



# BILANCIO CONSUNTIVO 2019



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

**Consiglio  
d'Amministrazione**

**Dott. Andrea Casagrande**

Presidente

**Ing. Elisa Abati**  
componente

**Arch. Gaetano Venturelli**  
componente

**Collegio dei Revisori dei  
Conti**

**Dott. Massimiliano Stradi**  
Presidente

**Dott. Silvia Migliori**  
Componente

**Dott. Vito Rosati**  
Componente

---

**Società di revisione contabile  
BDO spa**

**Staff dirigenziale  
Direttore**

dott. Nadia Paltrinieri cessata il 31.03.2020  
**dott. Ferruccio Masetti dal 01.04.2020**

**Direttore Tecnico**

arch. Gianfranco Guerzoni cessato il 31.12.2019  
**facente funzioni dirigente tecnico  
arch. Grazia Nicolosi dal 01.01.2020**

**Dirigente Finanziario  
rag. Margherita Brigo**

**Dirigente Gestionale  
ing. Paolo Montorsi**

**Il Consiglio d'Amministrazione dell'ACER, con delibera n. 23 del 28.04.2020 ha approvato la proposta del bilancio consuntivo 2019 da sottoporre alla Conferenza degli Enti.**

## **INDICE**

- Relazione sulla gestione a cura del Consiglio di Amministrazione pag. 6
- Nota Integrativa pag. 30
- Stato Patrimoniale pag. 51
- Conto Economico pag. 54
- Rendiconto Finanziario pag. 56
- Relazione del Collegio dei Revisori pag. 57

# **BILANCIO CONSUNTIVO 2019**

## **RELAZIONE DELLA PRESIDENZA**

### **Premessa**

Signore e Signori componenti della Conferenza degli Enti,

la Conferenza oggi convocata per la approvazione del Bilancio Consuntivo 2019 cade in un momento particolare della storia del nostro Paese, dell'Europa e del mondo. La pandemia che in questi mesi ha colpito e sta colpendo tantissime persone, con esiti mortali per migliaia di nostri connazionali e centinaia di migliaia di esseri umani nel mondo (e a questi e alle loro famiglie, va il nostro ricordo fraterno e la nostra vicinanza) ha creato una situazione del tutto nuova e potenzialmente in grado di mettere in serissima difficoltà l'economia ed il diritto al lavoro di milioni di persone. Non intendiamo addentrarci in ulteriori valutazioni ed analisi, ma ci preme sottolineare come uno degli effetti più rilevanti che sicuramente saranno prodotti dalla crisi sarà costituito da un aumento della fascia di popolazione in povertà e di conseguenza in situazione di disagio abitativo.

Dal Piano regionale per la lotta alla povertà 2018-2020 già si ricavava che il tasso di povertà relativa, che pone in evidenza le difficoltà economiche nella fruizione di beni e servizi delle famiglie, secondo i dati forniti da Istat, è passato dal 2,2% del 2009 al 4,5% nel 2016 e che nel monte aiuti che vengono forniti alle famiglie in difficoltà il 40%, vengono destinati alla casa ed in particolare all'affitto, manutenzione e utenze. Risulta dunque che il patrimonio pubblico non riesce a dare risposta a queste esigenze.

Questa situazione sarà certamente ed ulteriormente aggravata dalla crisi provocata dalla pandemia per cui assisteremo ad un aumento della domanda di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica a fronte della oggettiva insufficienza della risposta che abbiamo già registrato in questi anni.

Riteniamo dunque necessario ribadire come appaia improrogabile la definizione di un programma nazionale che, utilizzando anche una parte delle risorse che verranno messe a disposizione dal livello europeo, rimetta al centro le politiche abitative riferite all'ERP. Mentre licenziamo questa relazione possiamo dire di avere avuto notizia della volontà del Governo di finanziare, con circa 500 milioni di euro, un "piano per la qualità dell'abitare" da attuarsi nel periodo 2020-2026, nel contempo gli ex IACP, comunque denominati, sono stati ricompresi tra i soggetti (anche nel caso gestiscano immobili di proprietà dei Comuni) che potranno beneficiare dei "super bonus fiscali". Si tratta di elementi significativi che, però, non sono ancora perfezionati e sui quali occorrerà farsi trovare pronti una volta approvati definitivamente. Queste misure appaiono comunque, a nostro giudizio, sottodimensionate rispetto alle esigenze già presenti ed a quelle che si manifesteranno.

Anche a livello regionale stiamo partecipando, assieme ad Anci, alla predisposizione degli strumenti normativi e delle procedure che ci permettano di utilizzare nel modo più celere possibile i finanziamenti che la Regione ha programmato per il 2020 (pari a circa 12 milioni di euro) da dedicare al recupero degli alloggi ERP in attesa di manutenzione e al tema delle morosità dovute alla pandemia. Da parte del Presidente della Regione e della Vicepresidente è stato dichiarato che somme analoghe verranno previste negli anni 2021-2022. Si tratterebbe di un vero salto di qualità perché permetterebbe di programmare una attività di recupero, in disponibilità dei Comuni, di un numero di alloggi oggi non utilizzabili per carenza di risorse dedicate alla loro manutenzione.

Riteniamo che questa sia la strada da seguire e quanto prima metteremo a disposizione dei Comuni per la loro approvazione i piani di recupero degli alloggi. L'impegno prioritario di ACER è quello di massimizzare l'efficienza organizzativa per restituire, in disponibilità per le assegnazioni, gli alloggi lasciati dai vecchi residenti. Ma non è di secondo piano la necessità di effettuare manutenzioni accurate su un patrimonio per lo più datato che

consentano di approntare alloggi sicuri, dignitosi e che permettano di ridurre al minimo costi di manutenzione successivi sia a carico degli assegnatari che della proprietà.

Il bilancio consuntivo 2019 viene sottoposto alla approvazione come primo anno che apre il periodo 2019-2023 per il quale la Conferenza degli Enti ha approvato nella seduta del 6 dicembre 2018 il nuovo Accordo Quadro per il rinnovo dei contratti di concessione per la gestione degli alloggi di proprietà dei Comuni e dell'Amministrazione Provinciale di Modena e lo schema tipo di Contratto di Servizio, ma ancora ad oggi, nonostante tutti gli enti abbiano deliberato nel 2018- 2019 alcuni comuni o le loro patrimoniali non hanno completato l'iter. Tale situazione è rappresentativa del permanere di una certa difficoltà a mantenere la gestione delle politiche abitative omogenea e coerente all'interno delle istituzioni preposte dove le competenze sono suddivise tra uffici patrimonio e uffici sociali e dove sempre più spesso si inserisce il ruolo delle Unioni di comuni. La situazione odierna è la seguente:

n. 25 contratti sottoscritti con i Comuni e Provincia direttamente

n. 2 contratti sottoscritti con Unione del Sorbara e Terre dei Castelli rappresentative di 14 Comuni

n. 1 contratti sottoscritti con patrimoniali – Maranello-

n. 3 Comuni che non hanno completato l'iter - Maranello, Serramazzone, Formigine

n. 2 patrimoniali che non hanno completato l'iter – Sassuolo, Formigine -

In questa situazione tuttavia ACER ha proseguito la gestione del patrimonio anche sulla base dei contenuti dei precedenti contratti, e solo parzialmente le rendicontazioni di agosto 2019 hanno potuto fare riferimento a quanto contenuto nell' "addendum" al contratto di servizio approvato della stessa Conferenza degli Enti.

Dal Piano regionale per la lotta alla povertà 2018-2020 se ne ricava che il tasso di povertà relativa, che pone in evidenza le difficoltà economiche nella fruizione di beni e servizi delle famiglie, secondo i dati forniti da Istat, è passato dal 2,2% del 2009 al 4,5% nel 2016 e che nel monte aiuti che vengono forniti alle famiglie in difficoltà il 40%, vengono destinati alla casa ed in particolare all'affitto, manutenzione e utenze.

Risulta dunque che il patrimonio pubblico non riesce a dare risposta a queste esigenze, a maggior ragione dopo la situazione critica odierna determinata dalle restrizioni imposte per contrastare il diffondersi del coronavirus, ed è evidente che se da un lato è assolutamente necessario realizzare nuove abitazioni ERP dall'altro l'impegno prioritario di ACER è quello di massimizzare l'efficienza organizzativa per restituire, in disponibilità per le assegnazioni, gli alloggi restituiti dai vecchi residenti. Ma non è di secondo piano la necessità di effettuare manutenzioni accurate su un patrimonio per lo più datato che consentano di restituire alloggi sicuri, dignitosi e che permettano di ridurre al minimo costi di manutenzione successivi sia a carico degli assegnatari che della proprietà.

Anche per il 2019 ACER è azienda certificata sia per il bilancio che in riferimento al sistema qualità con ISO 9001-2015, è dotata di un proprio Codice Etico per dipendenti, collaboratori e fornitori. In ottemperanza alla L.33/2013 ha redatto il Piano triennale per la prevenzione della corruzione e la trasparenza, disponibile sul sito web aziendale, e nominato il Responsabile della trasparenza e della prevenzione della corruzione.

La gestione dell'azienda ACER con i principi dell'ISO 9001/2015 vuol dire definire con precisione uno 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; ne consegue anche una rendicontazione puntuale che traccia gli obiettivi raggiunti e/o consente di monitorare le azioni di miglioramento.

All'interno di un quadro in evoluzione continua, la presenza di Acer e le attività che svolge per conto dei Comuni e degli altri Enti Pubblici rappresenta un punto fermo e di continuità per la gestione delle politiche abitative nel nostro territorio.

In questo consuntivo si inserisce, oltre alla consueta rendicontazione economica che è stata confermata nella sua struttura, un report rivisto ed integrato per i dati richiesti con l'addendum che è stato approvato, in sede di rinnovo delle concessioni, e che sostituisce la precedente rendicontazione annuale, suddivisa per comune, che veniva consegnata in sede di Conferenza degli Enti. E' tuttavia sempre possibile e auspicabile ai funzionari/amministratori dei Comuni, che hanno avuto le credenziali per l'accesso, accedere al sito dedicato INFOCASA dove possono reperire i dati gestionali del proprio comune, sia relativamente al patrimonio che agli utenti intestatari di contratto di locazione, in autonomia.

Il 17 e 18 ottobre 2019 si sono tenute, con la collaborazione e partecipazione della coop. Mediando ed il patrocinio di altre associazioni, 2 giornate formative. La prima, rivolta anche alle assistenti sociali, a tema "La relazione cura, se si cura la relazione" mentre la seconda di presentazione del nostro quarto bilancio di sostenibilità (per le annualità 17-18) a tema "Uno sguardo sul futuro delle persone e dell'ambiente" con la partecipazione di noti nomi di sociologi, psicologi, mediatori ed economisti per continuare ad esprimere, in un quadro di riferimento anche internazionale e con la massima trasparenza le politiche e i risultati raggiunti nella gestione dell'ERP e delle attività di ACER. L'azienda si è dimostrata ancora una volta orientata alla cura del patrimonio nel rispetto dell'ambiente e dei residenti nonché alla gestione sociale per far crescere il senso di responsabilità e di appartenenza alla collettività

Questo Bilancio Consuntivo 2019 è complessivo dell'attività che viene svolta in regime di concessione e/o convenzione per la gestione di alloggi del patrimonio pubblico ERP e non ERP e dell'attività di gestione del patrimonio proprio costituito da alloggi, autorimesse e locali commerciali e viene approvato, ai sensi della L.R. 24/01 e s.m. dalla Conferenza degli Enti convocata dalla Provincia di Modena.

Il 26 dicembre è stato sottoscritto l'atto di trasferimento gratuito al Comune di Modena degli alloggi ex Demanio: 143 alloggi e relative pertinenze; Gli ulteriori 29 alloggi e pertinenze saranno ceduti dopo il parere della Soprintendenza. Gli alloggi rimangono comunque in gestione ad Acer.

## **ATTIVITA' SVOLTA DA ACER**

Oltre all'attività gestionale sul patrimonio in gestione e su quello di proprietà particolare impegno ha richiesto l'organizzazione, la progettazione e l'affidamento degli interventi di manutenzione straordinaria finanziati con il decreto del MIT del 18 ottobre 2018 con il quale sono state ripartite tra le Regioni risorse pari a 321 milioni di Euro per il finanziamento degli interventi eccedenti (riserva) lettera B del Piano Casa 2015. La quota spettante alla Regione ammontava a 21 milioni di euro assegnata in quote annuali decorrenti dal 2018 al 2029. A tutto il 2019 i contributi concessi ad ACER Modena per gli anni 2017, 2018, 2019 pari a € 3.155.1794,22 sul programma lettera b) ha permesso, attraverso lo scorrimento della graduatoria, di finanziare interventi per € 4.542.693,26 riguardanti un totale di 566 alloggi.

E' stata attuata la prosecuzione e completamento degli interventi previsti dal cosiddetto Bando Regionale ascensori, poi integrato da una ulteriore delibera di Giunta che ha finanziato ulteriori la 11,2 milioni di cui 1.247.401 per la nostra realtà territoriale. Degli 8 interventi previsti per la installazione di nuovi ascensori o manutenzione/ammodernamento di impianti esistenti (64 alloggi) e di 35 interventi straordinari su singoli alloggi sono stati realizzati tutti ad eccezione della realizzazione di un ascensore esterno a Camposanto in corso di completamento nel 2020.

Lo studio e ricerca dei tecnici ACER in campo di efficienza e risparmio energetico applicato alle costruzioni esistenti ha consentito di partecipare ed ottenere finanziamenti per l'ERP anche EUROPEI (POR FESR Asse 4); il non facile accredito ottenuto da ACER presso il GSE consente ancora oggi di ricevere i contributi del conto termico per ogni impianto termico sostituito.



ACER come ente pubblico economico nel rispetto dell'evolversi delle normative ha introdotto procedure innovative per affrontare sia le disposizioni normative nel campo della progettazione (BIM –CAM) che nelle procedure di appalto.

Sul sito web aziendale sono presenti diverse sezioni: chi siamo, come contattarci, la modulistica, gli interventi, l'Amministrazione Trasparente e la sezione di comunicazioni, un'area riservata agli operatori pubblici ed un'area riservata ai privati nella quale, per gli assegnatari che si accreditano, vi è la possibilità visionare e scaricare le fatture per canoni e verificare la loro posizione debitoria/creditoria

Continua il supporto amministrativo ai comuni, in quanto considerati enti strumentali partecipati, di asseverazione dati al fine della predisposizione dei loro bilanci consolidati.

Anche l'aspetto della mediazione sociale è tema tenuto in ampia considerazione, si sono confermate n. 2 persone per svolgere azioni di accompagnamento all'abitare di nuovi residenti e attività di sostegno agli utenti in difficoltà per morosità e dirimere le conflittualità che insorgono in ambito condominiale; anche l'inserimento della figura di ispettore per la sorveglianza sulla tenuta degli alloggi e degli spazi condominiali già dal 2018 ha prodotto risultati positivi sulla corretta conduzione degli spazi comuni.

In relazione alla gestione delle attività e ai dipendenti Acer, il numero di 100 alloggi per ogni dipendente, storicamente preso a riferimento per gli ex IACP, visto la complessità della gestione delle pratiche e degli utenti non è certamente più in linea. La pianta organica al 31/12/2019 presenta un organico di 69 unità di cui 1 a tempo determinato. Per ulteriori necessità quali: sostituzione di maternità, previsti pensionamenti nel 2020, ulteriori lavorazioni e tempistiche più stringenti per usufruire di nuovi finanziamenti, nuove modalità di gestione dei contratti e adeguamenti a normative fiscali, certificazioni impianti etc, si fa fronte con l'utilizzo di personale in somministrazione

## **BILANCIO 2019**

A chiusura della gestione 2019 l'utile dell'azienda risulta di € 50.697 e deriva dalla gestione sia del patrimonio in concessione/convenzione che di quello di dotazione (alloggi, garage e negozi).

