impresa, analizzare richieste ed esigenze, collaborare nell'attività di migrazione; gli uffici verranno coinvolti non soltanto nell'attività di formazione, ma anche nell'attività di migrazione per la normalizzazione dei dati e di messa a punto delle procedure.

Con la dismissione della tesoreria unica e l'introduzione dei bollettini postali, sarà necessario adeguare i gestionali e le procedure di emissione, pagamenti ed incassi.

Ad inizio del 2024, terminate le attività di integrazione del servizio SPID, verrà pubblicato il servizio di compilazione e gestione della modulistica online. Si concluderà l'attività di realizzazione del nuovo sito aziendale. L'attività di sostituzione delle postazioni *client* per garantire l'adeguamento a nuove esigenze

lavorative e di sicurezza, terminerà con la sostituzione delle postazioni utilizzate durante il ricevimento del pubblico ed è previsto l'approvvigionamento di nuove postazioni in vista di nuove assunzioni.

Per migliorare il livello di sicurezza aziendale verranno svolte attività nell'ambito della *cyber-security*.

È previsto l'adeguamento impiantistico e contestuale sostituzione dei gruppi UPS nel locale CED per garantire un livello di autonomia dell'infrastruttura di due ore.

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 2024 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" o "Decreto Baratonò": Building Information Modeling. La disciplina, aggiornata e integrata con il decreto n. 312 del 2 agosto 2021, stabilisce le modalità e i tempi di progressiva introduzione dei metodi e degli strumenti elettronici di modellazione per l'edilizia e le infrastrutture.

A proseguimento dell'attività dei tecnici di Acer sulla progettazione tridimensionale è stata programmata l'implementazione in azienda di tale metodologia progettuale.

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 2024 parte del personale Acer seguirà sia un corso generale organizzato da Federcasa, che uno più specifico e dettagliato, gestito da Serteco Srl.

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. Nello specifico, l'obbligatorietà del BIM è imposta esclusivamente sopra la soglia del milione di euro, con lo scadenario sotto indicato:

- opere di nuova costruzione ed interventi su costruzioni esistenti, fatta eccezione per le opere di ordinaria manutenzione di importo a base di gara pari o superiore a 15 milioni di euro a decorrere dal 1° gennaio 2022;
- opere di nuova costruzione, ed interventi su costruzioni esistenti, fatta eccezione per le opere di ordinaria e straordinaria manutenzione di importo a base di gara pari o superiore alla soglia di cui all'articolo 35 del codice dei contratti pubblici (euro 5.350.000 per gli appalti pubblici di lavori e per le concessioni) a decorrere dal 1° gennaio 2023;
- opere di nuova costruzione, ed interventi su costruzioni esistenti, fatta eccezione per le opere di ordinaria e straordinaria manutenzione di importo a base di gara pari o superiore a 1 milione di euro, a decorrere dal 1° gennaio 2025.

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.

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; l'art. 43, comma 1 del Nuovo Codice dispone: *A decorrere dall'1 gennaio 2025, le stazioni appaltanti e gli enti concedenti adottano metodi e strumenti di gestione informativa digitale delle costruzioni per la progettazione e la realizzazione di opere di nuova costruzione e per gli interventi su costruzioni esistenti per importo a base di gara superiore a 1 milione di euro. La disposizione di cui al primo periodo non si applica agli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, a meno che essi non riguardino opere precedentemente eseguite con l'uso dei suddetti metodi e strumenti di gestione informativa digitale.*

Pertanto l'art. 43 individua un nuovo termine unico e generale nel 1° gennaio 2025 come confermato dalla Relazione Illustrativa al Nuovo Codice.

Assunzioni previste nell'anno 2024

Il Regolamento: "Criteri 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 2024 si prevede, pertanto;

- potenziamento area amministrativa della Presidenza/Direzione mediante assunzione o collaborazione con altro ente pubblico locale al fine di coordinare le attività necessarie agli adempimenti previsti dal Modello Organizzativo Aziendale ai sensi del Decreto Legislativo 231/2001, dal Piano triennale di prevenzione della corruzione e della trasparenza e, in generale, agli adempimenti amministrativi connessi alle funzioni della Presidenza e della Direzione. (assunzione già prevista nel 2023, alla quale non si è ancora dato corso),
- progressivo potenziamento Uff. Mediazione, in attuazione con quanto previsto del Nuovo Contratto di Servizio, con assunzione di 1 unità (mediatore/trice);
- potenziamento Uff. Manutenzione, in attuazione con quanto previsto del Nuovo Contratto di Servizio, con assunzione di 1 unità tecnica Area B;
- 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 (attraverso Canoni fatturati agli assegnatari), dalla relativa manutenzione, dagli interventi di recupero e qualificazione degli immobili, ivi compresa la verifica dell'osservanza delle norme contrattuali e dei regolamenti d'uso degli alloggi e delle parti comuni.

