



Certificata in Sistema di Qualità ISO 9001:2015

BILANCIO PREVENTIVO 2020

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



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

Consiglio d'Amministrazione

**Dott. Andrea Casagrande
Presidente**

**Arch. Gaetano Venturelli
Amministratore**

**Ing. Elisa Abati
Amministratore**

Collegio dei Revisori dei Conti

**Dott. Massimiliano Stradi
Presidente**

**Dott. Silvia Migliori
Componente**

**Rag. Vito Rosati
Componente**

Società di revisione contabile

BDO Italia spa

Staff dirigenziale

Direttore

Dott. Nadia Paltrinieri

Direttore Tecnico

Arch. Gianfranco Guerzoni

Dirigente Finanziario

Rag. Margherita Brigo

Dirigente Gestionale

Ing. Paolo Montorsi

Il Consiglio d'Amministrazione dell'ACER con delibera n. 97 del 26.11.2019 ha approvato la proposta del bilancio preventivo 2020

INDICE

RELAZIONE DELLA PRESIDENZA	pag. 1
RELAZIONE TECNICO - AMMINISTRATIVA	pag. 15
RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI	pag. 22

BILANCIO PREVENTIVO 2020

RELAZIONE DELLA PRESIDENZA

Signore e Signori componenti della Conferenza degli Enti, nella relazione della Presidenza presentata alla Conferenza degli Enti relativa al Bilancio Preventivo 2019 veniva motivato lo spostamento a gennaio della presentazione del bilancio perché avevamo atteso la approvazione dell'Accordo quadro per il rinnovo dei contratti di concessione/convenzione per la gestione degli alloggi di proprietà dei Comuni (avvenuta con la Conferenza degli Enti del 6 dicembre 2018) e si indicava il percorso successivo da fare consistente nella stipula degli specifici contratti di servizio tra Acer ed Amministrazioni. Cogliamo l'occasione della odierna Conferenza degli Enti per evidenziare che questo percorso amministrativo non è ancora concluso con alcuni Enti e che sarebbe opportuno completarlo in quanto ACER si trova a svolgere la propria attività ancora con situazioni aperte di proroga del contratto precedente.

Il bilancio di Previsione 2020 si inserisce in un quadro nazionale e regionale che, al momento in cui si licenzia questo testo, si presenta con le seguenti caratteristiche:

- A) livello nazionale: il testo deliberato dal Governo ed in discussione in Parlamento prevede al capo III art.53 uno specifico riferimento a "misure per esigenze abitative". I contenuti di questo articolo fanno specifico riferimento al tema della "riduzione del disagio abitativo con particolare riferimento alle periferie". Viene previsto il "programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare" la cui attuazione coinvolgerà le Regioni, le Città metropolitane, i comuni capoluoghi di provincia, la città di Aosta e i Comuni con più di 60.000 abitanti. Il fondo previsto ammonta a 853,81 milioni di euro da erogare, con somme variabili di anno in anno, dal 2020 al 2033.

Nello stesso testo presentato al Parlamento all'art.8 (investimenti enti territoriali) si prevede che vengano assegnati ai Comuni (secondo una tabella in cui la cifra è rapportata alla popolazione), nel limite complessivo di 500 milioni di euro annui per ciascuno degli anni dal 2020 al 2024, contributi per investimenti destinati ad opere pubbliche. Tra i vari ambiti cui i Comuni potranno destinare le risorse viene espressamente indicata l'edilizia residenziale pubblica.

Per ciascuno degli anni dal 2025 al 2034 è poi istituito un fondo di investimenti a favore dei Comuni con una dotazione annua di 400 milioni di euro destinato ad investimenti per lo sviluppo sostenibile e infrastrutturale del Paese, in particolare nei settori di spesa della edilizia pubblica, inclusa manutenzione e sicurezza ed efficientamento energetico, della manutenzione della rete viaria, del dissesto idrogeologico etc..

Inoltre, in un altro comma si prevede di assegnare ai comuni, per ciascuno degli anni dal 2021 al 2034, con uno scaglionamento a crescere, 12 miliardi e 745 milioni di euro per investimenti in progetti di rigenerazione urbana, volti alla riduzione dei fenomeni di marginalizzazione e degrado sociale, nonché al miglioramento della qualità del decoro urbano e del tessuto sociale ed ambientale.

Occorrerà, naturalmente, attendere la approvazione della manovra finanziaria che contiene queste previsioni, ma ci permettiamo di sottoporre alla attenzione dei componenti della Conferenza degli Enti e del Tavolo territoriale per le politiche abitative come forse sia opportuno fin d'ora iniziare a fare

un ragionamento per indirizzare un utilizzo preciso di queste risorse verso l'ERP che resta una delle più concrete risposte alle emergenze abitative. Come si vede gli investimenti sull'ERP in senso stretto vengono citati assieme ad altri ambiti su cui è possibile intervenire e solo all'interno di questi molte volte possono essere ricompresi interventi sull'ERP (vedi per esempio il tema della rigenerazione urbana). Come Azienda ci mettiamo a completa disposizione delle Amministrazioni per supportare le eventuali scelte che riguarderanno l'edilizia residenziale pubblica e sociale nella consapevolezza che, a seconda del numero e della entità degli investimenti che si decideranno, occorrerà, di conseguenza organizzare il nostro lavoro in modo funzionale a rispettare tempi e modalità di realizzazione degli interventi

B) livello regionale: al momento di licenziare il nostro bilancio è in atto, presso l'Assemblea Legislativa l'iter per la approvazione del Bilancio Preventivo. Per quanto riguarda le politiche abitative il testo approvato dalla Giunta a fronte dello sforzo prioritario nei confronti della riduzione della povertà nel nostro territorio regionale, è previsto uno stanziamento annuo di 12 milioni di euro per il triennio per contributi per l'affitto destinato a famiglie in difficoltà. Inoltre, dopo le risorse stanziate nel 2018 e le disponibilità di avanzo per il 2019, si propone di finanziare iniziative per l'housing sociale, ed in particolare per progetti di innovazione nell'ambito delle politiche per l'affitto e delle forme per l'abitare. Sono confermate le risorse destinate ai privati per l'abbattimento delle barriere architettoniche. Infine la Regione è impegnata a dare seguito all'attività di recupero e ripristino del patrimonio ERP tramite il trasferimento e il monitoraggio dei fondi statali dedicati e a completare il finanziamento dei programmi in essere. Questi i principali interventi proposti al bilancio 2020:

- Politiche abitative: Programmazione delle risorse destinate al sostegno della locazione (Fondo Affitto).
- Finanziamento di interventi di ERS, con particolare riguardo a politiche innovative sull'abitare: accesso alla prima casa e all'affitto, forme di collaborazione pubblico/privata.
- Mantenimento delle risorse regionali per le Barriere Architettoniche.
- Finanziamento di interventi di recupero e manutenzione degli alloggi ERP, con particolare riguardo ai temi della accessibilità, fruibilità e usabilità degli alloggi pubblici.

Anche rispetto alle risorse che la Regione metterà a disposizione degli Enti locali per gli interventi indicati la nostra Azienda, come già avvenuto nel 2018 e 2019, si adopererà per attuare gli interventi nel rispetto delle tempistiche che verranno definite. Sarebbe comunque importante che venisse prevista la erogazione delle somme finanziate, non a conclusione dei lavori e/o ad avvenuta assegnazione dell'alloggio perché questo crea un meccanismo di anticipazione di somme che potrebbero essere utilizzate per altri fini.

Il 2020 sarà inoltre un anno particolare per la nostra Azienda perché dovremo gestire, come stiamo già facendo, la sostituzione di varie figure che per raggiunti limiti di età andranno in pensione. L'obiettivo che ci proponiamo è naturalmente quello di garantire il massimo della continuità ed una professionalità al livello di quella attuale, anche se non è facile vista la competenza che chi lascia aveva dimostrato in questi anni. A tutte/i coloro che si apprestano, con tempistiche diverse, a lasciare l'Azienda, vogliamo, anche in questa sede, rivolgere un sentito e profondo ringraziamento per il lavoro svolto in questi anni caratterizzato

soprattutto da un a forte motivazione personale che va al di là della semplice esecuzione delle mansioni contrattualmente previste.