Il residuo attivo a credito dei Comuni per la gestione dei contratti di concessione è stato nell'anno 2019 di € 1.444.616 e quello dei 3 Comuni in convenzione è pari a € 619.168 complessivamente quindi pari a € 2.063.784

La gestione riguarda alloggi di edilizia residenziale pubblica (ERP), alloggi pubblici destinati ad edilizia sociale (ERS), alloggi di proprietà privata in gestione con Agenzia Casa (Affitto Casa Garantito – Alloggi in garanzia) per conto di Comuni ed alloggi di proprietà privata messi a disposizione per nuclei terremotati (Ordinanze Commissario Regionale) nonché autorimesse e negozi per un complessivo di oltre 7700 unità immobiliari

## **BILANCIO IN SINTESI**

Anno	2019	2018
Valore della produzione in €	13.477.509	13.539.443
Costo della produzione in €	13.807.360	13.435.375
Di cui per Costo del personale incide per il 27%	3.630.108	3.626.019
Di cui per Costi generali incidono per 10%	1.346.898	1.204.664

Proventi e oneri finanziari in €	526.501	27.255
Imposte sul reddito di esercizio in €	145.953	124.680
Utile di azienda in €	50.697	6.643

RIEPILOGATIVO ALLOGGI IN GESTIONE 2019 concessioni/convenzioni		
Ricavi		
Risorse ERP da canoni	9.859.362	
Costi		
Compenso attività ACER	-3.075.994	31,19%
Costi inerenti la proprietà		
Imposte indirette x convenzioni- bollo/registro	-13.785	0,13%
Risorse da destinare ad interventi nell'erp	6.769.583	
Risorse utilizzate per manutenzione	-4.705.799	47,72%
Risorse residue gestione 2019	2.063.784	20,96%
Ulteriori utilizzi fondi residui anni precedenti	3.275.281	
Saldo gestioni concessioni anni precedenti	8.182.083	
Residuo canoni a disposizione al 31/12/2019	6.970.586	
Derivanti da concessioni	6.262.579	
Per convenzioni	708.007	

ACER nei 5 anni 2015-2019 ha dimostrato una capacità di spesa in manutenzione pari a €. 21.974.635 finanziata da canoni, €. 9.870.957 finanziati dalla Regione per danni da Sisma 2012 e € 12.012.544 finanziati con leggi varie per un totale di € 43.858.136

Un lavoro risultato importante per valore e per capacità produttiva che va oltre l'impegno gestionale e che può avere inciso sulla tempistica di riconsegna degli alloggi di risulta prevista da contratto; questi dati confermano che tale parametro non può rappresentare il più significativo indice di valutazione della capacità di ACER per rispondere agli obiettivi più generali definiti dagli stessi contratti.

Speso per interventi di manutenzione con entrate da canoni ERP di proprietà dei Comuni in €	2019	Totale anni 2015-2019
Manutenzione ordinaria alloggi in concessione/convenzione	3.820.303	15.364.853
Manutenzione straordinaria impegni di anni precedenti	675.104	3.148.797
Manutenzione straordinaria anno corrente	885.496	3.460.985
<b>Totale</b>	<b>5.380.903</b>	<b>21.974.635</b>

Speso per interventi di manutenzione con altri finanziamenti ERP in €	2019	Totale anni 2015-2019
Interventi per ripristino con fondi sisma 2012	1.564.509	9.870.957
Interventi per manutenzione con fondi nazionali/regionali	2.429.726	12.012.544
<b>Totale</b>	<b>3.994.235</b>	<b>21.883.501</b>

Nel 2019 le risorse da canoni destinate all'Erp sono state €. 9.859.362; il compenso riconosciuto ad Acer per la sua attività gestionale da contratto rappresenta circa il 31%, i costi relativi agli alloggi in gestione per manutenzione ordinaria, straordinaria e di ripristino etc. corrispondono al 48 % mentre le risorse residue a disposizione per le politiche abitative come da art.36 Lg.24/2001 ammontano a €. 2.063.764 corrispondenti al 21%.

E' ancora attivo il supporto fornito ai Comuni interessati dal sisma 2012 per la ricostruzione di edifici ERP demoliti, con finanziamenti regionali e per la gestione di alloggi messi a disposizione da privati per nuclei terremotati finanziati con Ord. 25 e 26 del Commissario Regionale, gestione che ad oggi risulta essere di n. 71 alloggi.

Una delle attività principali di Acer è l'attenzione alle entrate da canoni che di fatto sostengono il sistema e pertanto al recupero di canoni insoluti; a livello legale sono aumentate le azioni intraprese per permettere il rientro di una morosità che si mantiene ancora elevata in quanto la crisi economica si è fatta pesantemente sentire sul nostro territorio ma anche per la fatturazione differita dei nuovi canoni con relativi conguagli.

Insoluti per canoni (gestione contratti e propri)	2019
Canoni fatturati in €	12.401.942
N. bolle emesse totali	77.018
% aumento/diminuzione canoni rispetto all'anno precedente	0,83%
Valore degli insoluti al 31/12	5.571.568
<b>Insoluti annui</b>	<b>1.459.214</b>

% morosità su anno	11,76
% aumento/diminuzione morosità annua rispetto all'anno precedente	-8,1%
Morosità consolidata dal 2006	4.112.354
Morosità recuperata nell'anno	1.402.926
% morosità recuperata	25,43

Come è possibile rilevare dai dati dei ultimi anni riportati nell'allegato "Dati pluriennali", sulla morosità solo nel 2019 e con lo stesso trend degli anni precedenti, le lettere di sollecito sono state 2798 con una notevole conseguente mole di lavoro che ha portato ad una diminuzione degli insoluti sull'anno ma un minor incasso rispetto alla morosità consolidata. Rimangono notevoli le richieste di rateizzazione del debito, le pratiche di decadenza e di sfratto.

Dal 2014 ad oggi il numero di alloggi per i quali è attiva una gestione condominiale diretta, su fabbricati completamente pubblici, è passato da 1216 a 1708 rispondendo così alle richieste pervenute da parte dei Comuni e/o da parte di utenti.

L'azienda fa anche fronte con un'esposizione finanziaria notevole in risposta alle numerose richieste che pervengono da parte degli amministratori per insoluti condominiali, per conto della proprietà. Nel 2019 sono state evase oltre 2200 pratiche di liquidazione per un importo di più di Euro 720.000 che vengono poi addebitate all'utente sulle bolle d'affitto.

Continua ed è costante la formazione di tutto il personale per migliorare le competenze del singolo e dei gruppi, riguarda sia aspetti tecnici che di relazione tra gli individui per affrontare meglio i cambiamenti sia tecnologici che sociali/interpersonali in relazione all'attività svolta.

Il bilancio di ACER comprende anche la gestione di 844 alloggi di proprietà, di 28 locali commerciali. L'assegnazione degli alloggi ha comunque finalità sociali, vengono assegnati con bandi a diffusione pubblica e sono destinati a dare risposta ai nuclei della così detta "fascia grigia" applicando, per lo più, i parametri minimi dei canoni concordati, occorrono oculati piani di investimento pluriennali per la rimessa in locazione di quelli disdettati. Degli alloggi di proprietà n. 177 risultano ancora in disponibilità al Comune di Modena con assegnazioni Erp rimasti tali perché antecedenti alla trasformazione, man mano che si liberano ritornano nella disponibilità di Acer.

La situazione finanziaria di Acer è solida e permette di far fronte ad esigenze di anticipazioni per interventi di costruzione e/o manutenzioni ordinarie, straordinarie e di ripristino dove gli Enti, anche e non solo per problemi di bilancio, non riescono a farvi fronte e/o dove intervengono finanziamenti regionali che vengono erogati a conclusione e rendicontazione dei lavori effettuati.

I risultati di bilancio Acer si mantengono positivi grazie alla redditività degli alloggi di proprietà e l'oculata gestione delle liquidità che ha permesso di rinnovare i contratti di gestione a costo pressoché invariato per gli Enti mantenendo un buon livello di qualità.

## **PATRIMONIO GESTITO**

Per conto dei Comuni, coordinati dal Tavolo provinciale per le politiche abitative, ACER gestisce il patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP), di circa 6269 alloggi ERP e di 805 alloggi di proprietà pubblica non ERP.

ACER gestisce inoltre 632 alloggi in proprietà, 212 alloggi ex demanio ERP, negozi e autorimesse.

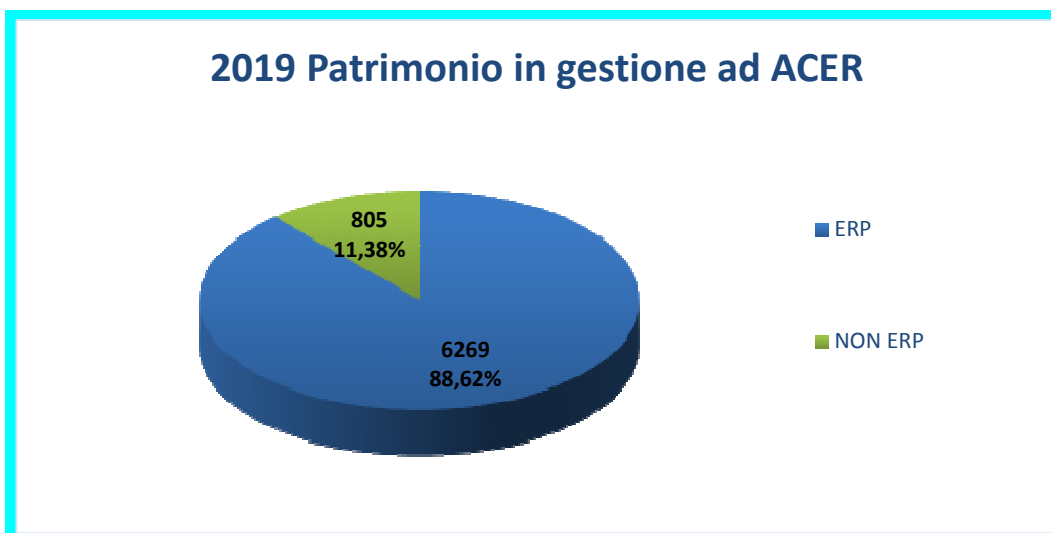


Figura 1: Alloggi in gestione ad ACER n. 7074 di cui 6269 ERP e 805 NON ERP.

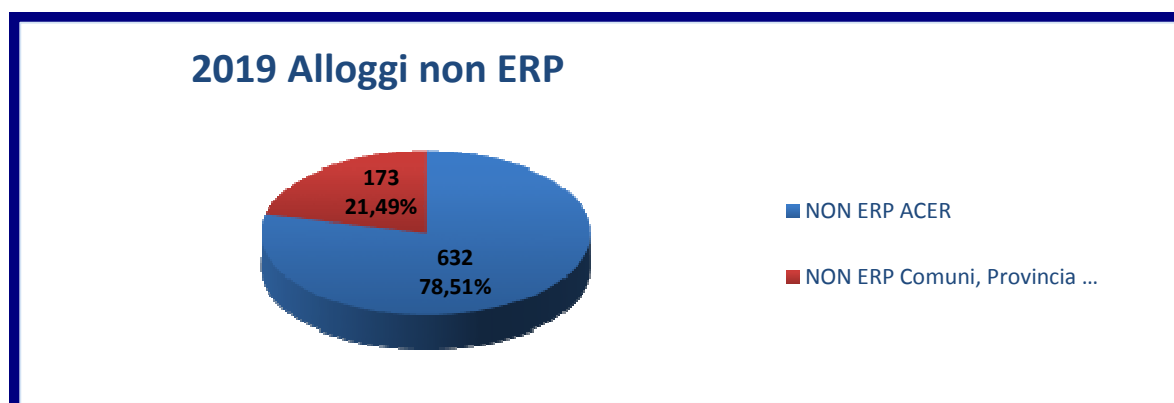


Figura 2: Alloggi NON ERP in gestione ad Acer n. 805 di cui 632 di proprietà Acer e 173 di proprietà di Comuni, Provincia, altro.

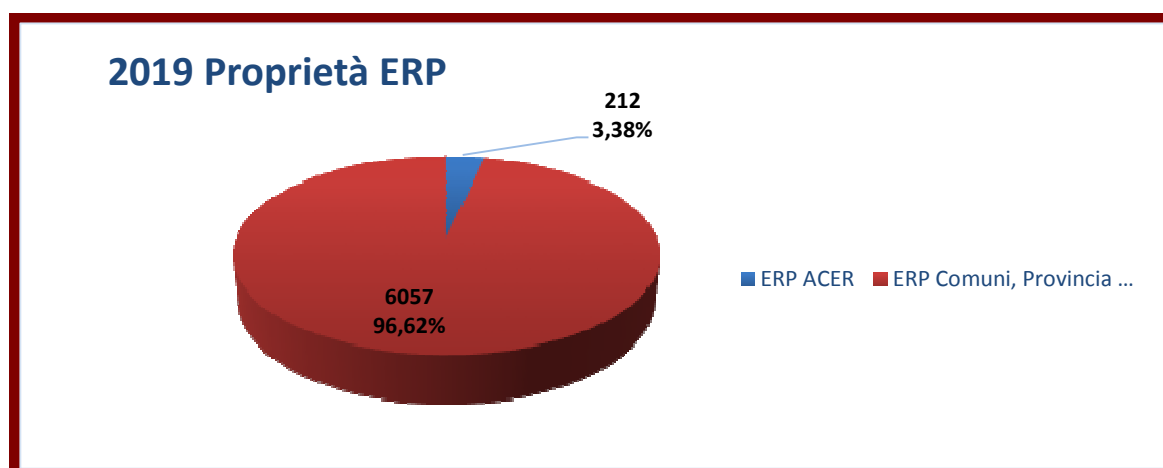


Figura 3: Alloggi ERP in gestione ad Acer n. 6269 di cui 212 di proprietà Acer e 6057 di proprietà di Comuni, Provincia, altro.

Altre unità immobiliari di proprietà ACER in gestione	2019
Autorimesse n. 558 di cui con contratti attivi	244
Negozi 28* di cui con contratti attivi	26

### **DISPONIBILITA' DEGLI ALLOGGI RIPRISTINATI**

Il lavoro di ACER per la manutenzione degli alloggi che si vuotano dai precedenti assegnatari produce una percentuale media di occupazione degli alloggi ERP pari al 90-92%, pertanto quelli vuoti per manutenzione o in attesa di assegnazione corrispondono al 8-10 % del totale; la situazione rappresentata al 31 dicembre nella tabella è una fotografia a quel momento ma non è in grado di rappresentare il continuo movimento di entrata e uscita di alloggi sia in manutenzione che in assegnazione.

Il numero di alloggi ERP ritirati nel 2019 è stato complessivamente 345 mentre quelli restituiti alle nuove assegnazioni e/o cambio è stato 317. Da notare che alcuni alloggi per dislocazione o loro caratteristiche (dimensioni, altezza di piano) vengono difficilmente ri-assegnati.

Alloggi vuoti al 31/12/2019 a destinazione ERP	2019
Manutenzione in corso	124
In disponibilità dei comuni per assegnazione	179
Sospeso per piano di investimento (FASE 6)	248
Sospesi per pratiche varie in corso (legali, edilizie catastali, piani di vendita)	44

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

### **IL TURNOVER: NUOVI CONTRATTI ERP**

Contratti ERP 2019	Numero contratti fatti nell'anno
Nuove assegnazioni)	297
Cambio Alloggio (anche da graduatoria) - ottimizzazione uso degli alloggi	112
Contratti di Voltura e/o Subentro	49

*Altre contratti stipulati suddivisi per tipologia	2019
Assegnazioni Forze Dell'Ordine MO	1
Assegnazioni Condominio solidale (Gottardi - Mo)	1
Concessioni d'uso	20

### **CONTRATTI A CANONE CONCORDATO IN ALLOGGI NON ERP**

La tabella successiva illustra la potenzialità dei Comuni e della stessa ACER a soddisfare la richiesta di abitazioni a canone concordato per la così detta fascia grigia costituita da 173 alloggi di proprietà dei Comuni e 632 di proprietà di ACER

Contratti a canone concertato nell'anno	2019
Su patrimonio dei Comuni	6
Su patrimonio ACER	56

Alcuni Comuni hanno assegnato ad ACER la gestione di Agenzia Casa per dare risposta sia alla fascia grigia di utenti che a situazioni di emergenza abitativa.

Altri alloggi gestiti	2019
Alloggi con contratti di Agenzia casa (Alloggi in Garanzia)	49
Alloggi con contratti di Affitto casa Garantito	14
Contratti attivi con Ord.26/2014 per territorio con sisma 2012 *	37

\*Sono ancora attivi contratti stipulati con privati per nuclei terremotati, progetto gestito da ACER e finanziato dalla Regione.