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.

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 hanno 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'; fattispecie il cui utilizzo è stato ampliato con 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 01 ottobre 2021; di conseguenza nell'anno 2024 la Regione dovrà procedere all'aggiornamento per il triennio maggio2021 - 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 dal maggio 2021 al maggio 2023 ha già raggiunto il 14,5%, a cui andrà a sommarsi la variazione relativa al periodo maggio 2023-maggio 2024.

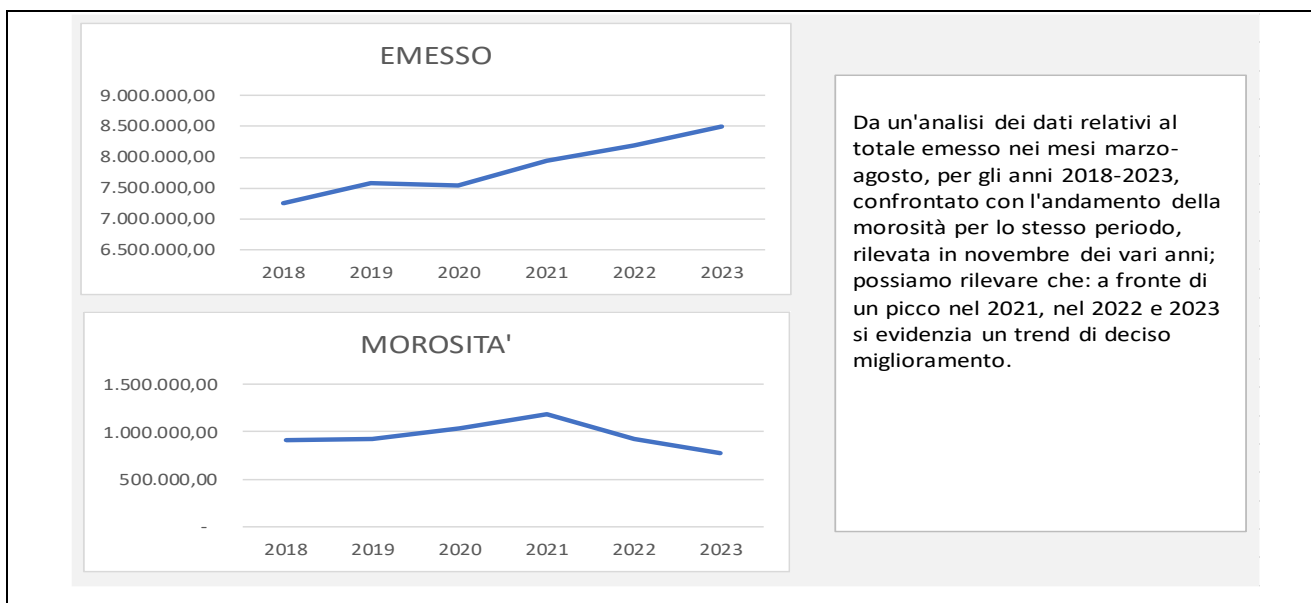
Il conseguente aumento dei limiti di reddito delle fasce regionali comporta una diminuzione dei canoni di locazione, implicando lo slittamento di una parte dei nuclei familiari verso la fascia immediatamente più bassa. Tale effetto potrà essere almeno parzialmente controbilanciato dal parallelo aumento 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 dato inflattivo complessivo, che sarà conosciuto solamente dopo la pubblicazione, da parte dell'ISTAT, dei dati dell'inflazione rilevati al termine del prossimo mese di maggio; inoltre, l'applicazione delle rivalutazioni ai canoni ERP, dovrebbe avere efficacia a partire dal 01 ottobre 2024, impattando solo sull'ultimo trimestre dell'anno, fermo restando che l'effetto si estenderà ovviamente anche gli anni successivi. È tuttavia 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.

La gestione degli investimenti finanziari è in netto calo per il maggior utilizzo di risorse utilizzate e la crisi dei mercati finanziari registrata nell'ultimo anno non dà ritorni positivi.