Rappresentazione sintetica

Il quarto Bilancio di sostenibilità presentato l'ottobre scorso a Modena elaborato secondo i criteri e le normative europee di riferimento, continua a dare conto con trasparenza delle azioni e dei risultati raggiunti nella gestione dell'ERP che caratterizzano l'attività di ACER.

Alcuni numeri presi dal Bilancio di Sostenibilità confermano l'utilizzo delle risorse finanziarie per la gestione, manutenzione e riqualificazione dell'intero patrimonio in gestione.

- ▶ Rapporti di gestione con 43 enti pubblici, per circa 6.300 alloggi ERP e 150 alloggi ERS
- ▶ gestione di un proprio patrimonio di oltre 800 tra alloggi, autorimesse e negozi
- ▶ gestione di alloggi in Agenzia Casa
- ▶ 16.000 residenti
- ▶ 68 dipendenti in pianta organica

I canoni definiti dai Comuni entro i criteri fissati da normative regionali determinano entrate ERP per circa Euro 10.000.000 che nel 2018 sono state così impiegate:

- Per costi di gestione (30,74%) (comprendendo anche i costi per assicurazione fabbricati e imposte di registro e bollo per la quota parte che sarebbe a carico della proprietà).
- manutenzione ordinaria -pronto intervento degli alloggi con oltre 6.500 ordini i lavori (39,12%)
- residui utilizzati o destinati per interventi straordinari di manutenzione o nuova costruzione o ancora per progetti speciali in accordo con i Comuni, per la rimanente quota (29,98%).

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

L'anno 2020 vedrà ACER ancora impegnata a portare a termine i numerosi interventi finanziati dalla Regione con le Delibere n. 1297/2015 e n.743/2018 per la riqualificazione anche energetica di edifici ERP e l'accessibilità a fabbricati ed alloggi ai soggetti con disabilità.

Obiettivi generali

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

ACER Modena ha un solido bilancio derivante dalla gestione del patrimonio abitativo e commerciale proprio e di terzi nonché da servizi aggiuntivi complementari; dispone di un apparato tecnico atto a seguire tutte le problematiche di progettazione programmazione di interventi di costruzione, risanamento e/o ristrutturazione di fabbricati finanziati o da finanziarsi con contributi pubblici.

ACER è azienda certificata sia nel proprio bilancio che in qualità con ISO 9001-2015 ed è dotata di un proprio Codice Etico per dipendenti, collaboratori e fornitori; ha istituito l'Organismo di Vigilanza, implementato il MOG (modello di organizzazione e gestione), adempimenti conseguenti l'attuazione del Decreto legge 231/01. 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 anticorruzione.

Si confermano per il 2020 gli obiettivi di sviluppo definiti nella procedura di certificazione di Qualità con la metodologia 2015 a partire dai fondamenti della politica per la qualità del 2008.

POLITICA PER LA QUALITÀ

- *Garantire la qualità dei propri servizi, in una visione di continuo miglioramento, sia verso i clienti utenti-committenti sia verso il personale dipendente con l'applicazione di un Servizio Gestione Qualità nel rispetto della norma ISO 9001: vision 2008.*
- *Assicurare la massima trasparenza verso gli Enti ed i Committenti mantenendo la certificazione di bilancio e la certificazione di qualità.*
- *Soddisfare l'utenza effettuando costanti indagini di customersatisfaction per recepire la meglio le loro esigenze circa i servizi erogati, al fine di adeguarli costantemente e migliorarli sia in termini qualitativi che temporali. Pubblicizzare gli standard di servizio che l'Azienda intende assicurare.*
- *Valorizzare i collaboratori adeguando costantemente il livello di preparazione attraverso un'opera di coinvolgimento e formazione continua.*
- *Assicurare ai partner ed ai fornitori il puntuale rispetto degli accordi pattuiti nello spirito di chiarezza e di collaborazione necessari.*
- *Sviluppare forme alternative nella fornitura di servizi ricercando possibili forme di collaborazione con altri Enti e Aziende private.*

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

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

Il conferimento alle Unioni dei Comuni dei soli servizi sociali se da un lato migliora i processi per le assegnazioni degli alloggi rendendo omogenei i criteri assunti a livello territoriale, dall'altro rende più complicato il sistema delle relazioni necessario per l'attività di manutenzione del patrimonio tra Acer, uffici tecnici, uffici casa e servizi sociali dei Comuni per il raggiungimento degli obiettivi comuni.

Le previsioni di attività e quelle economiche vengono sostanzialmente mantenute secondo i requisiti attuali anche se in un ottica di ricerca di continuo miglioramento dei servizi offerti agli inquilini e di rendicontazioni trasparenti per i Comuni committenti.

Altro tassello importante per il funzionamento dell'azienda è la valorizzazione del proprio patrimonio costituito da alloggi, autorimesse e negozi sul quale investire per la sua manutenzione e riqualificazione e nello stesso tempo fornire alla cittadinanza un pacchetto di alloggi a contratto ERS a canone concordato per quella parte di nuclei che non hanno le caratteristiche economiche per una assegnazione ERP e faticano a trovare sul mercato libero. Si tratta di oltre 250 alloggi assegnati con bando pubblico e relativa graduatoria a cui ogni anno se ne aggiungono una ventina.

Programmi in corso finanziati dalla Regione Emilia Romagna

Proseguirà nel 2020 l'attività finanziata della regione negli anni 2016-2018 portando a compimento lavori e programmi, attività che si avvale delle imprese vincitrici dell'appalto Accordo Quadro in scadenza; nel 2020 entrerà in vigore il nuovo Accordo Quadro, per il quale è in corso una gara pubblica, che vede coinvolte 5 raggruppamenti di imprese con la disponibilità di un consistente numero di imprese artigiane in grado di intervenire nei tempi fissati dalla Regione, pur nel rispetto delle normative del Codice degli appalti pubblici in

tema di affidamento lavori. Relativamente ai lavori di recupero alloggi sfitti ACER ha anticipato, e potrà farlo anche per il 2020 risorse proprie anticipando alle imprese i fondi necessarie ad eseguire i lavori in attesa di ricevere i finanziamenti regionali legati alla fase di assegnazione alloggi recuperati che, a volte, per vari motivi di carattere sociale, si prolunga nel tempo.

Da rimarcare comunque che l'attività aziendale profusa in progettazione, definizione aspetti economici, coordinamento imprese, controllo qualità lavori e rendicontazioni, rapporti con i Comuni e con la Regione ha impegnato e impegnerà anche nel 2020 fortemente la struttura interna.

Preme evidenziare l'insieme degli ultimi finanziamenti citati sopra a cui si affiancano cofinanziamenti da parte dei comuni interessati a cui fanno fronte con il residuo canoni gestito in ACER.

n. atto regionale	n. interventi	Importo finanziamento in €	Cofinanziamento comunale in €	Costo delle opere In €
D.G.R. 743/18	43	1.247.401,83	126.198,41	1.373.600,24
D.G.R. 1297/15	45	7.245.617,05	2.326.609,85	9.572.226,90
DGR 610/2016	4	287.855,56	1.553.794,44	1.841.650,00
L. 457/78	5	554.112,30	0,00	554.112,30
Totali	97	9.334.986,74	4.006.602,70	13.341.589,44

Di questi interventi ne sono stati completati tutti gli interventi su alloggi sfitti, 4 interventi su edifici abitati, completata la sostituzione di 5 ascensori, in corso di realizzazione 14 interventi su edifici.

Sono in corso di completamento alcuni programmi manutentivi sul patrimonio esistente finanziati da Regione e/o Stato: CRER n. 501/2003 (programma attivo nei comuni di Modena, Carpi, Mirandola, Castelfranco Emilia, Fiorano) DGR n. 344/2010 (programma attivo nei comuni di Modena, Castelfranco Emilia, Serramazzoni, Nonantola)

Con DGR 1297/2015 sono stati ammessi a finanziamento diversi interventi su alloggi ed edifici, il cui elenco è la risultante di un lavoro di collaborazione tra ACER, i Comuni e il tavolo territoriale di concertazione per le politiche abitative. Le delibere attuative DGR n.2299/2015, n.68/2016, n.299/2016, n.1405/2016, n.1283/2017, n.1143/2018, n. 2227/2018 consentono di realizzare 26 interventi su edifici nei seguenti Comuni: Modena, Bomporto, Carpi, Nonantola, San Felice sul Panaro, Savignano sul Panaro, Campogalliano, Castelfranco Emilia, Finale Emilia, Vignola, Castelnuovo Rangone, San Prospero, Marano sul Panaro, Sassuolo, Novi di Modena, Spilamberto, Castelvetro, Mirandola. Tutti gli interventi sono stati attivati e/o conclusi entro il 2019 mentre nel 2020 dovranno essere completate le rendicontazioni alla Regione. La gestione amministrativa dei finanziamenti risulta significativa in quanto comporta l'adozione di diversi atti con tutti i Comuni beneficiari interessati.