## **I SERVIZI DI ACER PER GLI ASSEGNATARI**

### **L'URP**

L'apertura di sportelli URP è effettuata presso la sede di Modena per 13 ore settimanali oltre alla presenza sugli sportelli territoriali.

Nel 2019 si sono rivolti agli sportelli URP ben 10969 utenti presso la sede e 2544 agli sportelli territoriali esterni

Gli sportelli esterni sono 10 presenti sui Comuni di Carpi, Mirandola, Castelfranco, Nonantola, Unione Terre di Castelli (sede a Savignano), Sassuolo, Pavullo, Formigine, Maranello, Fiorano.

Per quanto attiene al numero degli accessi da parte dell'utenza agli sportelli decentrati restano numericamente con una curva decrescente, probabilmente va considerato il maggiore ricorso all'informatica da parte di un maggior numero utenti quanto meno per richiedere informazioni.

Il valore della presenza di ACER presso le Unioni dei Comuni è indispensabile e più fruibile per l'utenza anziana e per quella più fragile che può così beneficiare di un contatto personale che sappia meglio rispondere alle loro necessità

Nonantola, Vignola, Formigine/Maranello sono gli sportelli che nel 2019 hanno segnato una più bassa affluenza con un numero di accessi inferiore a 200.

E' a disposizione dell'utenza un numero dedicato per richieste di pronto intervento di manutenzione.

### **SOPRALLUOGHI E VERIFICHE.**

ACER è presente sul territorio per svariati motivi; la tabella seguente cerca di rappresentare l'operato effettuato al di fuori delle problematiche manutentive e sociali.

Anche Il lavoro dell'ispettore condominiale ora presente in Acer è stato proficuo, operando con diffide, verbali e visite di controllo periodiche si è ottenuto la pulizia e il ripristino di condizioni dignitose in parti comuni dei fabbricati usati in modo fino ad oggi improprio.

Sopralluoghi effettuati per	2019
Nuove assegnazioni	460
Cambi	154
Aspetti condominiali	430
Rilievo parabole e relativa verbalizzazione/richiami	49
Occupazione spazi comuni e relativa verbalizzazione/richiami	26
Presenza abusivi	49
Ufficio Legale/Abbandono alloggio	78
Sopralluoghi e sgomberi parti comuni	214

### **MEDIAZIONE SOCIALE**

#### **Il disagio sociale e la gestione dei conflitti**

L'accompagnamento all'Abitare risulta una strategica forma di prevenzione delle criticità nei contesti abitativi. ACER ha incrementato l'impegno dei propri Mediatori Sociali, in collaborazione con i servizi sociali e, marginalmente, utilizzando l'apporto di cooperative sociali per interventi in situazioni collettive di difficoltà

Dati	2019
Utenti seguiti a Modena in collaborazione con i Poli Sociali	61
Utenti seguiti in provincia	75
Totale situazioni individuali seguite	136
Situazioni collettive (condominiali) seguite	36
n. Assistenti sociali di riferimento	36
Gestione conflitti	24
Altre situazioni seguite	3
Festa dei Vicini, numero condomini coinvolti	3 - 90



## GESTIONI CONDOMINIALI

Accoglie le attività connesse all'approvvigionamento di servizi e beni per il corretto funzionamento degli Immobili. Uno degli obiettivi assunti con il contratto 2014-2018 era quello di aumentare il numero di alloggi a cui fornire il servizio di gestione condominiale diretta da parte di ACER a costi contenuti: il numero di alloggi è passato da 1.216 a 1708 e continua l'impegno per migliorare tale prestazione.

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

L'attività riguarda:	2019
Fabbricati con almeno un alloggio in gestione di cui:	802
Fabbricati con solo alloggi di proprietà dei comuni	367
Fabbricati di proprietà ACER (compresi ex demanio)	70
Fabbricati con gestione diretta condominiale ACER	152
Numero alloggi in gestione condominiale diretta ACER	1708
Condomini o fabbricati con supporto ACER alle autogestioni convenzionate	3
Condomini o fabbricati con autogestioni autonome	135
Condomini o fabbricati in gestione da terzi (amministratori privati)	528
Cond. o fabbr. in fase di verifica sulla gestione in essere o in ristrutturazione	33
Fabbricati che non necessitano di amministrazione condominiale	38
Bilanci condominiali esterni verificati da ACER	502
Assemblee di condominio seguite direttamente da personale ACER	196
Lettere di richiamo al rispetto dei regolamenti condominiali	594

n.121 le pratiche di ripartizione spese dove c'è riscaldamento centralizzato gestito da Sospel (nel 2017) / Lirca Gestione Calore (nel 2018) per un importo complessivo di € 38.294,88

## 2019 Fabbricati



Figura 4: Fabbricati con alloggi in gestione ad ACER n. 802 di cui 70 con solo alloggi di proprietà Acer, 367 con solo alloggi di proprietà pubblica (fabbricati in proprietà pubblica sono 437), i restanti 365 sono a proprietà mista.

## I RESIDENTI NELL'ERP

I dati relativi alla composizione dell'utenza ERP composta da 14657 confermano una lieve crescita di nuclei con intestatari non italiani (dal 16,87% nel 2013 al 18,41% nel 2017 e 19.51% nel 2018 e 20,07 % nel 2019).

Inversione di tendenza si registra invece nella percentuale di assegnazioni ERP a stranieri (40% nel 2013 e 32,48% nel 2017 nel 2018 è pari al 45.57 % mentre subisce una lievissima inflessione nel 2019 dove arriva al 44.11%).

Gli anziani ultra 65enni rappresentano il 20,94%

### **PRATICHE DI REGOLARIZZAZIONE COMPOSIZIONE NUCLEI FAMILIARI** Art.27 L.R-24/01 (subentro, ospitalità e coabitazione)

Anno	2019
Complessive istruite avviate nell'anno	215
Con esito positivo avviate nell'anno di cui:	183
Accrescimento naturale	65
Coabitazione temporanea con esito positivo	75
Convivenze finalizzate all'ampliamento con esito positivo	43

Permessi di soggiorno	2019
Richieste permessi di soggiorno di cui:	269
Stranieri titolari risultati ora con cittadinanza italiana	42
Pratiche di ricongiungimento per stranieri – Nulla Osta Amministrativo	39
Pratiche di ricongiungimento per stranieri – Idoneità Alloggio	46

Analisi composizione utenza per professionalità in %	2019
Per il 2019, il numero degli utenti per i quali è disponibile il dato sulla professione è 13951	
Pensionati	21,25%
Dipendenti e assimilati	22,74%
Studenti (vedi nota)	19,05%
Disoccupati – cassaintegrati	18,25%
Professionisti e autonomi	0,88%
Casalinghe	8,55%
Altro (vedi nota)	9,28%

NOTA: la categoria generica "Altro" ricomprende, indistintamente, sia maggiorenni che minorenni non dichiarati come appartenenti ad altre fattispecie specificamente previste dalla codifica del nuovo modello di DSU.

### ENTRATE DA CANONI

I canoni fatturati nel 2019 sono complessivamente € 12.401.942: le entrate da canoni dipendono dalle normative nazionali e regionali nonché dai rispettivi regolamenti comunali di attuazione sulla base dei redditi posseduti dagli assegnatari (ISEE) e dalle caratteristiche oggettive degli alloggi oltre alle richieste di applicazione di canoni sociali che pervengono dagli uffici comunali o di Unione; di seguito la ripartizione dei nuclei ERP e il relativo canone medio risultante nel 2019. I canoni vengono aggiornati ogni anno a partire dal 1 ottobre in base alle ISEE presentate.

Limite reddito ISEE (€)	% sul totale nuclei	Canone medio/mese
Fino a 7.500	57.67	92.4
Da 7.500 a 17.154,30	33.99	194.37
Da 17.154,31 a 24016	4.90	320.18
Maggiore di 24016	1.22	316.19
Dichiarazione ISEE non presentata	1.65	329.94
ISEE NON PRESENTE	0.57	98.69

Per quanto riguarda la 5° fascia (fascia di protezione) l'applicazione del canone calcolato secondo le nuove norme regionali, l'introduzione del nuovo metodo di calcolo dell'ISEE ha comportato una stabilizzazione sia del numero che del valore del canone medio per il biennio 2018-2019; E' il 60,05% dei nuclei che sono presenti, nel 2019, rientra in fascia di protezione e per i quali vi è canone ISE-ISEE e corrispondono a 8794 persone su 14657 inquilini ERP totali.

Il canone mensile medio risulta di €144,92

NOTA: Il canone sociale è attualmente diversificato: € 47 e € 70 per i comuni di Modena, del Distretto Ceramico e dell'Unione del Frignano; € 70 per tutti gli altri comuni. Risulta abbastanza stabile anche il numero dei nuclei con canone sociale che è di 905 di cui 307 a

€ 47 di canone mensile che determinano una minore entrata di € 648.030,00 sul fondo canoni destinato alla gestione e alla manutenzione.

## **ATTIVITÀ DI CONTROLLO MANTENIMENTO REQUISITI PER L'ERP**

### **Verifiche mantenimento requisiti economici per la permanenza nell'ERP:**

Vengono analizzate le dichiarazioni ISEE degli inquilini ERP e segnalate ai Comuni e agli interessati 96 situazioni di supero limiti di reddito definiti dalla Regione e dai regolamenti comunali.

### **Verifiche patrimonio immobiliare anno 2019:**

Le verifiche sul possesso di immobili vengono condotte a campione mediante interrogazione delle singole posizioni sulla banca dati dell'Agenzia del Territorio, nella misura dell'1% circa. Sono state interrogate a campione 80 posizioni, di cui 40 a Modena e 40 nei restanti comuni della Provincia. Non sono state rilevate posizioni in contrasto con i requisiti per la conservazione dell'alloggio ERP.

## **MOROSITA'**

### **GESTIONE DELLE PROCEDURE RELATIVE ALL'ATTIVITÀ DI RECUPERO CREDITI**

La morosità dell'anno 2019 per soli canoni è stata del 12 % circa rispetto al quasi 13% del 2018 rientrando nei valori caratteristici degli anni precedenti essendosi raggiunta una situazione di stabilizzazione dei canoni in parte compromessa durante la fase di applicazione della riforma regionale. Nell'allegato a fondo relazione si trova il prospetto di dettaglio relativo all'intero periodo 2015-2019

Il valore di morosità consolidata di € 4.112.354 se rapportato al fatturato degli ultimi 5 anni che vale oltre 58 milioni di euro raggiunge un valore del 7%

Il fenomeno della morosità rimane ancora molto rilevante nonostante tutte le attività messe in campo dall'ufficio legale interno

Nel 2019 le lettere di messa in mora per utenti presenti sono state complessivamente 2.270 (di cui 840 per morosità oltre i tre mesi ERP, 886 per morosità fino a 3 mensilità ERP, 544 solleciti per EXTRA ERP – canoni concordati, negozi, concessioni, affitto garantito ecc.). A queste sono poi da aggiungere n. 498 lettere per solleciti ad utenti usciti (non tutte con raggiungimento del destinatario data la grande difficoltà di reperire informazioni su diversi nuclei familiari che si rendono irreperibili, vengono cancellati dalle anagrafi, si trasferiscono all'estero, deceduti senza che si conoscano gli eredi ecc.).

Il totale complessivo è stato quindi di ben **2.768** solleciti (in linea con il 2018 dove c'era stato un forte incremento rispetto al 2017).

Le azioni legali davanti al Tribunale Civile intraprese sono state n. 52 (45 nuove azioni sfratti per morosità, 5 decreti ingiuntivi per recupero credito nei confronti di utenti usciti – e 2 pignoramenti presso terzi). Il numero relativo agli sfratti per morosità si riferisce ad alloggi ERP della Provincia (previo consenso del Comune interessato) e agli alloggi/negozi di proprietà di Acer. Queste azioni legali quando necessarie, sono direttamente approntate dal servizio legale interno.

Gli avvii del procedimento per decadenza per morosità nel 2019 nel Comune di Modena sono stati n. 60, sono stati emessi n. 39 provvedimenti di decadenza per morosità. In calo rispetto al 2018. (Si precisa che si tratta di atti predisposti dall'ufficio legale ma a firma del Dirigente preposto del Comune di Modena).

L'esecuzione di sfratti e/o decadenze o altri provvedimenti di rilascio alloggio nel 2019 è stata di n. 45 [di cui 18 sfratti per morosità, 9 decadenze per morosità nel Comune di Modena, 3 esecuzioni di decadenze per abbandono alloggio, 2 esecuzioni decadenze per occupazioni senza titolo, 2 esecuzioni di occupazioni abusive, 11 riconsegne chiavi/disdette alloggi dati in modo "bonario" a seguito di intimazione di sfratto per morosità o in prossimità della data di esecuzione dello sfratto o della decadenza].

A questi poi si devono aggiungere le liberazioni di n. 14 alloggi a seguito di chiusura pratiche di eredità giacenti.

Per un totale quindi di **59 alloggi liberati** a carico dell'ufficio legale.

Inoltre è sempre elevatissimo il dato delle rateizzazioni del debito offerte a chi ha maturato morosità importanti e finalizzate a limitare le azioni di sfratto o decadenza, basti pensare che sono state circa 1.400 gli accessi allo sportello legale con la sottoscrizione nel 2019 di **549** piani di rateizzo, anche questi in linea con il 2018 che aveva visto un forte incremento rispetto al 2017.

Di conseguenza l'attività legata alla gestioni delle predette rateizzazioni è molto impegnativa, sia per il numero elevato sia per la durata nel tempo dei vari rateizzi spesso con rate basse e di lunga durata.

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

Quelli trattati dall'ufficio legale (che dà indicazione di attribuzione ai colleghi della Ragioneria) sono stati: n. **2.576** nel 2019, numero anche questo che si mantiene molto elevato, confermando anche qui l'aumento rilevato nel 2018 (n. 2730 nel 2018) rispetto all'anno precedente 2017 (n. 2.197)

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

Il dato relativo alle anticipazioni per insoluti di spese condominiali (ACER anticipa al condominio per conto della proprietà dove l'utente non paga) si conferma anche nel 2019 con un importo elevato; L'importo viene poi addebitato all'utente nella prima bollettazione utile e normalmente ne viene richiesta rateizzazione all'ufficio legale

Insoluti per spese condominiali	2019
Solleciti inviati agli utenti per morosità da spese condominiali	2926
Pagamenti effettuati dagli utenti a seguito solleciti	789
Pratiche di liquidazione agli amministratori condominiali	2267
Anticipo spese condominiali in €	728.828

## **GESTIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE**

Raggruppa le attività di gestione strategica del patrimonio immobiliare, connesse alla valorizzazione degli immobili, alla determinazione dei valori immobiliari e, per unità immobiliari per le quali non sia previsto un canone regolamentato, definizione dei tassi di rendimento e dei canoni.

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

Dati al 31/12	2019
Alloggi con più di 50 anni	2942
Alloggi con più di 70 anni	1967

Pratiche presentate	4
Planimetrie catastali	340
Contratti autorimesse	26
Pratiche estinzione diritto di prelazione	25

Gli alloggi e i fabbricati in gestione sono coperti da assicurazione per danni il cui costo annuale è stato di €. 181.019 in base all'esito della gara europea per il rinnovo dell'Assicurazione globale fabbricati

## GESTIONE DELLE MANUTENZIONI

Comprende le attività tecnico-amministrative necessarie all'esecuzione degli interventi per: Pronto Intervento, Ripristino Alloggi, Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria e Programmi di Investimento (attività di programmazione e pianificazione).

ANNO 2019 - In totale 6580 ordini di manutenzione di cui in particolare: 1626 ordini di pronto intervento e 3772 ordini di manutenzione ordinaria con un costo medio di € 524,99. Tra gli interventi di pronto intervento ci sono 226 interventi per sostituzione caldaia, gli interventi per attivazione caldaia esistente al momento dell'assegnazione sono stati 325; degli impianti termici centralizzati rimane da completare l'inserimento dei contabilizzatori in 1 fabbricato ERP; Sono stati effettuati nell'anno 2019 un totale di .198 ordini di rimborsi ad utenti, per caldaia/boiler n. 164, per avvolgibili n. 21 per varie n. 13.