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 2023 che supera i 9 milioni di Euro, oltre il 33% (3 milioni di Euro) sono relativi a esborsi già anticipati da Acer per conto degli utenti, di cui circa 2,8 milioni di Euro per spese condominiali e manutenzioni effettuate per la parte a carico dei condòmini e poi Bolli, IVA, imposte di Registro ecc.

Uscite

Sulla base anche dei nuovi contratti di servizio di prossima sottoscrizione, saranno 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 potrà essere l'occasione per rivedere nell'ambito del *Tavolo Territoriale per le Politiche Abitative* le valutazioni di investimento delle risorse residue 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 2024 viene presentato, in relazione ai contenuti dei contratti di servizio in essere, con l'intento di soddisfare le richieste dei Comuni secondo gli impegni assunti.

Il presente Bilancio

- è stato predisposto in conformità all'art. 11 dello Statuto ed all'Art. 3 del Regolamento di Contabilità vigente;
- è presentato, in deroga ai tempi previsti, da statuto e dal regolamento di contabilità, come da delibera CdA n. 82 del 23.11.2023 ratificata dalla Conferenza degli Enti in data 27.11.2023 a seguito prolungarsi della stesura dell'Accordo Quadro per il rinnovo dei Contratti di Servizio per la gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, la cui scadenza era prevista per il 31.12.2023;
- viene presentato unitamente alle relazioni tecnico-amministrativa e del Collegio dei Sindaci Revisori.

Le previsioni per l'anno 2024, pur tenendo conto delle numerose incertezze menzionate all'inizio di 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 7.700** (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 2024 e le relazioni che lo accompagnano.

Il Consiglio d'Amministrazione

Gaetano Venturelli

Presidente

Elisa Abati

Consigliere

Paolo Ferrari

Consigliere

RELAZIONE TECNICO AMMINISTRATIVA 2024

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.

Premessa

Nella redazione del documento che vi presentiamo sono state effettuate le seguenti considerazioni:

- Non si è tenuto conto di presumibili Ricavi collegati ad alloggi che entreranno nel patrimonio ERP nel 2024 a seguito conclusione lavori di nuova edilizia abitativa come indicato nella Relazione del Presidente del Consiglio di Amministrazione;
- Si è tenuto conto della maggiorazione costi di manutenzione a causa del caro materiali;
- Si è tenuto conto solo per un semestre dell'adeguamento tariffe in virtù delle nuove previsioni contrattuali in fase di sottoscrizione con gli Enti Concedenti;
- Si è tenuto conto di economie attese sui costi di servizio per la somministrazione di personale e costi dei servizi bancari correlati alla nuova gestione attivata dal 2024 a seguito chiusura servizi di tesoreria centralizzata presso Unicredit Banca.

Passando ad una analisi delle principali risultanze del Conto Economico rappresentativo della prevedibile gestione 2024 abbiamo:

- Una differenza positiva fra Valore e Costi della produzione pari ad **Euro 137.700**
- un **risultato prima delle imposte** di **Euro 167.700** a cui vanno sottratte le **imposte** stimate in **Euro 160.000** con un risultato lievemente positivo pari ad **Euro 7.700**

Analisi delle Componenti Economiche

Valore della produzione

Di seguito esponiamo alcuni dati statistici.

La tabella seguente evidenzia i ricavi da canoni previsti per il 2024 raffrontati con i dati previsionali di due esercizi precedenti:

| Ente Proprietario | 2024 | | 2023 | | 2022 | |
|-----------------------------|--------------|---------------------|--------------|----------------------|--------------|----------------------|
| | N° Alloggi | Canoni (€) | N° Alloggi | Canoni (€) | N° Alloggi | Canoni (€) |
| Amministrazione Prov.Le | 43 | 86.000 | 43 | 79.000,00 | 43 | 80.000,00 |
| Bastiglia | 23 | 34.000 | 23 | 31.000,00 | 23 | 33.000,00 |
| Bomporto | 70 | 122.000 | 70 | 123.000,00 | 70 | 114.000,00 |
| Campogalliano | 92 | 213.000 | 92 | 201.000,00 | 92 | 208.000,00 |
| Camposanto | 42 | 65.000 | 42 | 73.000,00 | 42 | 66.000,00 |
| Carpi | 623 | 958.000 | 623 | 996.000,00 | 624 | 1.009.000,00 |
| Castelfranco | 203 | 350.000 | 203 | 354.000,00 | 203 | 355.000,00 |
| Castelnuovo | 34 | 53.000 | 34 | 51.000,00 | 34 | 44.000,00 |
| Castelvetro | 19 | 36.000 | 19 | 45.000,00 | 19 | 52.000,00 |
| Cavezzo | 51 | 89.000 | 41 | 78.000,00 | 41 | 72.000,00 |
| Concordia | 71 | 107.000 | 71 | 109.000,00 | 71 | 116.000,00 |
| Fanano | 11 | 13.000 | 16 | 18.000,00 | 16 | 11.000,00 |
| Finale | 191 | 187.000 | 191 | 184.000,00 | 191 | 260.000,00 |
| Fiorano | 199 | 339.000 | 191 | 308.000,00 | 191 | 310.000,00 |
| Formigine | 36 | 35.000 | 19 | 14.000,00 | 19 | 16.000,00 |
| Guiglia | 1 | 1.500 | 1 | 1.000,00 | 1 | 1.000,00 |
| Lama Mocogno | 30 | 33.000 | 30 | 33.000,00 | 30 | 31.000,00 |
| Maranello Comune | 33 | 158.000 | 33 | 154.000,00 | 33 | 107.000,00 |
| Maranello Patrimoniale | 68 | 116.000 | 68 | 112.000,00 | 68 | 144.000,00 |
| Marano | 29 | 62.000 | 29 | 58.000,00 | 29 | 59.000,00 |
| Medolla | 45 | 68.000 | 45 | 68.000,00 | 41 | 69.000,00 |
| Mirandola | 297 | 445.000 | 297 | 466.000,00 | 297 | 473.000,00 |
| Modena | 2.798 | 5.070.000 | 2704 | 4.820.000,00 | 2.705 | 4.863.000,00 |
| Montefiorino | 11 | 15.000 | 11 | 17.000,00 | 11 | 15.000,00 |
| Nonantola | 88 | 143.000 | 88 | 140.000,00 | 88 | 145.000,00 |
| Novi | 54 | 84.000 | 54 | 86.000,00 | 54 | 98.000,00 |
| Pavullo | 116 | 178.000 | 116 | 184.000,00 | 116 | 190.000,00 |
| Pievepelago | 5 | 8.000 | 5 | 11.000,00 | 5 | 11.000,00 |
| Prignano | 5 | 8.000 | 5 | 7.000,00 | 5 | 6.000,00 |
| Ravarino | 55 | 91.000 | 55 | 88.000,00 | 55 | 84.000,00 |
| San Cesario | 7 | 14.000 | 7 | 13.000,00 | 5 | 11.000,00 |
| San Felice | 124 | 204.000 | 124 | 195.000,00 | 124 | 210.000,00 |
| San Possidonio | 59 | 79.000 | 59 | 84.000,00 | 59 | 81.000,00 |
| San Prospero | 49 | 96.000 | 49 | 93.000,00 | 49 | 99.000,00 |
| Sassuolo | 490 | 816.000 | 480 | 782.000,00 | 468 | 767.000,00 |
| Savignano | 24 | 42.000 | 25 | 39.000,00 | 25 | 35.000,00 |
| Serramazzoni | 13 | 13.000 | 13 | 13.000,00 | 13 | 8.000,00 |
| Sestola | 9 | 14.000 | 9 | 12.000,00 | 9 | 12.000,00 |
| Soliera | 36 | 63.000 | 35 | 56.000,00 | 35 | 54.000,00 |
| Spilamberto | 95 | 174.000 | 95 | 163.000,00 | 95 | 153.000,00 |
| Unione | 1 | 4.000 | 1 | 3.000,00 | 1 | 4.000,00 |
| Vignola | 159 | 260.000 | 159 | 246.000,00 | 159 | 266.000,00 |
| Zocca | 23 | 28.000 | 23 | 27.000,00 | 23 | 28.000,00 |
| Totali | 6.432 | 10.974.500 | 6.298 | 10.635.000,00 | 6.282 | 10.770.000,00 |
| ACER | 2024 | | 2023 | | 2022 | |
| Alloggi di proprietà | 651 | 2.320.000,00 | 644 | 2.135.000,00 | 644 | 2.140.000,00 |
| Alloggi Ex-Demanio | 14 | 15.000,00 | 41 | 45.000,00 | 41 | 49.000,00 |
| Negozi di proprietà | 30 | 165.000,00 | 30 | 130.000,00 | 30 | 130.000,00 |
| Autorimesse di proprietà | 451 | 90.000,00 | 452 | 90.000,00 | 452 | 88.000,00 |
| Totali | 1.146 | 2.590.000,00 | 1.167 | 2.400.000,00 | 1.167 | 2.407.000,00 |
| Totale Unità/ RICAVI | 7.578 | 13.564.500 | 7.465 | 13.035.000 | 7.449 | 13.177.000 |