E' in corso di realizzazione l'intervento di efficientamento energetico finanziato con la DGR 610/2016 (fondi Europei POR FESR asse 4) dell'edificio ERP a 93 alloggi a Modena via Terranova Arezzo.

La manutenzione del patrimonio pubblico

Come risulta dal bilancio consuntivo 2018 ACER nei 5 anni 2014-2018 ha dimostrato una capacità di spesa in manutenzione per un totale di € 40.549.344 così ripartiti: € 21.241.431 finanziata da canoni, € 9.336.116 finanziati dalla Regione per danni da Sisma 2012 e € 9.971.797 finanziati con leggi varie, determinando una media di oltre 8 milioni di euro all'anno

La grandinata del 22 giugno 2019 ha causato danni su n. 105 edifici nei Comuni di Modena, Nonantola Formigine e Campogalliano per un importo di stimato del danno risarcibile pari a 1.000.000,00€. L'attivazione dell'assicurazione che ha comportato un notevole lavoro tecnico di verifica e di ripristino.

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

L'attività manutentiva ordinaria e programmata è effettuata a seguito degli accordi raggiunti con i referenti tecnici dei Comuni sul livello ottimale raggiungibile con le risorse economiche a disposizione; risulta ulteriormente accentuata l'esigenza di proseguire con l'adeguamento funzionale di alloggi e/o edifici dove abitano persone anziane e/o disabili, spesso con ridotte funzionalità motorie e con problemi di solitudine, con la difficoltà di dover agire su di un patrimonio edilizio esistente, non progettato originariamente con tali spazi e servizi. L'attività manutentiva risulta incrementata anche in ragione delle aspettative e richieste sia da parte dei Comuni proprietari che degli assegnatari poiché l'esigenza di elevare lo standard edilizio del patrimonio ha visto aumentare in modo consistente le risorse necessarie di fronte ad entrate più ridotte che determina in alcuni casi la necessità di rivedere il livello di rinnovamento delle componenti edilizie fino ad ora adottato per poter farvi fronte con le risorse disponibili.

Sarà necessario condividere con i servizi sociali il grado di finitura degli alloggi da perseguire poiché resta obiettivo primario, stante il perdurare della crisi economica e le lunghe liste di attesa nelle graduatorie ERP, rimettere a disposizione delle nuove assegnazione gli alloggi vuoti nel più breve tempo possibile.

La manutenzione nei condomini

Un altro aspetto importante dell'attività manutentiva riguarda le parti comuni dei condomini, ed in particolar modo di quelli a proprietà mista pubblica e privata, dove le diverse esigenze e disponibilità di risorse rendono faticosa la pianificazione e l'attuazione degli interventi, sia ordinari che straordinari, essendo richiesta preventivamente l'approvazione degli interventi dall'assemblea condominiale; ciò impegna tuttavia ACER ad anticipare la parte di competenza della proprietà (i Comuni) per interventi deliberati dalle assemblee condominiali facendovi fronte con i residui canoni. Nei programmi triennali di manutenzione straordinaria vengono inserite quelle lavorazioni di competenza della proprietà, deliberate dalle assemblee condominiali. Da rilevare che sono in corso i lavori di sostituzione delle coperture in cemento amianto in 3 edifici che completeranno il programma di eliminazione delle coperture in eternit su edifici ERP

Interventi di qualificazione su patrimonio ex Demanio

Gli alloggi ex demanio di proprietà ACER sono 212 e vengono assegnati con contratto Erp; essi potranno essere ceduti al Comune ove sono ubicati su richiesta del medesimo; in programma tale cessione per i 172 alloggi presenti sul territorio del Comune di Modena. Per quei fabbricati che hanno più di 70 anni verrà portato a termine il progetto tendente ad ottenere dalla Sovrintendenza di Bologna lo svincolo di cui D. Lgs. n. 42 del 22/01/04. Come per gli alloggi di proprietà Comunale, si procederà nel corso d'anno all'avvio dei lavori per gli alloggi soggetti a manutenzione straordinaria

Riqualificazione energetica del patrimonio pubblico

Proseguono, con i finanziamenti Statali/Regionali e/o da residuo canoni, gli interventi di riqualificazione energetica degli alloggi. Dal 2013 hanno interessato 168 alloggi di cui 92 di nuova costruzione, uguali interventi sono in corso su 171 alloggi mentre è previsto l'avvio dei lavori su patrimonio esistente per ulteriori 190 alloggi tra il 2019-2020.

Continua l'attività di redazione di APE (attestati di prestazione energetica) per ogni alloggio che viene assegnato (gli alloggi dotati di APE ad oggi sono 1984), oltre alla ricerca di attivazione di incentivi quali Titoli di Efficienza energetica in collaborazione con AESS, e agli incentivi del "Conto Termico" ottenibili per ogni sostituzione di caldaia con una a condensazione. Le somme complessivamente introitate e/ o introitabili vengono anche impiegate, come da parere positivo espresso della Conferenza degli Enti del 15 febbraio 2018, per uno studio scientifico tendente a definire la vulnerabilità sismica dei fabbricati pubblici e le relative modalità tecniche di intervento.

L'impegno sull'ambiente si concretizza con la gestione diretta di 15 impianti fotovoltaici già presenti su altrettanti fabbricati che saranno incrementati da quelli presenti sui nuovi fabbricati con produzione di kWh elettrici e riduzione della CO2 immessa in atmosfera.

Alloggi sfitti

Il grado di manutenzione degli alloggi sfitti dipende da diversi fattori quali le caratteristiche costruttive, la vetustà degli alloggi, il modo in cui sono stati curati dai residenti, il tempo di assegnazione ad uno stesso nucleo. Tutti questi fattori condizionano l'importo necessario per l'esecuzione dei lavori. Le risorse che possono essere utilizzate provengono da budget di manutenzione ordinaria o da residuo canoni da finanziamenti esterni. Un'analisi dei dati complessivi di ritiro alloggi e messi in manutenzione indica per il periodo 2006-2018, cioè dopo la riforma di cui alla L.R.24/01, rispetto ai 6100, alloggi ERP gestiti, quelli vuoti ripristinati e rimessi in assegnazione sono stati 4.049 cioè circa 311 ogni anno che rappresentano il 65% del patrimonio ERP ripristinato in questi 13 anni con un costo medio per alloggio pari a circa 4.900 € (circa 19 milioni di euro).

Sisma 2012

Nei Comuni del cratere sismico ci si sta avviando verso la fase conclusiva progettuale degli edifici fortemente lesionati, dunque abbattuti e da ricostruire: nel 2020 si prevede il completamento dell'edificio in costruzione a San Possidonio mentre è prevista al prosecuzione dei lavori a Cavezzo, e l'avvio della ricostruzione a Cortile di Carpi. Verrà completato l'iter amministrativo di due interventi, uno a Finale Emilia nel centro storico e uno a Piumazzo di Castelfranco per i quali si prevede la realizzazione degli appalti di lavoro. I postumi del sisma impegnano tuttora ACER nella gestione dei contratti di affitto di alloggi reperiti sul mercato privato per nuclei terremotati (circa 80 gli alloggi ancora coinvolti), attività finanziata dalla Regione, che viene condotta in collaborazione con i servizi sociali dei Comuni relativamente alle azioni da compiere nei confronti di quei nuclei familiari che non presentano più i requisiti per occupare tali alloggi.

Patrimonio ACER

ACER persegue una politica di qualificazione e messa in valore del proprio patrimonio e nel contempo, attraverso bandi pubblicati nel proprio sito web e sui quotidiani, lo rende disponibile, offrendolo al mercato con contratti a canone concordato scontati, per una soluzione abitativa di qualità a fasce di popolazione che hanno normalmente difficoltà a reperirla: nel 2018 sono circa 250 gli alloggi affittati. Si prevede di avviare lavori di manutenzione su 7 alloggi da destinare alla locazione in favore di studenti.