SISMA 2012:

Ancora vi sono alloggi vuoti per inagibilità e/o ricostruzione causa sisma 2012 che al 31/12/2018 erano 59 (nel 2014 erano 132) così distribuiti:

- n. 4 via Da Vinci e n. 5 via Montegrappa a Finale Emilia (in fase di progettazione);
- n. 1 in via Fermi a Novi (in fase di ultimazione con intervento condominiale);
- n. 5 alloggi a Cortile di Carpi (edificio demolito e progettato);
- n. 6 via Menotti a Piumazzo; (edificio da demolire con progettazione eseguita);
- n. 16 via Federzoni a S. Possidonio (edificio demolito – in corso di ricostruzione);
- n. 9 alloggi via 1 Maggio a Cavezzo (edificio demolito in ricostruzione);
- n. 1 alloggio in condominio misto via Collodi a San Felice (edificio demolito da delocalizzare).

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

### Analisi alloggi non ERP vuoti di proprietà dei Comuni

Non ERP	2019
Manutenzione in corso	4
Pronto per assegnazione	21
Sospeso: piano di investimento	2
Sospeso: programma di ristrutturazione	16

Analisi alloggi di proprietà ACER vuoti a destinazione ERS

Non ERP	2019
Manutenzione in corso	22
Pronto per assegnazione	18
Sospeso: programma di ristrutturazione	63
Sospeso: pratiche legali	-
Inagibili per sisma 2012	-

### MANUTENZIONE STRAORDINARIA

L'attività di manutenzione straordinaria nel corso del 2019 è stata particolarmente intensa per la prosecuzione del piano nazionale di manutenzione di cui alla DGR 1297/2015 linea B con interventi sulle parti comuni degli edifici volti prevalentemente all'efficientamento energetico ed allo smaltimento di materiali contenente amianto. Nel 2019 sono inoltre continuate sia le progettazioni che le esecuzioni lavori straordinari autorizzati dagli Enti proprietari all'interno dei Piani di manutenzione finanziati con i residui canoni delle gestioni ERP/ERS effettuate da ACER.

Dal punto di vista amministrativo /contabile in accordo con la Regione sono stati chiusi i programmi finanziati con DGR 630/2004 e DGR 344/2010.

Di seguito si riporta un prospetto del quinquennio in quanto tali progettazioni e realizzazioni richiedono più di un anno di lavorazione.

Speso per interventi di manutenzione in €	2015	2016	2017	2018	2019	Totale nei 5 anni
Manutenzione ordinaria alloggi in concessione/convenzione	2.480.049	3.047.191	3.006.325	3.010.985	3.820.303	15.364.853
Manutenzione straordinaria impegni di anni precedenti	328.417	509.886	761.782	873.608	675.104	3.148.797
Manutenzione straordinaria anno corrente	443.530	554.317	714.882	862.760	885.496	3.460.985
<b>Totale</b>	3.251.996	4.111.394	4.482.989	4.747.353	5.380.903	21.974.635
Interventi per ripristino con fondi sisma 2012	2.054.920	2.164.020	2.907.882	1.179.626	1.564.509	9.870.957
Manutenzione patrimonio di proprietà ACER	615.985	572.763	612.355	651.962	614.289	3.067.354
<b>Totale</b>	5.922.901	6.848.177	8.003.226	6.578.941	7.559.701	34.912.946

## PROGETTAZIONE E APPALTI

Nell'anno 2019 sono stati ultimati diversi fabbricati, nel contempo, prosegue l'impegno di progettazione per le diverse funzioni di CambiaMo e per interventi di rigenerazione urbana. Per quanto concerne i provvedimenti connessi al Sisma 2012 la progettazione degli edifici lesionati e/ da ricostruire è in fase conclusiva

Località	Descrizione	Stato di avanzamento
N.I. San Possidonio Via Federzoni 16 - 16 alloggi	Ricostruzione	Inizio lavori
N.I Cavezzo Via 1 Maggio 69 - 10 alloggi	Ricostruzione	Inizio lavori
N.I. Via Nievo Mirandola - 20 alloggi	Demolizione/Ricostruzione	Lavori completati
Ristrutturazione via XXIV maggio A Serramazzoni - 6 alloggi	Progettazione	Lavori completati

Nel corso del 2019 sono state esperite n.116 procedure di gara (discendenti da accordo quadro, esperite per conto di altri enti, affidamenti diretti, procedure negoziate e procedure aperte) ad evidenza pubblica. Tra queste vi sono 7 gare sopra soglia, delle 6 per lavori sicuramente la più rilevante è quella per l'accordo quadro per lavori di manutenzione 2019-2022 con un importo a base di gara di Euro 24.000.000. Relativamente ai servizi si segnala la gara per il brokeraggio assicurativo 2019-2021 per Euro 215.410.

## SVILUPPO INFORMATICA AZIENDALE

Si è provveduto al mantenimento, manutenzione e personalizzazioni dei software essenziali per lo svolgimento dell'attività dell'azienda, mantenimento e rinnovo di contratti di abbonamento a servizi e applicativi di varia natura e migrazione a nuove convenzioni per la telefonia.

E' iniziata l'attività di analisi per la sostituzione del software del protocollo e contestuale introduzione della gestione documentale.

E' stata definita una prima bozza di capitolato per lo sviluppo di un catalogo web del patrimonio Acer", mobile responsive, in grado di interagire col gestionale di Acer. E' stata conclusa l'attività di spostamento di applicativi su nuovi server per consentire lo spegnimento di server obsoleti. E' iniziata l'attività di aggiornamento dell'hardware aziendale per sopperire alla sua obsolescenza ed è stato aggiornato il software antivirus aziendale..

Il CED ha svolto inoltre attività di caricamenti dati, analisi e progettazione di nuove funzionalità dei software, estrazione, simulazione ed elaborazione di dati, invio in conservazione sostitutiva di documenti fiscali e contratti; mantiene i contatti con le varie aziende produttrici dei software e supporta i dipendenti nell'utilizzo degli applicativi e dell'hardware; viene coinvolto nella configurazione degli apparati di monitoraggio degli impianti fotovoltaici e di videosorveglianza.

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



## **POLITICHE DEL PERSONALE**

Si è fatto fronte al carico di lavoro derivante dalla gestioni delle attività, sempre più personalizzate, conseguenti ai contratti in essere con i vari Comuni, portatori di sensibilità e modus operandi diversi, con personale interno e, in parte, ricorrendo a personale in somministrazione o collaborazione (convenzione con altre Acer).

Proseguita anche nel 2019 l'aggiornamento delle posizioni pensionistiche richieste dagli enti previdenziali per pratiche di ricongiunzioni e per il progetto di consolidamento delle posizioni assicurative degli iscritti alla gestione Dipendenti Enti Pubblici comprese per quanto possibile le di richieste di sistemazioni di posizioni di personale transitato in Iacp/Acer a far data dal 1978.

Sono state calcolate e anche ricalcolate (per i pensionati degli anni precedenti) diverse pensioni, è stata annullata una cartella Inpdap emessa dall'ente ma non dovuta.

Si è proceduto allo studio e all'adeguamento, previo raffronto con l'ente, delle nuovi voci di rischio Inail sulla base delle nuove disposizioni vigenti.

E' stato fatto un piano dei pensionamenti (sulla base dei dati noti) e sono state certificate un paio di pratiche in vista del collocamento a riposo, sono stati attivati anche diversi bandi alcuni interni tramite il centro per l'impiego e alcuni esterni tramite Umana, per assunzioni dirette e in somministrazione di personale in vista dei pensionamenti, questa attività richiederà un notevole carico di lavoro anche per l'anno 2020.

L'ufficio inoltre è stato costantemente impegnato nello studio ed applicazione della normativa fiscale/previdenziale e di contrattualistica giuslavoristica sempre in fermento. Costante è stato anche l'impegno nell'aggiornamento dei programmi informatici, con l'acquisizione e l'allineamento delle realise rilasciate dalla software house.

## **VARIE**

L'azienda è in regola per quanto attiene l'applicazione delle normative in materia di sicurezza e di tutela della salute dei dipendenti nelle sedi di lavoro, di privacy, degli adempimenti fiscali, previdenziali ed assistenziali; inoltre tutte le procedure in essere sono sviluppate secondo il sistema qualità ISO 9001:2015.

In Acer è presente il Codice Etico di cui alla Lg.231/2001 e il relativo Modello Organizzativo di Gestione.

Affrontato nel 2019 un impegnativo piano di formazione interna, con operatori ACER, ma anche esterna, con consulenti, per un maggior coinvolgimento di tutti i dipendenti alla vita dell'azienda.

## **AZIONE PROPRIE IN PORTAFOGLIO E LORO MOVIMENTAZIONE**

Acer non possiede azioni proprie, ne direttamente ne tramite interposta persona.

## **INFORMATIVA RICHIESTA DALL'ART. 2428, c. 3 n. 6-bis) RELATIVA ALL'USO DI STRUMENTI FINANZIARI**

In relazione all'utilizzo di strumenti finanziari si forniscono, di seguito, le indicazioni richieste dall'art. 2428, comma 3 n.6-bis) del codice civile.

### Rischio di credito

Il rischio di credito è rappresentato dall'esposizione a potenziali perdite che possono derivare dal mancato adempimento delle obbligazioni assunte dalla clientela, rischio che si ritiene comunque coperto dai fondi già presenti in bilancio.

### Rischio di cambio

L'Ente è attivo a livello nazionale pertanto non è esposta al rischio di cambio.

### Rischio di liquidità

Il rischio di liquidità è da considerarsi basso rispetto ai volumi di attività ed al patrimonio netto.

## **USO DA PARTE DELL'ENTE DI STRUMENTI FINANZIARI**

L'Ente non è soggetto a rischi di tipo finanziario, di prezzo, al rischio di credito, al rischio di liquidità e al rischio di variazione dei flussi finanziari e pertanto non ha posto in essere strumenti finanziari (derivati) per la gestione e la copertura da tali rischi, ne detiene immobilizzazioni finanziarie iscritte all'attivo per un valore superiore al loro fair value.

Gli strumenti finanziari che l'Ente possiede sono rappresentati da titoli immobilizzati a capitale garantito. L'Acer, al fine di garantire il rendimento alla liquidità in eccesso al bisogno corrente, ha scelto di fare ricorso a questo tipo di investimento.

## **RICERCA E SVILUPPO**

L'Ente non ha svolto direttamente tale attività.

## **TUTELA DELL'AMBIENTE**

Questa azienda opera da tempo con attenzione all'uso delle risorse e alla riduzione degli sprechi.

In un'ottica di tutela ambientale l'intesa con AESS Agenzia per l'energia costituisce occasione per migliorare i nostri interventi già dal 2018 l'azienda è diventata socio di AESS condividendone obiettivi e finalità; nel sito web aziendale è possibile vedere in diretta la produzione di energia derivante dagli impianti fotovoltaici realizzati e gestiti nonché il conseguente risparmio di CO2.

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

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

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

## **TUTELA DELLA PRIVACY**

In ottemperanza al Regolamento Europeo 2016/679 Acer Modena applica i principi in esso contenuto e dota i propri dipendenti degli strumenti necessari per il loro rispetto informando adeguatamente i propri utenti

## **FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO IL 31.12.2019**

Per contenere la presenza dei dipendenti in sede l'Azienda ha lavorato in smart-working con oltre il 90% del personale permettendo inoltre l'utilizzo di ferie, recuperi e ogni altra disposizione prevista dai vari DCPM usciti dall'inizio della pandemia.

I potenziali effetti dell'emergenza Covid 19 non sono ad oggi determinabili ma saranno oggetto di monitoraggio nel proseguo dell'esercizio, si è provveduto a richiedere un'anticipazione finanziaria nell'eventualità che ci possano essere diminuzioni o ritardi nel pagamento dei canoni di locazione e poter mantenere la continuità operativa dell'Azienda.

<b>Conto economico riclassificato</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>A. Valore della produzione</b>	<b>13.477.509</b>	<b>13.539.443</b>
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	12.954.738	12.857.399
Altri ricavi e proventi	522.771	682.044
<b>B. Costi della produzione</b>	<b>9.598.123</b>	<b>9.446.173</b>
Prestazioni di servizi	8.968.537	8.767.321
Godimento di beni di terzi	0	0
Altri costi d'esercizio	629.586	678.852
<b>C. Valore aggiunto – (A – B)</b>	<b>3.879.386</b>	<b>4.093.270</b>
<b>D. Costo del lavoro</b>	<b>3.630.108</b>	<b>3.626.019</b>
<b>E. Margine operativo lordo - EBITDA (C – D)</b>	<b>249.278</b>	<b>467.251</b>
<b>F. Ammortamenti ed accantonamenti</b>	<b>579.129</b>	<b>363.183</b>
Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	18.827	18.177
Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	360.302	345.006
Accantonamenti per rischi		
Accantonamento per svalutazione crediti	200.000	0
<b>G. Risultato operativo – EBIT (E – F)</b>	<b>-329.851</b>	<b>104.068</b>
H. Proventi (oneri) finanziari netti	526.501	27.255
<b>I. Risultato della gestione ordinaria (G + H)</b>	<b>196.650</b>	<b>131.323</b>
L. Rettifiche di attività finanziarie	0	0
<b>M. Risultato prima delle imposte – (I + L)</b>	<b>196.650</b>	<b>131.323</b>
N. Imposte sul reddito	145.953	124.680
<b>O. Utile (perdita) netto dell'esercizio – (M – N)</b>	<b>50.697</b>	<b>6.643</b>

<b>Stato patrimoniale riclassificato</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Immobilizzazioni immateriali	9.364	23.777
Immobilizzazioni materiali	13.456.998	11.856.201
Immobilizzazioni finanziarie	20.602.800	19.192.203
<b>Attivo Immobilizzato - (A)</b>	<b>34.069.162</b>	<b>31.072.181</b>
Crediti verso clienti	8.703.713	8.787.329
Crediti verso altri	8.727.198	8.408.668
Disponibilità liquide	2.062.608	4.890.777
Attività finanziarie	0	0
Ratei e risconti attivi	264.973	260.593
<b>Attività d'esercizio - (B)</b>	<b>19.758.492</b>	<b>22.347.367</b>
Acconti da clienti	0	0
Debiti verso fornitori	2.741.570	1.392.917
Debiti tributari	289.684	84.668
Debiti verso controllate	0	0
Debiti verso istituti previdenziali	150.198	148.132
Debiti verso altri	33.565.910	34.771.530
Ratei e risconti passivi	142.062	129.936
<b>Passività d'esercizio - (C)</b>	<b>36.889.424</b>	<b>36.527.183</b>
<b>Capitale circolante netto - (D)=(B-C)</b>	<b>-17.130.932</b>	<b>-14.179.816</b>
Trattamento di fine rapporto - (E)	2.056.550	2.061.382
Fondo rischi ed oneri - (F)	497.877	497.877
<b>Capitale investito netto - (H) = (A+D-E-F-G)</b>	<b>14.383.803</b>	<b>14.333.106</b>
Capitale sociale	13.442.788	13.442.788
Altre riserve	890.318	883.675

Utile d'esercizio	50.697	6.643
<b>Patrimonio netto - (H)</b>	<b>14.383.803</b>	<b>14.333.106</b>
Disponibilità liquide e attività finanziarie a breve termine	2.602.608	4.890.777
Debiti verso banche a breve termine		
Debiti verso altri finanziatori a breve termine		
Debiti verso banche a medio - lungo termine		
Debiti verso altri finanziatori a medio-lungo termine (obbligazioni)		
<b>Posizione finanziaria netta - (I)</b>	<b>2.062.608</b>	<b>4.890.777</b>
<b>Mezzi propri ed posizione finanziaria netta (L) = (H + I)</b>	<b>16.446.411</b>	<b>19.223.883</b>

<b>Indici di redditività</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
ROE	0,0%	0,0%
ROI	0,02%	0,7%
ROS	0,02%	0,8%
<b>Indici di liquidità</b>		
Indice di liquidità	0,5	0,6
Indice di disponibilità	0,5	0,5
<b>Indici di rotazione</b>		
Giorni di dilazione clienti	292	370
Giorni di dilazione fornitori	104	53
<b>Indici di struttura patrimoniale</b>		
Indice di indebitamento	0,1	0,3
Indice di copertura primario	0,4	0,5
Indice di copertura secondario	0,4	0,5

# **NOTA INTEGRATIVA**

## **CRITERI DI REDAZIONE**

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

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

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

L'informativa è completata dalla Relazione sulla gestione in cui gli amministratori esprimono l'andamento della gestione dell'Acer, la prevedibile evoluzione della gestione, i rapporti con imprese controllanti ed ai fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio.