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

| Convenzioni | 2024 | | 2023 | | 2022 | |
|------------------------|------------|-------------------|------------|-------------------|------------|-------------------|
| | | | | | | |
| Formigine Patrimoniale | 97 | 151.000,00 | 97 | 145.000,00 | 97 | 146.000,00 |
| CambiaMO | 32 | 66.000,00 | 8 | 22.000,00 | 8 | 33.000,00 |
| | 129 | 217.000,00 | 105 | 167.000,00 | 105 | 179.000,00 |

Dalle tabelle sopra esposte e dalla seguente sintesi possiamo rilevare come, dalle risultanze al momento della redazione del presente preventivo, si evidenzia un incremento del 2% degli alloggi gestiti un incremento del 4% delle entrate previste per Canoni.

Gli alloggi ex Demanio gestiti da Acer risultano diminuiti per effetto del trasferimento a far data dal 1° gennaio 2024 di 17 alloggi al Comune di Formigine e 10 alloggi al Comune di Sassuolo, come da legge Regione Emilia – Romagna n. 24/2001, art. 49 commi 3, 5 e 7.

Ricordiamo che Acer inoltre gestisce **39 alloggi** con i Progetti “Affitto Casa Garantito” e **n. 136** con “Alloggio in Garanzia” (dati al 30.09.2023).

Costo della produzione

Nei costi previsti per l'esercizio 2024 abbiamo considerato i generalizzati aumenti rilevabili pressoché su tutti i beni: il **Costo Per Materiali Di Consumo** previsto in circa Euro **35.000** comprende cancelleria, riviste, pubblicazioni e carburante (l'azienda sta continuando il percorso relativo alla dematerializzazione nell'ultimo periodo ancora più incentivata a causa del caro materiali).

I **Costi Per Servizi** previsti per circa **Euro 9.872.000** comprendono:

- circa **Euro 993.000** 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 381.000** di costi di amministrazione stabili fra cui costi per procedure legali inerenti il recupero crediti e costi relativi alla bollettazione per circa 70.000 € ed Euro 170.000 per assicurazioni stabili;
- **Euro 6.828.000** per opere di manutenzione stabili ed edilizia - di cui **Euro 5.850.000** per alloggi in concessione, **Euro 600.000** per alloggi ACER, **Euro 378.000** di costi per interventi edilizi,
- **Euro 1.700.000** quale quota residua dei canoni degli alloggi in concessione a disposizione dei Comuni per le politiche (art.36 Lg.24/2001) questa quota risulta ridotta rispetto alla media degli anni precedenti a causa dell'incidenza del "caro materiali" che sta comportando una revisione prezzi dei contratti in essere, relativi alle manutenzioni, **di circa il 36%**.

La voce **Costi Del Personale** prevista complessivamente risulta pari ad Euro **4.363.200**.

Storicamente il costo totale del personale (dipendenti più somministrati) è di circa il 29% rispetto al totale dei Ricavi di Vendite e Prestazioni. Acer ha come obiettivo anche per il 2024, nonostante i previsti aumenti salariali da adeguamenti contrattuali, di rispettare tale limite e cercare di contenerlo come evidenziato qui di seguito:

| Dati Previsionali | |
|--|-----------------------|
| | Esercizio 2024 |
| Ricavi delle vendite e delle prestazioni | 15.150.000 |
| Totale costi per il personale | 4.363.200 |
| | 29% |

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);
- ▶ Manutenzioni Ordinarie e Straordinarie;
- ▶ Riqualificazioni energetiche;
- ▶ Gestioni Condominiali;
- ▶ Gestione Agenzia Casa;

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

In materia di **Politiche del personale**, si ricorda, che in coerenza con l'obiettivo di consolidamento della struttura dell'Ente, è stato dato avvio ad 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, in particolar modo per quanto attiene le sostituzioni dei dipendenti di ruolo cessati.

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).