Agenzia Casa e Affitto Casa Garantito

Altre attività sono svolte a latere dei contratti di servizio con i progetti di Agenzia Casa e Affitto casa garantito. Diverse sono le convenzioni attive sul territorio nuove o da rinnovarsi da portare avanti con un'attenzione particolare non solo di tipo gestionale amministrativo ma anche con rapporti diretti di mediazione nei confronti dei nuclei più fragili. Mentre con il progetto ACG Acer funge da intermediario tra inquilino e proprietario che ha possibilità di scelta dell'inquilino e garantisce per conto del Comune una certa somma a fronte delle insolvenze dello stesso inquilino, in Agenzia per la locazione ACER sottoscrive il contratto con il proprietario privato e subaffitta a nuclei familiari indicati dai Comuni/Unione.

Gestioni condominiali dirette

ACER mantiene l'impegno della presa in gestione condominiale diretta degli edifici pubblici di nuova costruzione operando nel contempo un'azione di accompagnamento all'abitare dei futuri inquilini cercando di favorirne l'inserimento nella nuova comunità formandoli rispetto agli aspetti di gestione degli alloggi ad elevata prestazione energetica. In collaborazione con l'ufficio mediazione sociale è previsto nel 2020 l'individuazione di autogestioni o gestioni "sofferenti" per proseguire una azione di formazione e sostegno degli inquilini che favorisca la scelta di un caposcala di riferimento.

Mediazione sociale

Tale attività ha come finalità la mediazione dei conflitti, il favorire lo sviluppo delle relazioni tra utenti, diffondere la conoscenza dei diritti e dei doveri nonché la consapevolezza del valore del bene pubblico ricevuto in uso. In collaborazione con l'ufficio condomini è prevista una attività formativa nei confronti di residenti in fabbricati interamente pubblici che ancora non siano in grado di produrre una autogestione efficiente, con la finalità di individuare e responsabilizzare chi potrà svolgere il ruolo di presidente di autogestione. Questa Acer considera opportuno mantenere e potenziare funzioni di mediazione sociale nei confronti degli assegnatari. Già nel 2015 è stata inserita una seconda figura professionale di mediatore all'interno della struttura Acer.

La presenza ACER sul territorio:

Nel rispetto degli impegni assunti già con il Contratto di servizio si è consolidata la gestione di 10 sportelli territoriali settimanali o bisettimanali nei Comuni di Mirandola, Sassuolo, Carpi, Castelfranco, Nonantola, Vignola, Pavullo, Maranello, Formigine, Fiorano e dell'URP presso la sede di Modena.

Considerati i buoni risultati raggiunti il 2020 vede consolidata la presenza di verificatori/ispettori per effettuare sopralluoghi di verifica della corretta conduzione degli alloggi e parti condominiali nonché delle presenze negli alloggi delle persone autorizzate che si affianca agli addetti per il pronto intervento e per la mediazione dei conflitti.

Proseguirà l'ulteriore attività di promozione della cura degli spazi comuni anche attraverso la rottamazione delle auto abbandonate.

Recupero crediti

La morosità dell'anno 2018 per soli canoni è stata del 13% circa rispetto al quasi 16% del 2017 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. Il valore di morosità consolidata se rapportato al fatturato degli ultimi 5 anni, che vale oltre 57 milioni di euro, si attesta sul 6,8%.

Una delle attività principali di Acer è l'attenzione ai recuperi di canoni che sono la base per sostenere l'intera attività; a livello legale le azioni intraprese per permettere il rientro della morosità si prevede che si manterranno sui numeri elevati degli anni scorsi cercando di sostenere i nuclei in difficoltà sempre in

accordo con i servizi sociali dei Comuni: la gestione dei morosi non si conclude con pratiche di solo tipo amministrativo, ma anche con colloqui diretti con gli interessati al fine di concordare piani di rateizzazione sopportabili dalla famiglia.

Altre verifiche

Vengono svolte verifiche per il mantenimento requisiti economici per la permanenza nell'ERP, analizzando le dichiarazioni ISEE degli inquilini ERP e verranno segnalati ai Comuni e agli interessati le situazioni di supero limiti di reddito definiti dalla Regione e dai regolamenti comunali.

Vengono altresì effettuate verifiche a campione sul patrimonio immobiliare mediante interrogazione delle singole posizioni sulla banca dati dell'Agenzia del Territorio, nella misura dell'1% circa sul totale dei nuclei.

Privacy

La normativa del 2017 entrata in vigore nel 2018 ha impegnato l'azienda nell'adeguamento della modulistica verso l'esterno, nella informazione dell'utenza e nella formazioni degli operatori ACER, attività che non si esaurisce ma richiede una continua verifica ed aggiornamento.

Entrate

Il sistema ERP si basa su entrate che provengono dai canoni fatturati agli assegnatari. Appare chiaro che deve essere mantenuto l'equilibrio tra entrate da canoni e costi per gestione e manutenzione per evitare che si esauriscano le risorse destinate alla manutenzione degli alloggi che innescherebbe una spirale che porterebbe ad una riduzione delle assegnazioni con conseguente depauperamento delle entrate.

Nel contempo, a fronte di sempre minori altre risorse per sopperire al disagio sociale, i Comuni attingono alle risorse da canoni per sostenere nuclei in difficoltà richiedendo ad ACER di applicare canoni ridotti, così detti sociali, che però permettano di coprire almeno il costo della gestione. La semplificazione del nuovo sistema di calcolo che prevede una riduzione delle fasce di applicazione per quei Comuni che hanno scelto due valori di canone sociale proporzionato al reddito può determinare una certa riduzione delle entrate nella fascia della protezione.

La modifica delle modalità di calcolo dell'ISEE ha consentito l'emergere di situazioni non conosciute che hanno globalmente determinato un aumento delle entrate da canoni, così come i nuovi regolamenti laddove hanno previsto il canone sociale minimo a € 70,00 /mese. Dove questo è stato fissato a € 47,00 /mese si registra invece una tendenza alla diminuzione di entrate nella fascia della protezione ove ricade il 57% degli assegnatari.

La gestione degli investimenti finanziari è in netto calo per il maggior utilizzo di risorse utilizzate anche per anticipazioni concesse ai Comuni.

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

Uscite

Il rinnovo del Contratto di servizio costituisce occasione per rinnovare l'invito ai Comuni a prestare attenzione alle proposte dei piani triennali di manutenzione straordinaria che vengono inviati e la cui approvazione da parte dell'organo amministrativo competente (giunta comunale) consente ad ACER di programmare e realizzare gli interventi utilizzando le risorse del residuo canoni.

Purtroppo negli anni passati dobbiamo constatare che, malgrado vari solleciti, per i precedenti piani bi/triennali (2014-2016) - (2017-2018) diversi Comuni non hanno deliberato l'approvazione determinando l'accantonamento di risorse che potrebbero essere velocemente destinate oltre che a progetti di manutenzione straordinaria anche al recupero di alloggi sfitti inserendoli, in tempi brevi, nel circuito della manutenzione. Sono in corso completamente la redazione dei piani di investimento dei residui canoni per interventi manutentivi per il triennio 2019 -2021, anche in conseguenza del protrarsi nel corso del 2019 la sottoscrizione dei contratti di servizio 2019 -2014 da parte dei Comuni.

Anche la definizione di un Programma Pluriennale di investimenti condiviso e definito a livello provinciale, e basato sulla individuazione delle priorità da parte delle Unioni dei Comuni, porterebbe alla realizzazione di interventi, anche su interi edifici, finanziabili non più dalle poche risorse dei singoli enti ma dalle maggiori risorse all'interno delle Unioni, programma che potrebbe servire per cercare fonti di finanziamento ad altri livelli (europeo, nazionale, regionale e locale).

Previsioni Economiche

Il bilancio preventivo 2020 viene presentato, in relazione ai contenuti dei contratti di servizio rinnovati ed all'allegato Addendum, così come approvato dalla Conferenza degli Enti in data 06/12/2018 e nelle more della sottoscrizione dei contratti stessi, in riferimento alla Carta dei Servizi con l'intento di soddisfare le richieste dei Comuni secondo gli impegni assunti

Il presente bilancio è presentato, pur nei limiti posti da un contratto in fase di rinnovo, nei termini di legge, di statuto e del regolamento di contabilità, unitamente alle relazioni tecnico-amministrativa e del Collegio dei Sindaci Revisori.