La nota integrativa, elemento essenziale del bilancio, fornisce chiarimenti e dettagli in merito ai dati numerici esposti nello stato patrimoniale e nel conto economico. In particolare l'art. 2427 c.c. prevede che contenga informazioni raggruppabili nei seguenti punti:

- criteri di valutazione utilizzati nella redazione del bilancio d'esercizio,
- analisi delle voci dello stato patrimoniale,
- spiegazioni del conto economico,
- altre notizie.

## **CRITERI APPLICATI NELLA VALUTAZIONE DELLE VOCI DEL BILANCIO (art. 2427 n. 1 C.C.)**

Il bilancio rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico d'esercizio e corrisponde alle scritture contabili ed è stato predisposto secondo la normativa vigente e con l'accordo, ove previsto, del Collegio Sindacale.

In particolare:

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

- costi di ricerca e pubblicità;
- ammortamento di costi di sviluppo ed avviamento;
- azioni proprie;
- disaggi e aggi su prestiti;
- crediti, debiti e titoli;
- strumenti finanziari derivati;
- partecipazioni in imprese controllate e collegate in relazione al metodo del patrimonio netto;
- poste in valuta;

-attrezzature e materie prime, sussidiarie e di consumo iscritte nell'attivo ad un valore costante.

- il Bilancio è stato redatto in base al "principio della continuità"; in caso di variazioni sono evidenziate in bilancio le differenze e i motivi della deroga;
- le voci del precedente Bilancio riportate per comparazione, sono omogenee rispetto a quelle dell'esercizio precedente (2423 ter c.5 C.C.); eccezion fatta per le componenti straordinarie che per omogeneità con la struttura 2017 sono state riclassificate nelle poste ordinarie
- si è proceduto ad una valutazione separata per elementi eterogenei, cioè non si è provveduto al raggruppamento di voci nello Stato Patrimoniale e nel Conto Economico (art. 2423 ter c. 2 C.C.);
- I criteri di valutazione adottati sono quelli previsti specificamente nell'art. 2426 e nelle altre norme del C.C., così come modificati dal D.lgs. n. 139/2015.
- le valutazioni sono state effettuate con prudenza e nella prospettiva della continuazione della attività (art. 2423 bis n. 1 C.C.), applicando, ove necessario, il postulato della prevalenza degli aspetti sostanziali su quelli formali;
- sono stati indicati esclusivamente gli utili realizzati alla data di chiusura dell'esercizio; sono stati considerati i proventi e gli oneri di competenza, indipendentemente dalla data dell'incasso o del pagamento, nonché i rischi e le perdite di competenza, anche se conosciuti dopo la chiusura di questo.
- gli importi esposti in bilancio sono espressi in unità di Euro.

Criteri di valutazione applicati per le principali poste di bilancio

### **Immobilizzazioni immateriali**

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

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

### **Note sulla prima applicazione del D.Lgs 139/2015**

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

### **Immobilizzazioni materiali**

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

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

presenza di un aumento significativo e misurabile della capacità produttiva o della vita utile.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Contributi pubblici in conto impianti e in conto esercizio**

I contributi in conto impianti, se e quando risultano acquisiti ed in via definitiva, vengono rilevati, in conformità con l'OIC 16 par.87. In particolare, se ricorre la situazione, i



contributi in conto impianti vengono normalmente rilevati applicando il metodo diretto e pertanto portati a riduzione delle immobilizzazioni materiali cui si riferiscono. Pertanto normalmente non si applica il metodo indiretto ovvero non si rileva il contributo nella voce del conto economico 'A5 altri ricavi e proventi', rinviando la competenza agli esercizi successivi, attraverso l'iscrizione del contributo in una apposita voce dei risconti passivi.

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

### **Rimanenze**

Non vi sono rimanenze.

### **Strumenti finanziari derivati**

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

#### Note sulla prima applicazione del D.Lgs 139/2015

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

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

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

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

### **Crediti**

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

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

Per i crediti per i quali sia stata verificata l'irrilevanza dell'applicazione del metodo del costo ammortizzato e/o dell'attualizzazione ai fini dell'esigenza di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale ed economica societaria, è stata mantenuta l'iscrizione secondo il presumibile valore di realizzo. Tale evenienza si è verificata ad esempio in presenza di crediti con scadenza inferiore ai dodici mesi o, in riferimento al criterio del costo ammortizzato, nel caso in cui i costi di transazione, le commissioni e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza sono di scarso rilievo o, ancora, nel caso di attualizzazione, in presenza di un tasso di interesse desumibile dalle condizioni contrattuali non significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato.

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

### **Crediti tributari**

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

### **Disponibilità liquide**

Le disponibilità liquide sono esposte al loro valore nominale.

### **Ratei e risconti**

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

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

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

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

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

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

#### **Fondi per rischi ed oneri**

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

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

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

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

#### **Fondi per trattamento di quiescenza e obblighi simili**

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

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

#### **Fondi per imposte, anche differite**

Non sussiste la fattispecie.

#### **Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato**

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

#### **Debiti**

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

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

#### **Valori in valuta**

La società non ha attività o passività in valuta.

#### **Costi e ricavi**

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

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

## NOTE SULLO STATO PATRIMONIALE

### ATTIVO

#### IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Le immobilizzazioni immateriali, costituite da software, nel corso del 2019 hanno subito le seguenti variazioni:

Valore al 1.1.2019	<b>23.777</b>
Variazioni in aumento	4.414
Variazioni in diminuzione	18.827
Valore al 31.12.2019	<b>9.364</b>

Le variazioni in aumento sono relative ad acquisizioni necessarie per l'adeguamento dell'infrastruttura informatica dell'ente.

Le variazioni in diminuzione sono rappresentate dall'ammortamento effettuato nell'esercizio.

#### IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI TERRENI E FABBRICATI				
	1.1.2019	AUMENTI	DIMINUZIONI	31.12.2019
Aree non edificabili	14.972	0	0	14.972
Aree edificabili	2.616.165	90	0	2.616.255
Aree Edificate	1.268.380	295.210	0	1.563.590
<b>TOTALE TERRENI</b>	<b>3.899.517</b>	<b>295.300</b>	<b>0</b>	<b>4.194.817</b>
Immobili e autorimesse	17.363.314	2.202.669	295.210	19.270.773
Immobili uso diretto	1.435.737	0	0	1.435.737
<b>TOTALE FABBRICATI</b>	<b>18.799.051</b>	<b>2.202.669</b>	<b>295.210</b>	<b>20.706.510</b>
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>	<b>22.698.568</b>	<b>2.497.969</b>	<b>295.210</b>	<b>24.901.327</b>

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

La **voce Aree Edificabili** ha subito un incremento di Euro 90 per sistemazione importo Mo Zodiaco

Il valore delle **aree edificate** ha subito un aumento di €. 295.210 per valorizzazione terreno acquisti alloggi in Modena e Savignano.

Gli **immobili e le autorimesse** sono aumentati di Euro 2.202.669 a seguito di lavori di manutenzione straordinaria e acquisto alloggi e autorimesse in Modena e Savignano ed una diminuzione di Euro 295.210 per storno valore terreno relativo ad acquisti alloggi e autorimesse in Modena e Savignano  
Gli immobili ad uso diretto sono rimasti inalterati.

Le immobilizzazioni sono state ammortizzate nel modo seguente:

MOVIMENTAZIONE FONDI AMMORTAMENTO FABBRICATI				
	1.1.2019	AUMENTI	DIMINUZIONI	31.12.19
F.do immobili e autorimesse	10.195.893	280.840	0	10.476.733
F.do immobili strumentali	1.074.800	14.077	0	1.088.877
<b>TOTALE</b>	<b>11.270.693</b>	<b>294.917</b>	<b>0</b>	<b>11.565.610</b>

- il fondo ammortamento relativo agli immobili di proprietà ha subito un aumento di Euro 280.840 per l'ammortamento dell'esercizio;

- il fondo ammortamento immobili strumentali – sede, magazzino, archivio - ha subito un aumento di Euro 14.077 relativo agli ammortamenti dell'esercizio.

Al 31 dicembre 2019 il **valore netto delle immobilizzazioni** rappresentate da immobili e terreni ammonta a Euro **13.335.717**.

### **IMPIANTI, MACCHINARI, ATTREZZATURE, MOBILI ED AUTOMEZZI**

L'analisi del valore degli impianti e macchinari e delle altre immobilizzazioni materiali, ed il relativo fondo ammortamento è la seguente:

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI IMPIANTI, MACCHINARI, ATTREZZATURE, MOBILI ED AUTOMEZZI				
	1.1.2019	AUMENTI	DIMINUZIONI	31.12.2019
Impianti e Macchinari	374.928	0	0	374.928
Attrezzatura ind.ecomm	133.187	1.589	0	134.776
Mobili e Arredi	288.158	0	5.605	282.553
Attrezzature elettronic.	509.636	5.849	41	515.444
Automezzi	206.520	0	0	206.520
Altri beni	164.762	6.958	1.661	170.059
<b>TOTALE</b>	<b>1.677.191</b>	<b>14.396</b>	<b>7.307</b>	<b>1.684.280</b>

L'aumento dell'esercizio è dovuto all'acquisto di attrezzature, monitor e cellulari; la diminuzione riguarda principalmente la dismissione di attrezzature elettroniche e mobilio

MOVIMENTAZIONE F.DI AMM.TO: IMPIANTI ,MACCHINARI, ATTREZZATURE, MOBILI ED AUTOMEZZI				
	1.1.2019	AUMENTI	DIMINUZIONI	31.12.2019
Impianti e Macchinari	265.140	33.744	0	298.884
Attrezzature ind. e comm.	129.335	3.573	0	132.908
Mobili e arredi	278.475	2.892	5.605	275.762
Attrezzature elettronic.	474.915	12.527	41	487.401
Automezzi	192.296	5.690	0	197.986
Altri beni	164.762	6.958	1.661	170.059
<b>TOTALE</b>	<b>1.504.923</b>	<b>65.384</b>	<b>7.307</b>	<b>1.563.000</b>

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

### **IMMOBILIZZAZIONI IN CORSO ED ACCONTI**

Il loro importo è composto da:

Euro **0** che all'01.01.2019 ammontava a Euro 256.058 per regolarizzazione con acquisto alloggi in Savignano.

### **IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE**

#### **A) PARTECIPAZIONI**

Il valore delle partecipazioni in altre società nel 2019 diminuisce e ammonta complessivamente ad Euro **6.051.384** riepilogate nel prospetto seguente ai valori di carico

<b>PARTECIPAZIONI</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>Variazione</b>
Federcasa	3.175	3.175	0
CambiaMO	6.048.000	6.048.000	0
(Ervet spa)ART-ER	209	1.533	-1.324
<b>TOTALE</b>	<b>6.051.384</b>	<b>6.052.708</b>	<b>-1.324</b>

Di seguito si fornisce una breve descrizione delle partecipazioni possedute ai sensi dell'articolo 2427 comma 5 del codice civile:

- partecipazione in **Federcasa** pari ad Euro 3.175, Federazione che raccoglie enti che gestiscono alloggi di edilizia residenziale pubblica comunque denominati, invariata dall'esercizio 2009;

- partecipazione in **CambiaMo** di Euro 6.048.000, società di trasformazione urbana (S.T.U), controllata per il 64% dal Comune di Modena e per il 36% da Acer e congrua rispetto al patrimonio netto della società, costituitasi nel 2006 con lo scopo di eseguire interventi finalizzati alla riqualificazione di aree urbane.

- partecipazione in Ervet spa ammonta a Euro 209. Nel 2019 diventa **ART-ER** a seguito di fusione con ASTER S.Cons. p.A., società partecipata dalle Amministrazioni Pubbliche Regionali e Locali il cui patrimonio netto al 31.12.2018 ammontava a Euro 10.550.457.

## **B) CREDITI**

La posta è costituita da cauzioni versate a terzi in anni precedenti, a garanzia di contratti telefonici, postali e locali locati; risulta invariata rispetto all'anno precedente ed ammonta al 31.12.2019 ad Euro **12.463**.

## **C) ALTRI TITOLI**

La voce altri titoli è riepilogata nella seguente tabella:

DESCRIZIONE TITOLI	VALORE AL 31.12.19	TIPOLOGIA INVESTIMENTO	UTILE/PERDITA RILEVATE
Pioneer Investment Amundi	3.725.676	Gestione patrimoniale SGR	163.401
Banca Generali RI.ALTO	2.453.481	Polizza a capitalizzazione annua	46.692
Banca Generali BG NW	235.881	Gestione patrimoniale SGR	4.034
Banca Generali BG PIU'	508.163	Gestione patrimoniale SGR	15.614
Banca Sella	368.271	Gestione Patrimoniale	25.401
Banca Euromobiliare	1.310.314	Gestione patrimoniale SGR	74.318
Banca Generali BG STILE	553.970	Gestione Patrimoniale SGR	9.474
UnipolSai Tariffa U50003	542.587	Polizza	0
Credit Agricole Polizza Strategia Più	543.704	Polizza a capitalizzazione annua	12.191
Credit Agricole Fondo AM Il PIO GL	26.315	Gestione patrimoniale SGR	2.951
Credit Agricole F.do AM FIRST EAGLE	25.050	Gestione patrimoniale SGR	2.430
Credit Agricole Fondo AMUNDI OB	118.659	Gestione patrimoniale SGR	4.005
Credit Agricole Fondo EURIZON	126.923	Gestione patrimoniale SGR	8.690
UnipolCapitalizzazione U50006N.123	267.117	Polizza	4.329
Banca Pop S.Felice AZFUND	190.526	Gestione patrimoniale SGR	9.975
Unipol Banca AComeA	0	Gestione patrimoniale SGR	1.531
Unipol UB 7/22 2,1%	205.980	Obbligazioni sc.2022	10.736
Banca Generali BG CUSTODY	509.974	Gestione patrimoniale SGR	7.330
Unipol Time Deposit	0	Deposito vincolato	494
Unipol BTP sc 2025	0	Titolo di Stato	239
Unipol Morgan Stanley GL FX	278.028	Gestione Patrimoniale SGR	4.101
Unipol JPM GL M ST	181.798	Gestione Patrimoniale SGR	4.117
Credit Agricole F.do AM Sel.Beness	105.593	Gestione patrimoniale SGR	5.593
Credit Agricole F.do AM Megatrend	104.633	Gestione patrimoniale SGR	4.633
Credit Agricole EURIZON Approccio	99.260	Gestione patrimoniale SGR	-740
Unicredit UCI PROT CERT IDX 23	1.052.580	Certificates	52.580
Unicredit UCI CASCH COL 24 IDX	827.128	Certificates	27.128
Unipol ARCA Valore Plus	30.254	Gestione patrimoniale SGR	254
Unipol Morgan Stanley EM MRKT	83.230	Gestione patrimoniale SGR	3.255
Unipol Obbligazioni UB 1/24 2,8%	63.858	Obbligazioni sc.2024	3.564
<b>Totale</b>	<b>14.538.953</b>		<b>508.320</b>

Il valore al **31.12.2018** era di Euro **13.127.032**; nel corso del 2019 sono state investite risorse monetarie per risorse monetarie eccedenti il fabbisogno di cassa.

In particolare:

**Banca Generali** - è stata integrata la polizza vita BG CUSTODY con un ulteriore investimento di Euro 250.000,00;

**Credit Agricole** - sottoscritti Euro 100.000,00 nel fondo Amundi Selezione Benessere 5/24, Euro 100.000,00 nel fondo Amundi Accum. Megatrend 24, Euro 100.000,00 nel Fondo Eurizon Approccio Contr. ESG.