Gli **Ammortamenti e Svalutazioni** ammontano, complessivamente, ad Euro **580.100** e comprendono l'ammortamento dei cespiti ammortizzabili e procedure automatizzate per **Euro 480.100** e un prudenziale accantonamento al fondo rischi su crediti per **Euro 100.000**, stante le potenziali difficoltà post covid e l'incremento previsto nei costi dei carburanti e delle utenze in generale, potrebbe esserci una ripercussione sui livelli della morosità;

Gli **Oneri Diversi Di Gestione** ammontanti a Euro **960.000**, sono formati esclusivamente 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 state considerati solo **€ 160.000** quali interessi per indennità di mora, interessi su crediti, gli altri proventi finanziari;

Sono inoltre previsti **Oneri Finanziari** in Euro **110.000** per interessi su cauzioni passive, mutui, ecc...

Imposte

Sono state stimate imposte sulla base della normativa vigente e tenendo conto dell'incidenza di questa voce negli ultimi esercizi rispetto al Risultato Ante Imposte per un importo pari ad **Euro 160.000**

| Conto Economico Previsionale | |
|---|-------------------|
| Esercizio 2024 | |
| A) Valore della produzione | |
| 1) ricavi delle vendite e delle prestazioni | 15.178.000 |
| 5) altri ricavi e proventi altri | 800.000 |
| <i>Totale altri ricavi e proventi</i> | <i>800.000</i> |
| <i>Totale valore della produzione</i> | <i>15.978.000</i> |
| B) Costi della produzione | |
| 6) per materie di consumo | 35.000 |
| 7) per servizi | 9.872.000 |
| 8) per godimento di beni di terzi | 30.000 |
| 9) per il personale | |
| a) salari e stipendi | 3.450.000 |
| b) oneri sociali | 671.000 |
| c) trattamento di fine rapporto | 200.000 |
| d) trattamento di quiescenza e simili | 38.200 |
| e) altri costi | 4.000 |
| <i>Totale costi per il personale</i> | <i>4.363.200</i> |
| 10) ammortamenti e svalutazioni | |
| a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali | 33.840 |
| b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali | 446.260 |
| d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilita' liquide | 100.000 |
| <i>Totale ammortamenti e svalutazioni</i> | <i>580.100</i> |
| 12) accantonamenti per rischi | |
| 14) oneri diversi di gestione | 960.000 |
| <i>Totale costi della produzione</i> | <i>15.840.300</i> |
| Differenza tra valore e costi della produzione (A - B) | 137.700 |
| 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 | 160.000 |
| <i>Totale proventi diversi dai precedenti</i> | <i>160.000</i> |
| <i>Totale altri proventi finanziari</i> | <i>160.000</i> |
| 17) interessi ed altri oneri finanziari | |
| altri | 130.000 |
| <i>Totale interessi e altri oneri finanziari</i> | <i>130.000</i> |
| <i>Totale proventi e oneri finanziari (15+16-17+-17-bis)</i> | <i>30.000</i> |
| Risultato prima delle imposte (A-B+C+D) | 167.700 |
| 20) Imposte sul reddito dell'esercizio | |
| imposte correnti | 160.000 |
| <i>Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio</i> | <i>160.000</i> |
| 21) Utile (perdita) dell'esercizio | 7.700 |

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 2024 | | | |
|--|--|----------------|------------------|
| A | Disponibilità monetarie nette iniziali | | 2.695.835 |
| B | Flusso monetario da gestione reddituale | | |
| | Utile d'esercizio | 7.700 | |
| | Ammortamenti immobilizzazioni immateriali | 33.840 | |
| | Ammortamenti immobilizzazioni materiali | 446.260 | |
| | Variazione TFR (acc.to - versamento a fondi previdenziali) | 70.000 | |
| | Accantonamento F.do Svalutazione Crediti | 100.000 | |
| | Incrementi per capitalizzazione costi | | |
| | <i>Totale flusso da gestione reddituale</i> | 657.800 | |
| C | Flusso monetario da attività di investimento | | |
| | Incrementi patrimoniali "Il Biscione" Carpi | -600.000 | |
| | Disinvestimenti patrimoniali (vendita terreno) | 100.000 | |
| | <i>Totale flusso da investimenti</i> | -500.000 | |
| D | Flusso monetario da attività di finanziamento | | |
| | Accensione finanziamenti | | |
| | Rimborsi finanziamenti | | |
| | <i>Totale flusso da finanziamenti</i> | 0 | |
| E | Variazioni monetarie del netto | | |
| | Contributi c/capitale | | |
| | <i>Totale flusso del netto</i> | 0 | |
| F | Totale flusso monetario netto del periodo | 157.800 | |
| G | Disponibilità monetarie nette finali | | 2.853.635 |

RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI REVISORI
AL
BILANCIO PREVENTIVO DI ACER MODENA - ESERCIZIO 2024

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 2024 approvato dal Consiglio di Amministrazione dell'Ente in data 12 febbraio 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 2024.