Le previsioni per l'anno 2020, in base alle circostanze sopra descritte, attendono ai seguenti risultati:

- l'utile dell'azienda è quantificato in Euro **14.025** (al netto degli oneri fiscali di pertinenza) che deriva principalmente dall'attività gestionale nel suo complesso siadel patrimonio in concessione/convenzione che di quello di dotazione (alloggi, garage e negozi);
- la gestione dei contratti di concessione si prevede con un saldo attivo di Euro **3.520.767** che sommato al residuo attivo dei 2 Comuni in convenzione (Unione del distretto della Ceramica) di Euro **647.983** porta ad un totale di Euro **4.143.720** per la programmazione di interventi sulla casa.

Sono valori importanti che potrebbero consentire al sistema delle autonomie di attivare programmi pluriannuali condivisi di edilizia sociale, a livello di unione dei Comuni, per sviluppare politiche abitative orientate al recupero e all'incremento del patrimonio pubblico abitativo come già sottolineato in precedenza.

La nota tecnica di seguito alla presente relazione illustra nel dettaglio i risultati di cui sopra.

Programmi Complementari di Attività 2020: Servizi Aggiuntivi

Tra le attività complementari che alcuni Comuni hanno delegato ad Acer sulla base dell'Accordo quadro approvato dalla Conferenza degli Enti definendone di volta in volta sia modalità operative che corrispettivi economici troviamo:

- 1) la gestione dell'Agenzia per l'affitto,
- 2) la redazione degli attestati di prestazione energetica per gli alloggi,
- 3) la consulenza per la formazione delle graduatorie per l'assegnazione degli alloggi,
- 4) la gestione di Uffici casa,
- 5) la gestione delle procedure ad evidenza pubblica per acquisto alloggi da destinare ad ERP,
- 6) la gestione piani di alienazione degli alloggi.

- 7) la gestione delle Ordinanze 25/2012 e 26/2014 relative al sisma
- 8) la gestione degli impianti fotovoltaici sugli edifici pubblici
- 9) direzioni lavori di cantieri per realizzazione di edilizia residenziale

Gestione dell'Ufficio Casa: esperienza positiva che continua nel Comune di Castelfranco Emilia.

Gestione alloggi ERS di Cambiamo; ACER continuerà nel 2020 la gestione degli alloggi recuperati per la riqualificazione urbana e sociale nel complesso Errenord con la predisposizione di nuovi bandi di assegnazione e la gestione delle manutenzioni.

Attività Edilizia

Attività tecnica di progettazione e realizzazione

La previsione dell'esercizio 2020 sull'attività tecnica si sviluppa in continuità con il protrarsi dei programmi di finanziamento pubblici derivanti dalla Delibera Regionale n. 501/2003 e D.L. n. 159/2007 (DGR. 344/2010) e per la fase finale dell'attività di ricostruzione post sisma finanziata con l'Ordinanza Regionale n. 24/2013.

Il 2020 si caratterizza, per due interventi particolarmente significativi per la quantità di appartamenti in programma e per l'inserimento degli interventi in un quadro di rigenerazione urbana:

- 1) realizzazione di un fabbricato nel comparto di Via Nonantolana, per complessivi 29 alloggi intervento di cui è stata avviata la progettazione a seguito di convenzione con il Comune di Modena nel 2018.
- 2) partecipazione al bando di rigenerazione urbana promosso dalla Regione Emilia Romagna e presentato dal Comune di Carpi di concerto con Acer.

Il 2020 rappresenta, inoltre, sul piano operativo, un anno di approfondimento per l'applicazione dei contenuti dettati dai CAM, criteri ambientali minimi, previsti dal Codice degli appalti pubblici, nell'attuazione degli interventi di nuova costruzione e di recupero edilizio, contestualmente, nel rispetto delle scadenze temporali dettate dalla normativa, la preparazione alle modalità di progettazione sviluppate con i criteri BIM, Building Information Modeling.

L'entrata complessiva di competenze tecniche si allinea con i valori acquisiti negli anni precedenti per un importo di euro 600.000,00 collocandosi tale attività sui servizi di ingegneria per conto terzi e su attività di recupero edilizio, nuove costruzioni e manutenzioni straordinarie.

A fronte delle nuove localizzazioni derivanti dall'utilizzo delle risorse economiche sopramenzionate prosegue l'evoluzione dei cantieri avviati negli anni precedenti, con la consegna degli alloggi terminati.

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

a) nuova costruzione

- San Possidonio – fase avanzata dei lavori di ricostruzione di un edificio per 16 alloggi in via Federzoni n.16,
- Cavezzo – prosecuzione ricostruzione di un edificio per complessivi 10 alloggi in via I° maggio n. 68,
- Carpi, frazione Cortile, avvio lavori di ricostruzione di n. 7 alloggi in via I° dicembre n. 28.
- Castelfranco Emilia –avvio ricostruzione del fabbricato in località Piumazzo per complessivi 6 alloggi.
- Modena – completamento Progettazione e avvio dei lavori di riqualificazione del comparto di via Nonantolana in Comune di Modena con la costruzione di un fabbricato per complessivi 29 alloggi di ERP.

b) recupero

- Castelfranco Emilia demolizione dei fabbricati in via Tarozzi

- **CambiaMo.** La partecipazione all'attuazione del contratto di quartiere del Comune di Modena procede senza soluzione di continuità, con l'inserimento all'interno dei piani adibiti ad attività terziarie di diverse funzioni e con la previsione per il 2020 di attuare interventi in campo residenziale, terziario e infrastrutturale,
- Nonantola, Casa dei Tre Comuni, avvio dei lavori di riparazione e miglioramento sismico per complessivi 12 alloggi,
- Finale Emilia, EX Convento Santa Chiara, avvio procedure gara per l'esecuzione dei lavori di riparazione e miglioramento sismico per complessivi 9 alloggi non ancora recuperati sui 34 totali.

Programma delle opere pubbliche

La definizione del piano triennale dei lavori pubblici 2019 2020 e 2021, essendo ACER un Ente Pubblico economico equiparabile in organismo di diritto pubblico ai sensi del D.Lgs. N. 50 del 18 aprile 2016, codice contratti pubblici di lavori, servizi, forniture è rimessa, per il 2020, all'effettiva chiusura degli interventi previsti in fase progettuale, provvedendo all'uopo all'acquisizione dei CUP ed all'inserimento, nel prospetto specificato dal SITAR per interventi approvati nelle modalità espresse dal succitato D.Lgs. n. 50/2016.

DESTINAZIONE DEGLI INTERVENTI	Quota 2020 (in €)
A) NUOVE COSTRUZIONI	
A1) Attività' ACER in CONCESSIONE - CONVENZIONE	
VIGNOLA - COMPARTO EX ENEL Legge 513/77 rientri 1994 Legge 513/77 rientri 1995 Autofinanziamento comunale	60.000
CARPI –CORTILE VIA I° DICEMBRE Ordinanza sisma n. 24 R.E.R	400.000
MIRANDOLA - VIA NIEVO 20 ALLOGGI Ordinanza sisma n. 24 R.E.R	200.000
SAN POSSIDONIO – VIA FEDERZONI, 16 Ordinanza sisma n. 24 R.E.R	1.000.000
CAVEZZO – VIA I° MAGGIO, 68 Ordinanza sisma n. 24 R.E.R	600.000
MODENA – COMPARTO DI VIA NONANTOLANA Fondi propri – residuo canoni del Comune di Modena	600.000
A2) URBANIZZAZIONI	
MODENA - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA Comparto via dello Zodiaco a servizio residenza Viabilità pubblica intersezione via dello Zodiaco, via Capricorno e via Abetti	50.000
B) RECUPERO EDILIZIO	
MODENA- VIA NAZIONALE PER CARPI DR n. 501/2003 DGR 344/2010	200.000
SERRAMAZZONI - VIA XXIV MAGGIO, 221	100.000
NONANTOLA – CASA DEI TRE COMUNI PIANO ANNUALE OO.PP. Beni Culturali N. 3089	50.000
FINALE EMILIA Convento S.Chiera -	600.000
CAMBIAMO – RECUPERO RNORD Contratto di quartiere II°	400.000
ATTUAZIONE PROGRAMMA RIGENERAZIONE URBANA CARPI	800.000
Somma parziale	5.060.000
C) RISANAMENTO - MANUTENZIONI ORDINARIE/STRAORDINARIE	6.153.360
DGR n. 501/20031° - 2° stralcio Piano man.	300.000
DGR n. 344/2010	100.000

Lg. 457/78 , residui chiusura finanziaria	554.112
PIANO PLURIENNALE DI MANUTENZIONE Proventi canonici da Comuni	400.000
PIANO STRAORDINARIO MANUTENZIONI Dgr 1297/2015	1.500.000
MANUTENZIONE ORDINARIA Sede ACER	70.000
MANUTENZIONE ORDINARIA Proprietà ACER	600.000
MANUTENZIONE ORDINARIA Gestione per enti proprietari in concessione convenzione	2.629.248

Sviluppo informatica aziendale

Nel bilancio sono previsti i costi necessari al mantenimento, manutenzione e personalizzazioni dei software essenziali per lo svolgimento dell'attività dell'azienda e il mantenimento e rinnovo di contratti di abbonamento a servizi e applicativi di varia natura: adeguamenti per nuovo ISEE, calcolo canone, riscossione canoni, registrazione fatture, tributi, leggi, contabilità progettazione.