**Unipol UB Banca** - disinvestiti Fondi Comuni AcomeA per Euro 203.888,69, Titoli di Stato BTP sc.2025 per Euro 54.112,06 e giunto a scadenza Time Deposit per Euro 100.000,00. Investiti Euro 175.000,00 Fondo MS Global Fixed; Euro 80.000,00 Fondo JPM Global Multi Strategy; Euro 30.000,00 Arca Valore Plus; Euro 80.000,00 Fondo MS Emergent Market; Euro 60.294,00 Obbligazioni UB 1/24 2,8%.

**Unicredit** - sono stati disinvestiti dal Pioneer Investment/Amundi € 1.500.000,00; investiti € 1.000.000,00 nei Certificates UCI PROT CERT IDX 23 e € 800.000,00 nei certificates UCI CASCH COL 24 IDX.

Il totale investito in immobilizzazioni finanziarie al **31.12.2019** ammonta a € **14.538.953**.

Tali titoli sono classificati nell' attivo immobilizzato in quanto non vi e', nel breve e medio periodo, l'intenzione di venderli o trasformarli fino alla loro naturale scadenza. In relazione a tali strumenti finanziari stante la legislazione dei mercati finanziari internazionali il rischio di perdite durevoli di valore è basso ma non in tutte le tipologie di investimento il capitale investito è garantito.

**Il ricorso di Acer Modena a tale forme di investimento è finalizzato a cercare di assicurare il miglior rendimento della liquidità eccedente il fabbisogno corrente; che fino ad ora ha permesso di non chiedere indicizzazioni sul compenso per la gestione dei contratti di servizio e di tenere a carico di Acer costi che sarebbero di competenza della proprietà come imposte (bollo, registro) e costi assicurativi relativi al patrimonio comunale.**

## ATTIVO CIRCOLANTE CREDITI

Il totale dei crediti in bilancio è dettagliato come segue:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>Variazione</b>
<b>Crediti v/utenti</b>	8.703.713	8.787.329	-83.616
<b>Crediti verso controllate/collegate</b>	120.000	1.500.000	-1.380.000
<b>Altri crediti</b>	8.535.715	6.773.990	1.761.725
<b>Crediti tributari</b>	71.483	134.678	-63.195
<b>TOTALE</b>	<b>17.430.911</b>	<b>17.195.997</b>	<b>234.914</b>

## CREDITI VERSO UTENTI

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

	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>Variazione</b>
<b>Crediti verso clienti</b>	9.013.977	9.034.006	-20.029
<b>Fatture da emettere</b>	147.899	42.026	105.873
<b>Note di accredito da ricevere</b>	30.540	0	30.540
<b>Fondo svalutazione crediti</b>	-488.703	-288.703	-200.000
<b>Totale</b>	<b>8.703.713</b>	<b>8.787.329</b>	<b>-83.616</b>

Il conto fatture da emettere include compensi per servizi tecnici svolti nei confronti della Società CambiaMo S.p.A. per Euro 90.000 oltre a competenze per la gestione di progetti di Alloggi in garanzia e per gestione impianti fotovoltaici per Euro 19.761.

Il conto note accredito da emettere è per fatture con errate indicazioni regime iva.

Le variazioni subite nel corso dell'esercizio dal fondo svalutazione crediti si riepilogano nella tabella seguente:

<b>Saldo al 01.01.2019</b>	<b>288.703</b>
<b>Accantonamento 2019</b>	<b>200.000</b>
<b>Utilizzo 2019</b>	<b>0</b>
<b>Saldo al 31.12.2019</b>	<b>488.703</b>

## CREDITI VERSO CONTROLLATE/COLLEGATE

La posta passa a **Euro 120.000** a seguito di estinzione di gran parte del prestito fruttifero concesso a Cambiamo spa avvenuto attraverso cessione di alloggi a Modena via Attiraglio.

## CREDITI VERSO ALTRI

La voce crediti verso altri ammonta al 31.12.2018 ad Euro 8.535.715 ed evidenzia un aumento rispetto all'esercizio precedente di Euro 1.761.725. La composizione degli altri crediti si riepiloga nella tabella seguente:

DESCRIZIONE	2019	2018	Variazione
Anticipazioni diverse per lavori	6.268.329	4.416.603	1.851.726
Crediti per gestione alloggi	485.695	427.641	58.054
Crediti diversi	1.781.691	1.929.746	-148.055
<b>Totale</b>	<b>8.535.715</b>	<b>6.773.990</b>	<b>1.761.725</b>

### Anticipazioni diverse per lavori

Al 31.12.2019 ammonta ad Euro **6.268.329**:

- anticipazioni per Euro 3.125.601 per lavori di manutenzione straordinaria su patrimonio Erp finanziati dalla Regione con Delibera del Consiglio Regionale n.501/93, 344/2010, 1571/2014, 1297/2015 e 743/2018.
- anticipazioni per Euro 1.441.478 su lavori finanziati dei Comuni
- per il sisma del maggio 2012 Euro 1.701.250.

### Crediti per gestione alloggi

Sono crediti che riguardano lavori di manutenzione sugli alloggi comunali in convenzione; al 31.12.2019 ammontano a Euro **485.695**.

### Crediti diversi

Tale voce ammonta a Euro **1.781.691** e si riferisce ad Euro 1.491.630 per crediti verso il Comune di Finale Emilia e ad Euro 263.666 verso il Comune di Campogalliano relativi all'accensione di 2 mutui in capo ad Acer Modena per conto dei Comuni menzionati che vengono rimborsati in conto contratti di gestione alloggi. L'Ente espone in bilancio nella voce mutui il debito residuo degli stessi e addebita ai Comuni, beneficiari del mutuo, le quote capitale e i relativi interessi. I restanti Euro 26.090 si riferiscono a crediti vari da enti terzi di cui Euro 305 di crediti previdenziali.

## CREDITI TRIBUTARI

Il saldo dei crediti tributari è così composto:

DESCRIZIONE	2019	2018	Variazione
IRAP/istanza	30.147	30.147	0
IRES	0	22.679	-22.679
IRAP	28.443	46.305	-17.862
IVA	0	21.205	-21.205
Imposta sostitutiva	587	0	587
Bonus D.Lg.66/2014	9.285	8.167	1.118
Credito da 770	3.021	6.175	-3.154
<b>Totale</b>	<b>71.483</b>	<b>134.678</b>	<b>-63.195</b>

## DISPONIBILITA' LIQUIDE

La disponibilità presso l'Unicredit Banca Spa, Istituto Tesoriere dell'Acer al 31.12.19 ammonta a Euro **1.515.258** mentre al 31.12.2018 ammontava ad Euro 4.460.280.



Sono aperti anche altri conti correnti per:

- gestione telematica dei contratti di locazione con saldo di Euro **249.853** al 31.12.19 ammontava ad Euro 338.027 al 31.12.2018;
- Viacard/Carte credito e carte carburanti con saldo pari a Euro **22.939** al 31.12.19 ammontava ad Euro 18.516 al 31.12.2018;
- Affitto Casa Garantito Castelfranco con saldo al 31.12.2019 di Euro **22.754**; al 31.12.2018 era di Euro 22.561.
- n. 5 conti di appoggio per investimenti al 31.12.19 ammontano a Euro **250.155**; al 31.12.2018 il saldo era di Euro 49.141

Pertanto il saldo al 31.12.19 ammonta a Euro **2.060.959**; al 31/12/2018 il saldo era di Euro 4.888.525.

La cassa economato presso Acer aveva un saldo di Euro 2.251 al 31.12.2018 mentre al 31.12.2019 ammonta ad Euro **1.649**.

### **RATEI E RISCONTI ATTIVI**

La voce "Ratei e Risconti attivi" al 31.12.2019 è pari ad Euro **264.973**; al 31.12.2018 ammontava ad Euro 260.593.

Così composti:

- ratei attivi ha un saldo di Euro **13.418** per contributi su impianti fotovoltaici;
- I risconti attivi ammontano ad Euro **251.555** e sono così costituiti:

<b>Descrizione</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>Variazione</b>
Polizze assicurative	225.281	223.100	2.181
Abbonamenti	233	467	-234
Anticipo postale/ legale	14.506	14.130	376
Costi sistemi operativi	4.449	16.605	-12.156
Costi per servizi	7.086	1.136	5.950
<b>Totale Risconti Attivi</b>	<b>251.555</b>	<b>255.438</b>	<b>-3.883</b>

### **PASSIVO**

#### **PATRIMONIO NETTO**

Il patrimonio netto al 31.12.2019 ammonta a Euro **14.383.803** e, rispetto al 31.12.2018 risulta incrementato di Euro 50.697 pari all'utile dell'esercizio.

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

- Il fondo di dotazione al 31.12.2019 ammonta ad Euro 13.442.788;
- il fondo di riserva al 31.12.2019 ammonta a Euro 742.211 invariata;
- la riserva straordinaria al 31.12.2019 è pari ad Euro 148.107 risultata incrementata dell'utile dell'esercizio 2018;
  - l'utile al 31.12.2019 ammonta a Euro 50.967.

I movimenti relativi alle poste del patrimonio netto sono evidenziati nell' Allegato 1 alla presente Nota.

Le informazioni richieste dall'art. 2427, punto 7-bis del Codice Civile relativamente alla specificazione delle voci del patrimonio netto con riferimento alla loro origine, possibilità di utilizzazione e distribuibilità, nonché alla loro avvenuta utilizzazione nei precedenti esercizi, sono desumibili dal seguente prospetto:

Natura	Importo	Possibilità di utilizzo	Quota disponibile
Fondo di dotazione	13.442.788	B	13.442.787
Fondo di riserva	742.211	A B	742.211
Altre riserve	148.106	A B	148.107
*A: per aumento di capitale; B: per copertura perdite			

## FONDI PER RISCHI E ONERI

Il fondo rischi ha una giacenza di Euro **497.877** al 31.12.2019 invariato rispetto al 2018 e adeguato a coprire tutte le passività di competenza la cui esistenza, certa o probabile è conosciuta alla data di redazione del bilancio.

## TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO

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

<b>Saldo al 01.01.2019</b>		<b>2.061.382</b>
	Diminuzioni	Aumenti
Accantonamento 2019		
Importo TFR		181.555
Rivalutazione		36.217
Imposta sostitutiva	6.157	
Utilizzo fondo per cessati, anticipazioni e previdenza integrativa	216.447	
<b>Fondo netto personale al 31.12.2019</b>		<b>2.056.550</b>

## MUTUI

L'importo al 31.12.2018 ammontava ad Euro 1.855.281 al 31.12.2019 ammonta ad Euro **1.755.296** ed è composto da Euro 1.491.630 per il Comune di Finale ed Euro 263.666 per il Comune di Campogalliano come già descritto in precedenza. Nel 2020 saranno pagate per il Comune di Finale rate per Euro 130.579 di cui per quota capitale Euro 44.703 e per il Comune di Campogalliano rate per Euro 74.962 di cui per quota capitale Euro 60.856. Rate da addebitarsi alla gestione dei contratti di servizio per la gestione degli alloggi.

## DEBITI

### DEBITI VERSO FORNITORI

I debiti verso fornitori ammontavano a Euro 1.392.917 al 31.12.2018 mentre al 31.12.2019 ammontano a Euro **2.741.570** registrando un aumento di Euro 1.348.653 in attesa delle quietanze dei subappaltatori per procedere al pagamento dei fornitori.

### DEBITI PER GESTIONE SPECIALE

Sono pari a Euro **3.465.843** invariate rispetto all'anno precedente e rappresentano contributi in conto capitale disponibili per lavori di costruzione, ristrutturazione e manutenzione straordinaria e sono così dettagliati:

Descrizione	2019	2018	Variazione
Finanziamenti ex Lg 457/78 e economie Ace	1.726.185	1.726.185	0
Finanziamenti Legge 513 art.25	342.322	342.322	0
Finanziamenti Legge 560/93	1.397.336	1.397.336	0
<b>Totale</b>	<b>3.465.843</b>	<b>3.465.843</b>	<b>0</b>

Tutte somme depositate presso il Tesoriere. Si riferiscono a residui Lg.513/77 e Lg.560/93 leggi di vendita alloggi oltre ai residui derivanti dalla chiusura dei bienni Lg.457 deliberati in Regione di cui €. 554.112 dei Comuni ed economie leggi ante 457 di Acer per €. 1.172.073.

### DEBITI TRIBUTARI

Ammontano a Euro **289.684** e si riferiscono:

Descrizione	2019	2018	Variazione
Ritenute d'acconto dipendenti	68.622	68.234	388
Ritenute d'acconto autonomi	2.540	11.814	-9.274
Bollo	19.996	4.620	15.376
IVA	174.728	0	174.728
IRES	23.798	0	23.798
IRAP	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>289.684</b>	<b>84.668</b>	<b>205.016</b>

### DEBITI VERSO ISTITUTI DI PREVIDENZA E SICUREZZA SOCIALE

L'importo al 31.12.2019 è pari ad Euro **150.198** è composto da oneri previdenziali relativi alle retribuzioni dipendenti del mese di dicembre 2019; al 31.12.2018 era di Euro 148.132.

### ALTRI DEBITI

L'importo degli altri debiti per complessivi Euro **28.344.771** è così dettagliato:

Descrizione	2019	2018	Variazione
Depositi cauzionali	2.301.921	2.241.142	60.779
Debiti per gestione alloggi	1.073.045	1.053.921	19.124
Debiti diversi	8.027.876	9.258.393	-1.230.517
Debiti a disposizione per art36 Lg24/01	16.941.929	16.896.950	44.979
<b>Totale</b>	<b>28.344.771</b>	<b>29.450.406</b>	<b>-1.105.635</b>

I debiti per **depositi cauzionali** di Euro **2.301.921** sono composti da Euro 2.287.208 relativi ai depositi versati dagli utenti, da Euro 9.001 relativi a depositi degli appaltatori e da Euro 5.712 per cauzioni negozi.

I **debiti per gestione alloggi** di Euro **1.073.045** sono relativi agli importi dovuti ai Comuni in convenzione per alloggi gestiti di loro proprietà.

L'importo dei **debiti diversi** per complessivi Euro **8.027.876** è così dettagliato:

Descrizione	2019	2018	Variazione
Debiti verso i Comuni per L. 560/93	58.167	58.167	0
Debiti verso il personale dipendente	503.735	542.568	-38.833
Altri	806.124	1.109.105	-302.981
Debiti v. Comuni D.R.501	776.244	1.275.917	-499.673
Debiti v. Regione D.R. 344/2010	500.152	927.444	-427.292
Finanz. DGR 1297	755.557	669.507	86.050
Debiti per sisma	4.627.897	4.675.685	-47.788
<b>Totale</b>	<b>8.027.876</b>	<b>9.258.393</b>	<b>-1.230.517</b>

I debiti verso i Comuni per L. 560/93 di Euro **58.167** sono relativi agli importi versati dai Comuni per vendite alloggi.

I debiti verso il personale dipendente di Euro **503.735** sono relativi agli importi dovuti per premio di produttività, ferie maturate e non godute e altre competenze relative al personale.

Gli altri debiti per complessivi Euro **806.124** riguardano: per Euro 222.687 versamenti da parte del Comune di Modena per anticipazione in c. lavorazioni Via Zodiaco, f.do recuperi conto termico per Euro 240.110, nonché debiti diversi verso enti terzi e per lavorazioni in corso per Euro 343.327.

I debiti verso Comuni per D.R.501/03 di Euro **776.244** rappresentano versamenti regionali per il programma di manutenzione straordinaria su alloggi comunali.

I debiti verso Regione D.R.344/2010 di Euro **500.152** rappresentano versamenti regionali per il programma di manutenzione su alloggi sfitti; per il programma DGR 1297 Euro **755.557**;

I debiti per sisma di Euro **4.627.897** sono determinati dal rimborso assicurativo relativo al sisma del maggio 2012.

L'importo dei **debiti per residui da concessioni** è di Euro **16.941.929**; costituitosi a seguito dell'applicazione dei contratti di servizio in concessione per la gestione degli alloggi di proprietà comunale in vigore da Settembre 2005, è determinato dal monte canoni al netto della manutenzione ordinaria, straordinaria, dei compensi Acer, di addebiti per fondo sociale e varie ed è da utilizzarsi per le politiche abitative come disposto da art.36 L.g.24/2001.