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 2024;
- 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 2024 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:

- 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 completamento dei nuovi alloggi in costruzione;
 - l'attività di costruzione o riqualificazione di alloggi che inizierà nel 2024.

Come indicato nella relazione di accompagnamento <<l'anno 2023 si è chiuso con l'approvazione, da parte del Tavolo Territoriale per la concertazione delle politiche abitative, dello schema di convenzione per l'affidamento in concessione ad Acer Modena della gestione e manutenzione corrente e manutenzione eccedente quella corrente del patrimonio ERP, alloggi extra ERP e altre tipologie di alloggi. Ad oggi il percorso relativo alla stipula degli specifici contratti di servizio tra Acer e le Amministrazioni comunali non è ancora concluso, ACER si trova a svolgere la propria attività ancora con situazioni aperte di proroga del contratto precedente>>.

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:

- Non si è tenuto conto di presumibili Ricavi collegati ad alloggi che entreranno nel patrimonio ERP nel 2024 a seguito conclusione lavori di nuova edilizia abitativa;
- Si è tenuto conto della maggiorazione costi di manutenzione a causa del caro materiali;
- Si è tenuto conto solo per un semestre dell'adeguamento tariffe in virtù delle nuove previsioni contrattuali in fase di sottoscrizione con gli Enti Concedenti;
- Si è tenuto conto di economie attese sui costi di servizio per la somministrazione di personale e costi dei servizi bancari correlati alla nuova gestione attivata dal 2024 a seguito chiusura servizi di tesoreria centralizzata presso Unicredit Banca.

Tra questi aspetti ci preme sottolineare, come esposto dal Consiglio d'Amministrazione, che i contratti di concessione con gli Enti convenzionati andavano a scadere al termine del 2023 e necessitavano di essere ampiamente aggiornati a situazioni, dinamiche, contesto normativo e strutture istituzionali modificatesi nel tempo. Sulla base del nuovo schema di convenzione si andrà a sottoscrivere nel 2024 i nuovi contratti, sempre di durata quinquennale.

A tale riguardo, nella determinazione dei canoni previsti dai contratti per l'anno 2024 è stato, prudentemente, considerato un periodo transitorio nel quale sono stati ancora considerati i parametri economici dei contratti vigenti fino al 2023. Pertanto, sono stati presi in considerazione solo per una porzione d'anno gli elementi indicati nel nuovo schema di convenzione.

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 2024.

Alla luce della incertezza riguardante i mercati finanziari, gli amministratori hanno prudenzialmente stimato tali componenti finanziaria 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 2024, 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 2024:

| | |
|---|----------------|
| A) Valore della produzione | 15.978.000 |
| B) Costi della produzione | (15.840.300) |
| Differenza fra valori e costi della produzione | 137.700 |
| C) Proventi e oneri finanziari | 30.000 |
| Risultato prima delle imposte | 167.700 |
| Imposte sul reddito e IRAP | (160.000) |
| Utile d'esercizio | 7.700 |

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 € 657.800=.

Il prospetto preventivo dei flussi di cassa stima un flusso positivo di € 157.800=.

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 il M.O.G. (Modello di Organizzazione e Gestione), dando attuazione agli adempimenti conseguenti al Decreto legge 231/2001. In tale contesto riscontriamo positivamente che è stato previsto l'incarico di completa revisione del MOG con l'obiettivo di giungere nel 2024 ad adottare 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.

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 2024 risulta strutturato in modo prudenziale;
- il bilancio di previsione espone le principali scelte e i fondamentali obiettivi gestionali dell'Ente.

Come manifestato anche dal precedente Collegio dei Conti, si 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;
- 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 2024 così come presentato dal Consiglio di Amministrazione

Modena, 05 marzo 2024

IL COLLEGIO DEI REVISORI

Rizzoli Roberto - Presidente

Scaglioni Antonella

Rosati Vito