E' prevista la proroga del contratto di assistenza e manutenzione relativo al gestionale del patrimonio Acer, in attesa di definire come procedere per la sostituzione e/o ammodernamento.

Nel corso del 2020 è prevista la realizzazione di un "catalogo web del patrimonio Acer", mobile responsive, in grado di interagire col gestionale di Acer e la realizzazione del nuovo sito aziendale.

E' prevista la sostituzione di circa un quarto delle postazioni client dei server che costituiscono gli host dell'infrastruttura virtuale.

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

Per migliorare l'attività aziendale vanno considerati i costi per la formazione e l'aggiornamento relativamente alle nuove versioni degli applicativi utilizzati, in particolare la sostituzione dell'applicativo per la gestione della posta elettronica.

Politiche del personale

Tutto il personale è consapevole delle difficoltà nel far fronte al carico di lavoro derivante dalla gestione delle attività, sempre più personalizzate, conseguenti ai contratti in essere con i vari Comuni, portatori di sensibilità e modus operandi diversi che viene svolto con personale interno e, in parte, ricorrendo a personale in somministrazione o collaborazione (convenzione con altre Acer).

Il 2020 sarà l'anno nel quale ci sarà un cambio naturale di dipendenti in quanto finiranno il loro percorso lavorativo una decina di dipendenti. Sarà uno sforzo notevole per chi rimane che dovranno prendersi carico delle competenze di chi esce e della formazione e gestione dei nuovi assunti.

Proseguirà anche nel 2020 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 sia per chi chiederà di andare in pensione sia per le continue richieste di sistemazioni di posizioni di personale transitato in Iacp/Acer a far data dal 1978. Difficile e complessa è la gestione di ricostruzione di tali posizioni perché bisogna ricercare e decodificare archivi e documentazione di 40 anni fa. L'ufficio inoltre è costantemente impegnato nello studio ed applicazione della normativa

fiscale/previdenziale e di contrattualistica giuslavoristica in continuo cambiamento e di aggiornamento dei programmi informatici in uso, con l'acquisizione e l'allineamento delle realises rilasciate dalla software house. 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.

E' previsto anche per il 2020 un piano di formazione professionale su argomenti che interessano le molteplici attività di Acer e le novità di settori specifici (fiscali, previdenziali, edilizi etc)

Signori membri della Conferenza degli Enti,

obiettivo primario di questo Consiglio d'Amministrazione è il gestire un'azienda sempre più flessibile, ben organizzata, fortemente motivata ed attenta alle richieste dei Comuni, che possa offrire servizi di maggiore qualità, e che confermi e migliori il buon grado di soddisfazione segnalato dagli assegnatari (verificato attraverso l'annuale indagine sulla customer satisfaction affidata a ERVET srl) e della committenza, Per realizzare ciò si rende sempre più indispensabile lo stretto raccordo tra la mission individuata dalla Conferenza degli Enti, lo stesso C.d.A. e la struttura operativa che, come sempre, ha espresso notevole impegno per perseguire gli obiettivi prefissati.

La sottoscrizione dell'Accordo Quadro e dei Contratti di Servizio con gli impegni richiesti in termini di migliori attività a favore dell'utenza e di maggiori rendicontazioni specializzate a favore degli enti, rappresenta occasione per dimostrare, con le professionalità sviluppate, di saper essere al passo coi tempi e di rappresentare per i Comuni una vera risorsa su cui fare affidamento.

ACER è stato pensato e strutturato dalla riforma regionale come un vero e proprio braccio operativo degli enti locali, che può essere attivato per svolgere servizio per le politiche abitative in modo concreto e snello e credo ne abbia dato dimostrazione con l'attività svolta per l'emergenza terremoto, e per la predisposizione delle richieste di nuovi finanziamenti a fronte di lavorazioni da svilupparsi, a volte, in tempo molto rapidi.

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

Con questo programma e con i risultati attesi ivi rappresentati nei valori economici, contabili e patrimoniali, sottoponiamo alla vostra valutazione ed approvazione il bilancio preventivo 2020 e le relazioni che lo accompagnano.

Il Consiglio d'Amministrazione

Andrea Casagrande

Presidente

Elisa Abati

Consigliere

Gaetano Venturelli

Consigliere

RELAZIONE TECNICO AMMINISTRATIVA 2020

Il conto economico è redatto in conformità allo schema obbligatorio di cui all'art. 2425 c.c. e alle novità introdotte dal D.Lgs.139/2015

Presenta un **risultato prima delle imposte** di **Euro 174.025** a cui vanno sottratte le **imposte** che ammontano a **Euro 160.000** con un conseguente **utile di Euro 14.025**

Alla sezione **A**, che individua il valore della produzione, va dedotta la sezione **B** dei costi della produzione; ne risulta il **valore netto della produzione** pari a **Euro 1.025** che ancora una volta dimostra che la gestione caratteristica (contratti di servizio) copre marginalmente i costi inerenti.

La sezione **C** evidenzia il saldo dei **proventi ed oneri finanziari** di **Euro 173.000**, la sezione **D** rappresenta le rettifiche di valore di attività finanziarie.

Si commentano di seguito le poste più rilevanti delle sezioni suddette.

Analisi delle voci di bilancio

A) Valore della produzione

E' costituito da **RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI (A01)** pari a Euro **12.855.240** composti da proventi per canoni Euro 11.626.240, da compensi per amministrazione stabili Euro 629.000 e da compensi per attività edilizia Euro 600.000.

Gli **ALTRI RICAVI E PROVENTI (A05)** pari a Euro **427.982** sono formati da proventi da noleggio per basi di telefonia mobile per Euro 87.000, da proventi per fotovoltaico per Euro 90.000 proventi diversi quali rimborsi diritti di segreteria e diversi per Euro 151.000 e recuperi interessi su mutui dei Comuni per €. 99.982.

Le entrate da canoni di locazione per alloggi Acer e per le gestioni delle concessioni sono influenzati dalla recente riforma dei canoni deliberati dai Comuni della Provincia a seguito della nuova normativa regionale di cui al DGR 894/2015. Sono quasi azzerate le inagibilità di alcuni alloggi a seguito degli eventi sismici. Il 2020 parte canoni è stato stimato con il fatturato di novembre.