## RATEI E RISCONTI PASSIVI

La voce ratei e risconti passivi è così dettagliata:

Descrizione	2019	2018	Variazione
Ass.ni/competenze e bolli	11.711	4.437	7.274
Altri	4.070	5.309	-1.239
Interessi su depositi cauzionali	101.513	95.511	6.002
<b>Totale ratei passivi</b>	<b>117.294</b>	<b>105.257</b>	<b>12.037</b>
Canoni alloggi	2.626	2.626	0
Canoni antenne	22.142	22.053	89
<b>Totale risconti passivi</b>	<b>24.768</b>	<b>24.679</b>	<b>89</b>
<b>TOTALE RATEI E RISCONTI</b>	<b>142.062</b>	<b>129.936</b>	<b>12.126</b>

## AMMONTARE DEI CREDITI E DEBITI DI DURATA SUPERIORE A 5 ANNI

In Bilancio sono iscritti debiti di durata superiore a 5 anni nei Depositi Cauzionali che ammontano a Euro 2.301.921 poiché sono legati alla durata dei contratti di locazione.

### NOTE SUL CONTO ECONOMICO

#### VALORE DELLA PRODUZIONE

Tale valore ammonta al 31.12.2019 ad Euro **13.477.509** come riepilogata nella tabella:

	2019	2018	Variazione
<b>RICAVI DELLE VENDITE E PRESTAZIONI</b>			
Ricavi Canoni di locazione	11.485.956	11.249.625	236.331
Ricavi amministrativi stabili	665.225	692.004	-26.779
Ricavi manutenzione stabili	0	0	0
Ricavi attività edilizia	548.547	739.180	-190.633
Ricavi per concessioni	255.010	176.590	78.420
<b>TOTALE</b>	<b>12.954.738</b>	<b>12.857.399</b>	<b>97.339</b>
<b>ALTRI RICAVI E PROVENTI</b>	<b>522.771</b>	<b>682.044</b>	<b>-159.273</b>
<b>TOTALE</b>	<b>13.477.509</b>	<b>13.539.443</b>	<b>-61.934</b>

Di seguito analizziamo le principali voci che lo compongono:

#### RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI:

Data la tipologia di attività svolta dalla società non è riportata la ripartizione per area geografica dei ricavi delle vendite e delle prestazioni.

I canoni presentano un aumento a seguito della DGR 894/2016 RER e ha comportato un nuovo calcolo così come deliberato dalle Unioni dei Comuni con decorrenza ottobre 2017 e dal Comune di Modena dal 2018 oltre a nuovi alloggi entrati in reddito.

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

Descrizione	2019	2018	Variazione
Canoni all. ACER	1.920.965	1.798.609	122.356
Canoni all. costruiti contrib.stato	295.026	305.958	-10.932
Canoni negozi, autorim, locali	273.379	271.597	1.782
Canoni all. e aut. in concessione	8.996.586	8.873.461	123.125
<b>TOTALE</b>	<b>11.485.956</b>	<b>11.249.625</b>	<b>236.331</b>

- I ricavi di amministrazione stabili diminuiscono di €. 26.779 per minori compensi per attestati energetici, recuperi spese legali e alloggi gestiti c/terzi.

- I ricavi per attività edilizia sono diminuiti di €. 190.633 in quanto è praticamente conclusa l'attività relativa alla manutenzione da Lg.501 e riguardano competenze per attività di manutenzione ristrutturazione e da sisma.

- I ricavi per concessioni sono aumentati di €. 78.420 e rappresentano una posta di giro per superi di utilizzo delle disponibilità annue per le gestioni alloggi in concessione.

#### INCREMENTI DI IMMOBILIZZAZIONI PER LAVORI INTERNI

Tale voce ha un valore pari a zero come nell'esercizio precedente.

### **ALTRI RICAVI E PROVENTI**

Registrano un diminuzione di Euro 159.273 come esposto in tabella. Tra gli altri ricavi vi sono canoni per antenne telefoniche per Euro 91.997, ricavi da fotovoltaico per scambio sul posto per Euro 20.276, diritti di prelazione su alloggi Acer per Euro 14.461, recupero interessi su mutui dei Comuni Euro 105.556, contributi da conto termico Euro 33.340, chiusura cause per attività edilizia per Euro 92.963, fornitori ante 2010 per Euro 18.224 e recupero rateizzazioni e poste diverse per Euro 145.252.

### **COSTI DELLA PRODUZIONE**

Il costo della produzione nel 2018 ammontava a Euro 13.435.375 mentre al 2019 ammonta a Euro **13.807.360** con un incremento di €. 371985. Di seguito si riporta l'analisi delle voci che lo compongono.

### **COSTI PER MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE, DI CONSUMO E MERCI**

Tale voce ammonta a Euro **54.443** aumentato rispetto al 2018 di Euro 15.505 per maggior utilizzo di pubblicazioni (bilancio di sostenibilità 2017/2018) carta, cancelleria, inoltre si riferisce a riviste, giornali nonché consumo di carburante per le macchine aziendali.

### **COSTI PER SERVIZI**

Tale voce ammonta a Euro **8.914.094** registra un aumento rispetto al 2018 di Euro 185.711

Le voci sono così ripartite:

<b>Descrizione</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>VARIAZIONE</b>
Costi generali	1.346.898	1.204.664	142.234
Amm.ne stabili	337.529	334.734	2.795
Manut. Stabili	5.276.283	4.394.910	881.373
Costi per int. edilizi	253.758	298.779	-45.021
Costi per concessioni	1.699.626	2.495.296	-795.670
<b>TOTALE</b>	<b>8.914.094</b>	<b>8.728.383</b>	<b>185.711</b>

I costi generali sono aumentati di Euro 142.234 in particolare per incremento costi sede, spese postali, gestione sistema informatico, aggiornamento/formazione del personale e per utilizzo di lavoro interinale per sopperire a momentanee assenze dal lavoro e/o maggiori commesse manutentive con fondi regionali.

La gestione di amministrazione degli stabili ha comportato un aumento di Euro 2.795, pressoché invariato, e comprende costi per pratiche catastali, bollettazione, assicurazione stabili, procedimenti legali per l'utenza, certificazioni energetiche, mediazione sociale.

La gestione della manutenzione degli stabili rileva un aumento di Euro 881.373; Euro 614.289 è la manutenzione effettuata su alloggi di proprietà Acer e Euro 4.661.994 sono sulla gestione delle concessioni in base agli accordi con i vari comuni ed ai piani di manutenzione approvati.

La gestione degli interventi edilizi rileva una diminuzione di Euro 45.021.

Nel 2019 sono stati trasferiti nella disponibilità dei Comuni ed altri Enti Pubblici €. 1.699.626 con una diminuzione rispetto all'anno precedente di Euro 795.670.

Ogni Comune ha ricevuto la rendicontazione analitica delle relative spese come da contratto di servizio.

### **COSTI DEL PERSONALE**

Il costo del personale ammonta a Euro 3.630.108 in leggera crescita rispetto al 2018.

La voce è composta da:

Descrizione	2019	2018	VARIAZIONE
retribuzione e produttività	2.717.003	2.680.378	36.625
contributi assist. e previd.	658.966	684.132	-25.166
accanton. al TFR, quiesc.	251.025	257.980	-6.955
altri oneri	3.114	3.529	-415
<b>TOTALE</b>	<b>3.630.108</b>	<b>3.626.019</b>	<b>4.089</b>

Nel prospetto che segue si riportano i dati relativi al personale in forza al 31.12.19 che risulta essere di 69 unità.

QUALIFICA	N. DIPENDENTI 2019	N. DIPENDENTI 2018	Variazione
Dirigenti Federmanager	4	4	0
Area Quadri	6	6	0
Area A	30	30	0
Area B	26	26	0
Area C	1	2	-1
<b>TOTALE T.I.</b>	<b>67</b>	<b>68</b>	<b>-1</b>
Area C	1	1	0
Area B	1	0	1
<b>TOTALE T.D.</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>69</b>	<b>69</b>	<b>0</b>

I dirigenti sono assunti con contratto Federmanager, mentre i dipendenti con CCNL Federcasa Servizi; questi ultimi sono suddivisi in base ai profili professionali e alle declaratorie previste nel contratto dal Titolo III "Classificazione del Personale" artt. 64-65. Nel corso dell'anno ha cessato il servizio 1 dipendente per pensionamento ed è stato assunto 1 dipendente a tempo determinato al servizio tecnico

#### **AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI**

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali ammontano a Euro **18.827**; gli ammortamenti per immobilizzazioni materiali ammontano complessivamente a Euro **360.302**.

E' stato effettuato un accantonamento di Euro **200.000** al fondo svalutazione crediti crediti i in quanto si è visto un aumento di morosità sugli alloggi Acer ma anche vista la situazione epidemica dei primi mesi del 2020 che presumibilmente porterà ad un aumento della stessa.

#### **ACCANTONAMENTO PER RISCHI**

Non è stato effettuato alcun accantonamento.

#### **ALTRI ACCANTONAMENTI**

Non effettuati.

#### **ONERI DIVERSI DI GESTIONE**

Tale posta di Euro **629.586** comprende:

Descrizione	2019	2018	VARIAZIONE
Bollo e registro	211.769	160.091	51.678
Iva indetraibile	29.078	-4.390	33.468
Imu/Tasi/Tari	235.064	237.126	-2.062
Altre imposte	14.899	34.835	-19.936
Contributi associativi	27.270	26.558	712
Spese diverse	1.015	324	691
Costi fotovoltaico	2.148	1.685	463
Sanzioni su imp e tasse	2.787	5.621	-2.834
Interessi su mutui ai Comuni	105.556	110.836	-5.280
Minusvalenze patrimoniali	0	106.166	-106.166
<b>TOTALE</b>	<b>629.586</b>	<b>678.852</b>	<b>-49.266</b>

Si rileva in particolare un aumento di imposta di bollo e registro dovuta al rinnovo dei contratti e di iva indetraibile per diminuzione di 1 punto della percentuale di detraibilità.

#### **PROVENTI ED ONERI FINANZIARI**

I **proventi finanziari** nel 2018 ammontavano ad Euro 214.175; nel 2019 ammontano ad Euro **541.186** così composti: interessi da titoli e quote di gestioni patrimoniali iscritti nelle immobilizzazioni Euro 532.623 e proventi diversi Euro 8.563 relativi a interessi di mora e interessi attivi maturati sui conti correnti bancari.

Gli **interessi e gli oneri finanziari** nel 2018 ammontavano ad Euro 186.920; nel 2019 ammontano ad Euro **14.685** relativi a interessi su depositi cauzionali e vari per €. 10.753 e da altri oneri per Euro 3.932.

#### **RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE**

Non ci sono svalutazioni nelle attività finanziarie.

#### **IMPOSTE SUL REDDITO D'ESERCIZIO**

Il loro importo è di Euro **145.953** di cui:

- ✓ Euro 128.092 per IRES;
- ✓ Euro 17.861 per IRAP.

Si precisa che per il calcolo della base imponibile Irap, è stato applicato quanto previsto dalla finanziaria 2008 art. 1 c. 50 lettera a) e successive integrazioni e modificazioni, favorevole dal 2015 la deducibilità dell'intero costo del personale a tempo indeterminato come stabilità dalla legge finanziaria per il 2015

#### **UTILE D'ESERCIZIO**

Il risultato d'esercizio pari a Euro **50.697** evidenzia la capacità reddituale dell'ente.

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

#### **PROPOSTA DI DESTINAZIONE DELL'UTILE D'ESERCIZIO**

In merito alla destinazione del risultato di esercizio pari a €. 50.697 si destina ad Altre Riserve in quanto il Fondo di Riserva ha già raggiunto il 5% del fondo di dotazione.

#### **COMPENSI AMMINISTRATORI E SINDACI E SOCIETA' DI REVISIONE**

L'ente, nel corso dell'esercizio, ha riconosciuto emolumenti ad amministratori per Euro **72.893** e ai sindaci del Collegio dei Revisori per Euro **25.074**.

Inoltre Acer ha riconosciuto compensi alla società di revisione per l'anno 2018 come segue:

- per prestazioni di servizi di revisione Euro **9.500**.
- nessun compenso per servizi diversi dalla revisione.



## **RAPPORTI CON PARTI CORRELATE**

Acer Modena nell'esercizio 2019 ha intrattenuto rapporti commerciali e finanziari con parti correlate.

Le operazioni effettuate con parti correlate, ivi incluse le operazioni con società partecipate, non sono qualificabili né come atipiche né come inusuali, rientrando invece nell'ordinario corso degli affari dell'Ente; tutte le transazioni sono regolate a condizioni di mercato, cioè alle condizioni che sono o sarebbero applicate fra due parti indipendenti tra loro.

La tabella che segue mostra i saldi patrimoniali ed economici al 31 dicembre 2019 con la Società partecipata CambiaMo spa:

PARTE CORRELATA	Crediti Commerciali	Ricavi della Produzione	Debiti Commerciali	Finanziamento
CambiaMO spa	Euro 109.761		-	120.000

Al 31.12.2019 i rapporti con la Società partecipata Cambiamo sono di natura commerciale e si riferiscono per Euro 90.000 per compensi tecnici e per Euro 19.761 per compensi gestionali, inoltre alla Società è stato concesso finanziamento di € 1.500.000 versato nel 2014 per €. 1.000.000 e per €. 500.000 nel 2015 prorogato al 31/12/2019 che si è ridotto a Euro 120.000 nel corso del 2019 per effetto della cessione di alloggi in Modena Via Attiraglio.

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

Come previsto dal principio OIC 29, si comunica che a seguito della chiusura dell'esercizio è intervenuta l'emergenza sanitaria nazionale determinata dall'epidemia Covid-19. Tale situazione emergenziale rappresenta senza dubbio un "fatto di rilievo" avvenuto dopo la chiusura dell'esercizio che non "impatta" sui valori del Conto Economico/Stato Patrimoniale dell'esercizio 2019 ma che richiede una adeguata informativa circa la stima degli effetti sulla situazione economica/patrimoniale/finanziaria della società, qualora determinabili.

Con riferimento al punto 22-quater dell'art. 2427 del codice civile, si segnala che a partire dal mese di febbraio con l'insorgere del Covid-19 e dei conseguenti DPCM susseguitisi nei vari mesi l'azienda per contenere il diffondersi del contagio ha previsto lo smart-working ai dipendenti, e consentito agli stessi di usufruire dei vari permessi previsti per congedi, lg. 104, etc. Inoltre ha chiuso al pubblico mantenendo però una buona capacità di contatto telefonico con numeri dedicati per urp e uffici diversi. La problematica che si evidenzia è l'impossibilità per molti utenti di procedere al pagamento dei canoni determinando così una riduzione di risorse finanziarie a cui l'azienda ha cercato di porvi rimedio attivando richiesta alla banca cassiere di un'anticipazione finanziaria da utilizzare in un eventuale bisogno che permetta di mantenere la continuità operativa per i mesi prossimi.

## **ALTRE INFORMAZIONI**

Per quanto attiene alle informazioni richieste ai punti 6 *bis*, 6 *ter*, 8 *11* e 18, 19, 20 e 21 dell'art. 2427 del Codice Civile, si sottolinea che a fine esercizio la società non detiene più direttamente alcuna partecipazione in imprese controllate, così come qualificate dall'art. 2359 del Codice Civile.

ACER Modena non ha debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali, non ha iscritto nell'attivo dello stato patrimoniale oneri finanziari, non ha percepito proventi da partecipazioni, non ha emesso titoli o valori simili ad azioni di godimento e ad obbligazioni convertibili.

Ai fini dell'art. 2427 *bis* c.1 del Codice Civile, si rileva che la società non detiene strumenti finanziari derivati né con finalità di copertura, né utilizzati nell'ambito di operazioni

speculative, ne immobilizzazioni finanziarie iscritte all'attivo per un valore superiore al loro fair value come evidenziato nella Relazione sulla Gestione.

In ultimo, la società non ha in essere impegni non risultanti dallo Stato Patrimoniale, la cui conoscenza sia utile per valutare la situazione patrimoniale e finanziaria della società.