Si evidenziano i ricavi da canoni nella tabella di seguito riportata:

	2020	2019
ALL. ACER	1.940.000	1.800.000
ALTRI LOCALI ACER	273.000	271.000
ALL. ACER ex DEMANIO	326.000	300.000
ALL. ALTRI ENTI IN CONC.	9.087.240	8.973.920
TOTALE	11.626.240	11.344.920
ALL. ALTRI ENTI IN CONV.	886.000	932.000
TOTALE	12.512.240	12.276.920

Gli alloggi, autorimesse a locazione e i negozi presunti per il 2020 considerando anche i nuovi alloggi che saranno posti in gestione di cui abbiamo conoscenza sono:

	N. alloggi
PROPRIETA' ACER	644
PROPRIETA' ACER uso diverso	28
PROPRIETA' ACER ex Demanio	212
PROPRIETA' altri Enti/CambiaMo	6234
AUTORIMESSE Acer	555
TOTALE	7.673

Le convezioni in atto per la gestione d'alloggi per conto terzi per il 2020 sono stimate in:

ENTE PROPRIETARIO	N° ALLOGGI	PREVENTIVO CANONI 2020	PREVENTIVO CANONI 2019
FORMIGINE	97	148.000	135.000
SASSUOLO	468	738.000	744.000
CAMBIAMO	10	38.000	53.000
TOTALE	575	924.000	932.000

I contratti di gestione per la gestione degli alloggi stimati per il 2020 sono:

ENTE PROPRIETARIO	NUMERO ALLOGGI	PREVENTIVO CANONI 2020	PREVENTIVO CANONI 2019
BASTIGLIA	23	33.000	30.000
BOMPORTO	70	104.000	120.000
CAMPOGALLIANO	92	192.000	195.000
CAMPOSANTO	42	72.000	78.000
CARPI	624	956.000	919.000
CASTELFRANCO	241	340.000	335.000
CASTELNUOVO	34	46.000	44.000
CASTELVETRO	19	51.000	56.000
CAVEZZO	41	69.000	78.000
CONCORDIA	71	100.000	102.000
FANANO	16	12.000	12.000
FINALE	191	216.000	227.000
FIORANO	191	296.000	310.000
FORMIGINE	19	18.000	17.000
GUIGLIA	1	1.440	1.440
LAMA MOCOCCO	30	32.800	32.000

MARANELLO	24	100.000	90.000
MARANELLO PATR.	68	90.000	100.000
MARANO S/P	29	60.000	55.000
MEDOLLA	41	64.000	60.000
MIRANDOLA	297	440.000	440.000
MODENA	2531	4.340.000	4.218.000
MONTEFIORINO	11	6.000	10.000
NONANTOLA	87	130.000	138.000
NOVI	54	80.000	70.000
PAVULLO	116	178.000	185.000
PIEVEPELAGO	5	9.200	9.000
PRIGNANO	5	7.000	5.800
RAVARINO	54	84.000	80.000
S.CESARIO	5	10.000	9.000
S.FELICE S/P	123	210.000	204.000
S.POSSIDONIO	43	72.000	74.000
S.PROSPERO	49	84.000	80.000
SAVIGNANO	25	42.000	42.000
SERRAMAZZONI	8	10.000	10.000
SESTOLA	9	12.000	11.000
SOLIERA	36	55.000	59.000
SPILAMBERTO	95	153.000	155.000
VIGNOLA	160	225.000	225.000
ZOCCA	23	22.800	26.000
PROVINCIA	43	60.000	60.000
UNIONE CASTELLI	1	4.000	1.680
TOTALE	5.647	9.087.240	8.973.920

Sono 56 gli alloggi gestiti in alcuni Comuni con i Progetti "Affitto Casa Garantito" e 68 con "Alloggio in Garanzia", oltre a n. 8 presi in carico per la sola manutenzione per il Comune di Fiorano e n.4 mantenuti in gestione per procedere alla vendita per il Comune di Polinago

Per il 2020 il prospetto di attività edilizia – si veda nella Relazione della Presidenza - prevede Euro **600.000** di compensi tecnici per attività svolta da Acer per lavori per conto dei Comuni e per attività di progettazione svolta per conto di terzi.

B) Costo della produzione

Il **COSTO PER MATERIALI DI CONSUMO (B6)** ammonta a Euro **40.000** e riguarda cancelleria, riviste, pubblicazioni e carburante.

I **COSTI PER SERVIZI (B7)** pari a Euro **8.662.015** comprendono Euro 1.327.000 di costi generali, Euro 340.000 di costi di amministrazione stabili, Euro 3.229.248 per opere di manutenzione stabili - di cui Euro

2.629.248 per alloggi in concessione e Euro 600.000 per alloggi ACER - Euro 245.000 di costi per interventi edilizi ed Euro 3.520.767 quale quota residua dei canoni degli alloggi in concessione a disposizione dei Comuni per le politiche (art.36 Lg.24/2001)

La voce **COSTI DEL PERSONALE (B9)** definita in Euro **3.607.200** è determinata tenendo conto delle movimentazioni previste per pensionamenti che si determineranno nel 2020, per aspettative e richieste part-time oltre alla prorogata attività di gestione alloggi

La tabella seguente riassume tutti i costi relativi al personale dipendente previsti per il 2020:

COSTI	COSTO 2020	COMPLESSIVO	COSTO 2019	COMPLESSIVO
Retribuzioni		2.600.000		2.670.000
Lavoro straordinario		95.000		90.000
Oneri assicurativi e prev.li		669.500		695.500
Accantonamento T.F.R. quiesc.e simili		242.700		246.760
TOTALE		3.607.200		3.702.260

Gli **AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI (B10)** ammontano a Euro **377.000** e comprendono l'ammortamento dei cespiti ammortizzabili e procedure automatizzate per Euro 367.000 e l'accantonamento al fondo rischi su crediti per Euro 10.000.

E' previsto inoltre in **ALTRI ACCANTONAMENTI (B13)** l'accantonamento per far fronte ad accordi bonari previsti dalla Lg. 109/94 "legge quadro in materia di lavori pubblici" pari a Euro **5.000**.

Gli **ONERI DIVERSI DI GESTIONE (B14)**, ammontanti a Euro **590.982**, sono formati da Euro 36.000 per contributi associativi e oneri diversi, per Euro 99.982 interessi su mutui da erogare a carico di Comuni e da Euro 455.000 per imposte indirette e tasse quali bollo, registro, imposte sul patrimonio e sui servizi, iva indetraibile.

C) Proventi e oneri finanziari

Gli **ALTRI PROVENTI FINANZIARI (C16)** pari a Euro **183.000**, sono determinati dal rendimento delle somme depositate presso la banca-tesoriere e da interessi sulle gestioni patrimoniali/finanziarie e di mora.

Sono inoltre previsti **ONERI FINANZIARI (C17)** in Euro **10.000** per interessi su cauzioni.

E 22) Imposte sui redditi

Le imposte sono state calcolate alla luce di quanto previsto dalle disposizioni normative in vigore ed ammontano ad Euro **160.000**.

CONTO ECONOMICO 2020	Importi parziali	Importi totali	Importi complessivi
A) VALORE DELLA PRODUZIONE			
01) ricavi delle vendite e delle prestazioni	12.855.240		
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	427.982		
TOTALE A)		13.283.222	
B) COSTI DELLA PRODUZIONE			
6) costi per materie prime suss.di cons.e merci	40.000		
7) costi per servizi	8.662.015		
8) costi per godimento beni di terzi			
9) costi del personale	3.607.200		
10) ammortamenti e svalutazioni	377.000		
11) variazi.delle rim.di mat.prime suss.di cons.			
12) accantonamenti e svalutazioni			
13) altri accantonamenti	5.000		
14) oneri diversi di gestione	590.982		
TOTALE B)		13.282.197	
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)			1.025
C) PROVENTI ONERI FINANZIARI			
15) proventi da partecipazione			
16) altri proventi finanziari	183.000		
17) interessi ed altri oneri finanziari	10.000		
TOTALE C) (15+16-17)		173.000	173.000
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE			
18) rivalutazioni			
19) svalutazioni			
TOTALE DELLE RETTIFICHE (D) (18-19)		0	0
Risultato prima delle imposte			174.025
22) imposte sul reddito d'esercizio	160.000		
23) utile o perdita d'esercizio	14.025		

Previsione dei flussi di cassa

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

Lo schema è redatto in termini di variazioni di liquidità.

La grandezza finanziaria presa a riferimento (punto **A** del prospetto **Euro 1.500.000**) è la liquidità immediata o cassa in senso ampio, vale a dire disponibilità liquide presenti presso il tesoriere Unicredit Banca spa.

Il flusso monetario netto del periodo (punto **F** del prospetto **Euro 91.025**) è determinato come sommatoria algebrica delle movimentazioni intervenute nelle diverse aree di attività come di seguito indicato.

- **Flusso monetario da gestione reddituale** (punto **B** del prospetto)

Il flusso monetario da gestione reddituale è determinato partendo dall'utile economico dell'esercizio e depurandolo da costi e ricavi non aventi natura monetaria (es. ammortamenti, accantonamenti...).

- **Flusso monetario da attività di investimento** (punto **C** del prospetto)

Le risorse finanziarie nette di quest'area derivano dalla sommatoria dell'impiego di fondi per attività costruttiva e per l'acquisto di beni con utilità pluriennale.