### Informazioni ex art.1, comma125 della legge 4 agosto 2017 n.124

In relazione al disposto di cui all'art.1, comma 125 della Lg.124/2017, in merito all'obbligo di dare evidenza in nota integrativa delle somme di denaro eventualmente ricevute nell'esercizio a titolo di sovvenzioni, contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di qualunque genere dalle P.A. e dai soggetti di cui al comma 125 del medesimo articolo (facendo riferimento al principio di cassa), si attesta che sono stati incassati nell'esercizio 2018 le somme di seguito indicate:

Ente erogatore

**AESS** per vendita certificati bianchi per €. 5.096

**GSE** per vendita da fotovoltaico, per contributi per sostituzione caldaie per €. 130.791

**REGIONE EMILIA ROMAGNA** per contributi a fronte di lavorazioni per i Comuni della Provincia di Modena dietro loro delega per €. 376.296

**REGIONE EMILIA ROMAGNA** per contributi a fronte di interventi per sisma 2012 per €. 1.408.401

**REGIONE EMILIA ROMAGNA** per contributi per gestione alloggi da privati per sisma ord.25 e 26 anno 2012 per €. 558.185

## ALLEGATO 1

### PROSPETTO DEI MOVIMENTI DEL PATRIMONIO NETTO

	Fondo di dotazione	Fondo di riserva	Altre riserve	Utile d'Esercizio	Totale
<b>Valori al 31.12.2018</b>	<b>13.442.788</b>	<b>742.211</b>	<b>141.464</b>	<b>6.643</b>	<b>14.333.106</b>
Adeguamento valore immobili					
Altri movimenti					
Incremento patrimonio immobiliare					
Destinazione del risultato d'esercizio Alle riserve			6.643	-6.643	
<b>Risultato dell'esercizio</b>				50.697	50.697
<b>Valori al 31.12.2019</b>	<b>13.442.788</b>	<b>742.211</b>	<b>148.107</b>	<b>50.697</b>	<b>14.383.803</b>

<b>STATO PATRIMONIALE</b>		<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>ATTIVO</b>			
<b>A) CREDITI PER CAPITALE DI DOTAZIONE</b>			
01)	Crediti per capitale di dotazione	0	0
	<b>TOTALE CREDITI PER CAPITALE DI DOTAZIONE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>B) IMMOBILIZZAZIONI</b>			
<b>I)</b>	<b>IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI</b>		
01)	Costi di impianto e di ampliamento	0	0
02)	Costi di ricerca di sviluppo e di pubblicità	0	0
03)	Dir. di brevetto industriale e di utiliz. opere ingegno	9.364	23.777
04)	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	0	0
05)	Avviamento	0	0
06)	Immobilizzazioni in corso e acconti	0	0
07)	Altre	0	0
	Totale	<b>9.364</b>	<b>23.777</b>
<b>II)</b>	<b>IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI</b>		
01)	Terreni	4.194.817	3.899.517
02)	Fabbricati	9.140.901	7.528.359
03)	Impianti e macchinari	76.044	109.788
04)	Attrezzature industriali e commerciali	1.868	3.852
05)	Mobili e arredi	6.791	9.683
06)	Attrezzature elettroniche d'ufficio	28.043	34.721
07)	Automezzi	8.534	14.224
08)	Altri beni		
09)	Immobilizzazioni in corso e acconti	0	256.057
	Totale	<b>13.456.998</b>	<b>11.856.201</b>
<b>III)</b>	<b>IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE</b>		
01)	Partecipazioni	6.051.384	6.052.708
02)	Crediti	12.463	12.463
03)	Altri titoli	14.538.953	13.127.032
04)	Strumenti finanziari derivati attivi		
	Totale	<b>20.602.800</b>	<b>19.192.203</b>
	<b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI</b>	<b>34.069.162</b>	<b>31.072.181</b>
<b>C) ATTIVO CIRCOLANTE</b>			
<b>I)</b>	<b>RIMANENZE</b>		
01)	Materie prime, sussidiarie e di consumo	0	0
02)	Prodotti in corso di lavoraz. destinati alla vendita	0	0
03)	Lavori in corso su ordinazione	0	0
04)	Prodotti ultimati destinati alla vendita	0	0
05)	Acconti	0	0
	Totale	0	0
<b>II)</b>	<b>CREDITI</b>		
01)	Verso utenti	8.703.713	8.787.329
02)	Verso imprese controllate	0	0
03)	Verso imprese collegate	120.000	1.500.000
04)	Verso controllanti	0	0
05)	Per gestione speciale	0	0
06)	Verso altri	8.535.715	6.773.990
07)	Crediti tributari	71.483	134.678
08)	Verso imprese sottoposte al controllo		

	delle controllanti		
	Totale	<b>17.430.911</b>	<b>17.195.997</b>
<b>III)</b>	<b>ATTIVITA' FINANZIARIE NON IMMOBILIZZAZIONI</b>		
01)	Partecipazioni in imprese controllate	0	0
02)	Partecipazioni in imprese collegate	0	0
03)	Altre partecipazioni	0	0
04)	Altri titoli	0	0
	Totale	0	0
<b>IV)</b>	<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE</b>		
01)	Depositi bancari e postali	2.060.959	4.888.526
02)	Assegni		
03)	Denaro e valori di cassa	1.649	2.251
	Totale	<b>2.062.608</b>	<b>4.890.777</b>
	<b>TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE</b>	<b>19.493.519</b>	<b>22.086.774</b>
<b>D) RATEI E RISCONTI</b>			
01)	Ratei e risconti	264.973	260.593
	<b>TOTALE RATEI E RISCONTI</b>	<b>264.973</b>	<b>260.593</b>
	<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>53.827.654</b>	<b>53.419.548</b>
<b>PASSIVO</b>			
<b>A) PATRIMONIO NETTO</b>			
I)	Fondo di dotazione	13.442.788	13.442.788
II)	Riserve di rivalutazione		
III)	Fondo di riserva	742.211	742.211
IV)	Riserve statutarie		
V)	Altre riserve	148.107	141.464
VI)	Utili (Perdite) portati a nuovo		
VII)	Utile (Perdita) dell'esercizio	50.697	6.643
	<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>	<b>14.383.803</b>	<b>14.333.106</b>
<b>B) FONDI PER RISCHI E ONERI</b>			
01)	Per trattamento di quiescenza		
02)	Per imposte		
03)	Altri	497.877	497.877
	<b>TOTALE FONDI RISCHI E ONERI</b>	<b>497.877</b>	<b>497.877</b>
<b>C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORD.</b>			
01)	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	2.056.550	2.061.382
	<b>TOTALE T.F.R.</b>	<b>2.056.550</b>	<b>2.061.382</b>
<b>D) DEBITI</b>			
01)	Prestiti obbligazionari		
02)	Debiti bancari e postali		
03)	Mutui entro 12 mesi	205.542	205.542
	Oltre 12 mesi	1.549.754	1.649.739
04)	Acconti		
05)	Debiti verso fornitori	2.741.570	1.392.917
06)	Debiti rappresentati da titoli di credito		
07)	Debiti verso imprese controllate		
08)	Debiti verso imprese collegate		
09)	Debiti verso controllanti		
10)	Debiti per Gestione Speciale	3.465.843	3.465.843
11)	Debiti tributari	289.684	84.668

	12)	Debiti verso Istituti previdenza e sicurezza sociale	150.198	148.132
	13)	Altri debiti	28.344.771	29.450.406
		<b>TOTALE DEBITI</b>	<b>36.747.362</b>	<b>36.397.247</b>
<b>E) RATEI E RISCONTI PASSIVI</b>				
	01)	Ratei e risconti passivi	142.062	129.936
		<b>TOTALE RATEI E RISCONTI</b>	<b>142.062</b>	<b>129.936</b>
		<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>53.827.654</b>	<b>53.419.548</b>

<b>CONTO ECONOMICO</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>A) VALORE DELLA PRODUZIONE</b>		
01) ricavi delle vendite e delle prestazioni	12.954.738	12.857.399
02) variazioni delle rim.di prodotti in corso di lav		
03) variazione dei lavori in corso su ordinazione		
04) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni		
05) altri ricavi e proventi:		
a) Rimborsi e proventi diversi	522.771	682.044
b) Rimborsi della Gestione Speciale		
c) Contributi in conto esercizio		
<b>TOTALE A)</b>	<b>13.477.509</b>	<b>13.539.443</b>
<b>B) COSTI DELLA PRODUZIONE</b>		
6) costi per materie prime suss.di cons.e merci	54.443	38.938
7) costi per servizi	8.914.094	8.728.383
8) costi per godimento beni di terzi		
9) costi del personale:		
a) Salari e stipendi	2.717.003	2.680.378
b) Oneri sociali	658.966	684.132
c) Trattamento di fine rapporto	217.772	225.038
d) Trattamento di quiescenza e simili	33.253	32.942
e) Altri costi	3.114	3.529
10) ammortamenti e svalutazioni:		
a) Amm.to delle immobiliz.immateriali	18.827	18.177
b) Amm.to delle immobiliz.materiali	360.302	345.006
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni		
d) Sval.crediti dell'attivo circ. e disp.liquide	200.000	
11) variazi.delle rim.di mat.prima suss.di cons.		
12) accantonamenti per rischi		
13) altri accantonamenti		
14) oneri diversi di gestione	629.586	678.852
<b>TOTALE B)</b>	<b>13.807.360</b>	<b>13.435.375</b>
<b>DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE(A-B)</b>	<b>-329.851</b>	<b>104.068</b>
<b>C) PROVENTI ONERI FINANZIARI</b>		
15) proventi da partecipazioni:		
a) in imprese controllate	0	0
b) in imprese collegate	0	0
c) in altre partecipazioni	0	0
16) altri proventi finanziari:		
a) da crediti iscritti nelle immob.	0	0
b) da titoli iscritti nelle immob.	541.186	214.175
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante	0	0
d) da proventi diversi dai precedenti	0	0
17) interessi ed altri oneri finanziari verso:		
a) imprese controllate	0	0
b) imprese collegate	0	0
c) altri	14.685	186.920
d) interessi su mutui		
<b>TOTALE C) (15+16-17)</b>	<b>526.501</b>	<b>27.255</b>
<b>D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATT.FINANZ.</b>		
18) rivalutazioni:		
a) di partecipazioni	0	0
b) di immob.fin. non partecipazioni	0	0
c) di titoli iscritti att.circ.non partecipazioni	0	0
19) svalutazioni:		
a) di partecipazioni	0	0

b) di immob.fin. non partecipazioni	0	0
c) di titoli iscritti att.circ.non partecipazioni	0	0
<b>TOTALE DELLE RETTIFICHE (D) (18-19)</b>	0	0
risultato prima delle imposte	196.650	131.323
22) imposte sul redditi d'esercizio	145.953	124.680
23) utile o perdita d'esercizio	<b>50.697</b>	<b>6.643</b>

<b>RENDICONTO FINANZIARIO</b>					
<b>METODO INDIRETTO</b>					
<b>ESERCIZIO</b>					
		<b>2019</b>		<b>2018</b>	
<b>A</b>	<b>Disponibilità monetarie nette iniziali al 01/01/2019</b>		<b>4.890.777</b>		<b>2.233.697</b>
	<b>Flusso monetario da gestione reddituale</b>				
	Utile d'esercizio	50.697		6.643	
	Ammortamenti immobili immateriali	18.827		18.177	
	Ammortamenti immobili materiali	360.302		345.006	
	Variazione TFR (acc.to - utilizzo)	-4.832		40.825	
	accantonamento/utilizzo fondi netti	200.000		-106.166	
	Decremento/(incremento) crediti clienti	-116.384		-564.377	
	Decremento/(incremento) crediti altri	-318.530		1.983.627	
	Decremento/(incremento) ratei e risc att	-4.380		236.910	
	Incremento/(decremento) fornitori	1.348.653		-688.142	
	Incremento/(decremento) gest speciale	0		10.964	
	Incremento/(decremento) debiti altri	-999.863		250.439	
	Costi non monetari sopravvenienze	0		0	
	Incremento/(decremento) ratei e risc pass	12.126		5.581	
<b>B</b>	<i>Totale flusso da gestione reddituale</i>	546.616		1.539.487	
	<b>Flusso monetario da attività di investimento</b>				
	(Investimenti) netti da imm.immateriali	-4.414		-17.820	
	(Investimenti) netti da imm.materiali	-1.961.098		-45.743	
	(Investimenti) netti da imm.finanziarie	-1.410.597		1.181.156	
	(Partecipazioni in altre imprese)	1.324		0	
<b>C</b>	<i>Totale flusso da investimenti</i>	-3.374.785		1.117.593	
	<b>Flusso monetario da attività di finanziamento</b>				
	Incremento (decremento) debiti finanziari				
	Variazione patrimonio di dotazione				
<b>D</b>	<i>Totale flusso da finanziamenti</i>	0		0	
<b>E</b>	<b>Totale flusso monetario netto del periodo</b>	<b>-2.828.169</b>		<b>2.657.080</b>	
<b>F</b>			<b>2.062.608</b>		<b>4.890.777</b>



## **RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI REVISORI AL BILANCIO CONSUNTIVO DELL'ESERCIZIO 2019**

### **A) Relazione sulla revisione del bilancio d'esercizio.**

#### Giudizio.

Abbiamo preso in esame il bilancio dell'esercizio 2019 dell'Azienda Casa Emilia Romagna Provincia di Modena, costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dalla nota integrativa, nonché dalla relazione sulla gestione redatti dall'organo amministrativo dell'Ente.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria dell'Ente al 31 dicembre 2019, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità ai principi contabili emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità (in quanto compatibili con la legislazione e le disposizioni regolamentari applicabili avuto riguardo alla natura giuridica dell'Ente).

#### Elementi alla base del giudizio.

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia. Ci siamo avvalsi, per tale attività, della collaborazione della società di revisione BDO Italia SpA.

Il Bilancio è stato sottoposto anche alla revisione e certificazione volontaria da parte della società BDO Italia SpA la quale ha rilasciato il proprio giudizio positivo, senza rilievi, in data 4 giugno 2020.

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

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

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

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità dell'Ente di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale. Il Collegio dei Revisori ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa di bilancio.

#### Responsabilità del revisore per la revisione contabile del bilancio d'esercizio.

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una Relazione che includa il nostro giudizio.

Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione individui sempre un errore significativo, qualora esistente.

Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio. Nell'ambito della revisione contabile svolta, abbiamo esercitato il giudizio professionale ed abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un

- errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno dell'Ente;
  - abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
  - siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità dell'Azienda di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che l'Azienda cessi di operare come un'entità in funzionamento;
  - abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

## **B) Relazione sull'attività di vigilanza.**

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019 la nostra attività di vigilanza si è ispirata alle disposizioni di legge e alle "Norme di comportamento del collegio sindacale" raccomandate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

### Attività di Vigilanza

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.

Abbiamo partecipato alle riunioni del Consiglio di Amministrazione e della Conferenza degli Enti e, sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilevato violazioni della legge e dello statuto, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio dell'Ente.

Abbiamo acquisito dall'organo amministrativo, anche durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dall'Ente e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

L'Ente ha operato nel 2019 in termini confrontabili con l'esercizio precedente, di conseguenza le attività di controllo del collegio dei revisori hanno avuto luogo su tali presupposti, avendo verificato la sostanziale confrontabilità dei valori e dei risultati con quelli dell'esercizio precedente

Abbiamo acquisito conoscenza e abbiamo vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile e sul suo concreto funzionamento, anche in funzione della rilevazione tempestiva di situazioni di crisi o di perdita della continuità, anche tramite la raccolta d'informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal collegio dei Revisori pareri previsti dalla legge.

Abbiamo preso visione della relazione annuale dell'organismo di vigilanza istituito ai sensi del D.lgs. n. 231/2001 dalla quale non emergono criticità rispetto alla corretta implementazione del modello organizzativo che debbano essere evidenziate nella presente relazione.

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

Osservazioni in ordine al Bilancio di Esercizio.

Per quanto a nostra conoscenza, gli amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge. I risultati della revisione legale del bilancio da noi svolta sono contenuti nella sezione A) della presente relazione.

Osservazioni e proposte in ordine all'approvazione del Bilancio.

Considerando le risultanze dell'attività svolta il Collegio dei Revisori esprime parere favorevole all'approvazione del progetto di bilancio d'esercizio chiuso alla data del 31 dicembre 2019, così come redatto dagli amministratori.

Il Collegio dei Revisori concorda con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio fatta dagli amministratori in nota integrativa.

Massimiliano Stradi, Presidente

Vito Rosati

Silvia Migliori