- **Flusso monetario da attività di finanziamento** (punto **D** del prospetto)

La liquidità generata da quest'area deriva dall'entrate per acquisizione di nuovi finanziamenti e dalla concessione di finanziamenti.

- **Variazioni monetarie del netto** (punto **E** del prospetto)

L'area coglie le variazioni intervenute per effetto del ricevimento di contributi in conto capitale a fronte dell'attività costruttiva.

Attraverso la sommatoria dei flussi delle diverse aree sopra commentate, si determina la previsione del flusso monetario di periodo pari a Euro **91.025**; pertanto la disponibilità monetaria netta finale (punto **G** del prospetto) si attesta a **Euro 1.591.025**.

A	Disponibilità monetarie nette iniziali		1.500.000
B	Flusso monetario da gestione reddituale		
	Utile d'esercizio	14.025	
	Ammortamenti immobili immateriali	20.000	
	Ammortamenti immobili materiali	347.000	
	Acc.to f.do svalutazione crediti	10.000	
	Ammortamenti finanziari		
	Variazione TFR (acc.to - utilizzo)	-300.000	
	Incrementi per capitalizzazione costi		
	<i>Totale flusso da gestione reddituale</i>	91.025	
C	Flusso monetario da attività di investimento		
	Incrementi patrimoniali MODENA	0	
	Disinvestimenti patrimoniali (vendite)	0	
	<i>Totale flusso da investimenti</i>		
D	Flusso monetario da attività di finanziamento		
	Accensione finanziamenti		
	Rimborsi finanziamenti	0	
	<i>Totale flusso da finanziamenti</i>	0	
E	Variazioni monetarie del netto		
	Contributi c/capitale	0	
	<i>Totale flusso del netto</i>	0	
F	<i>Totale flusso monetario netto del periodo</i>	91.025	
G	Disponibilità monetarie nette finali		1.591.025

RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI REVISORI BILANCIO PREVENTIVO DI ACER MODENA - ESERCIZIO 2020

Signori componenti della Conferenza degli Enti,

il Collegio dei Revisori dei Conti, in considerazione delle funzioni attribuite dall'art. 16, comma 4, lettera c) del vigente Statuto;

- dopo aver ricevuto lo schema del bilancio di previsione dell'esercizio 2020 approvato dal Consiglio di Amministrazione dell'Ente;
- viste le disposizioni di legge che regolano l'intervento pubblico nel settore abitativo ed in particolare la L. Regionale 24/2001;
- visto lo statuto in essere e in particolare l'art. 20 che regola la formazione e l'approvazione dei bilanci;
- visto il regolamento di contabilità in vigore;

di seguito riporta le proprie considerazioni in merito al bilancio di previsione dell'esercizio 2020.

1. Verifiche preliminari

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

- pianifica le direttive fondamentali di politica gestionale che il Consiglio d'Amministrazione si propone di seguire durante l'esercizio 2020;
- definisce gli obiettivi da conseguire, indica gli impieghi da realizzare e le fonti prevedibili di finanziamento che potranno essere utilizzate.

Il bilancio preventivo per l'esercizio 2020 è stato predisposto dal Consiglio di Amministrazione in data 26/11/2019.

Il bilancio preventivo:

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

2. Commenti

Alla luce delle verifiche effettuate, il Collegio dei revisori a commento del bilancio di Previsione 2020 ritiene di evidenziare quanto segue.

2.1 Relazione della Presidenza

Le linee programmatiche espone dal Consiglio d'Amministrazione, risultano conformi ai fini indicati dalla Legge Regionale n.24/2001.

L'esposizione comprende:

- l'attività caratteristica di gestione del patrimonio abitativo, relativa sia ai propri immobili sia a quelli da amministrare per conto dei Comuni e della Provincia;
- l'attività di manutenzione straordinaria e di completamento dei nuovi alloggi in costruzione;
- l'attività di costruzione di nuovi alloggi che inizierà nel 2020.

Gli investimenti in beni strumentali e la politica del personale risultano ispirati a criteri di buona amministrazione.

Si ritiene che l'attività programmata consentirà ad ACER Modena anche per il 2020 di salvaguardare e valorizzare il patrimonio in dotazione, di consolidare la qualità del servizio offerto mantenendo strumenti di gestione che permetteranno agli Enti di fruire di adeguati servizi per la gestione dei loro patrimoni.

2.2 Relazione tecnico – amministrativa e Conto economico

Nella Relazione tecnico-amministrativa sono rappresentati i risvolti più significativi della gestione operativa programmata per il 2020.

Il valore della produzione, seguendo lo schema previsto dall'art. 2425 c.c., è costituito soprattutto dalla stima dei canoni di locazione in relazione ai quali si è tenuto in considerazione contemporaneamente:

- dei nuovi alloggi in gestione costruiti nel 2019 e che sono entrati a reddito a fine 2019 e che entreranno a reddito nel corso del 2020;
- dell'applicazione dei regolamenti canoni approvati dai i comuni (si sottolinea in merito che, come sottolineato nella relazione di presidenza, non si è ancora concluso l'iter, stabilito dall'addendum approvato della Conferenza degli Enti il 6 dicembre 2018, di stipula di tutti gli specifici Contratti di servizio tra ACER e le Amministrazioni).

Per l'anno 2020 la previsione relativa ai canoni di locazione per alloggi e per i rimborsi connessi alla gestione delle concessioni e convenzioni è definita in complessivi € 12.855.240, in aumento quindi rispetto al previsionale 2019.

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

E' stato prudenzialmente mantenuto anche un fondo minimale per coprire eventuali costi derivanti da accordi connessi all'applicazione della ex Legge Merloni n.109/94 inserita dal DLgs 163/2006 nel codice dei contratti pubblici.

Si può ragionevolmente ritenere che siano state inserite le obbligazioni già assunte e quelle che si può presumibilmente ritenere potranno essere assunte nel corso del 2020.

Anche per l'anno 2020, l'Ente sarà in grado di mantenersi in un equilibrio economico complessivo grazie in particolare al risultato atteso della gestione finanziaria che si aggiunge a quello della gestione caratteristica in sostanziale pareggio.

In riferimento a tutto quanto sopra richiamato, di seguito vengono riportate le previsioni economiche per l'esercizio 2020:

A) Valore della produzione	13.283.222
B) Costi della produzione	(13.282.197)
Differenza fra valori e costi della produzione	1.025

C) Proventi e oneri finanziari	173.00
Risultato prima delle imposte	174.025
Imposte sul reddito e IRAP	(160.000)
Utile d'esercizio	14.025

2.3 Previsione dei flussi di cassa

Il conto economico previsionale evidenzia un utile di € 14.025 che, incrementato dell'importo previsto degli ammortamenti e dell'accantonamento al fondo svalutazione crediti, e ridotto della variazione netta (accantonamento – corresponsione) del TFR porta a stimare un flusso di autofinanziamento atteso dalla gestione reddituale di € 91.025.

Il prospetto preventivo dei flussi di cassa mette in rilievo la variazione delle disponibilità monetarie nette finali stimate con una complessiva consistenza prevista a fine 2020 in € 1.591.025. Si tratta di una consistenza che chiaramente sarà influenzata da quelle che saranno le effettive tempistiche di incasso e di pagamento al 31/12/2020 che non è possibile stimare ad oggi con precisione.

Si ritiene comunque che il costante monitoraggio dell'andamento finanziario oltre che la prevista rendicontazione semestrale relativa ai contratti di gestione (concessione e convenzione), consentiranno di valutare correttamente e di monitorare l'andamento della situazione finanziaria dell'ente.

3. Conclusioni

Questo bilancio di previsione espone con chiarezza le principali scelte e gli obiettivi gestionali dell'Ente.

Si ritiene che il programma dell'Organo amministrativo trovi adeguata giustificazione e motivo di collegamento con i risultati sin qui conseguiti, che il Collegio dei Revisori ha esaminato, ai fini di poter effettuare una responsabile valutazione di congruità.

Poiché le scelte strategiche indicate risultano attendibili, fondate sulla dinamica storica dell'Ente, coerenti coi principi di gestione che lo caratterizzano, formulate con stime prudenziali dei prevedibili fatti di gestione, **Il Collegio dei Revisori**, nel ringraziare gli uffici e il Direttore per la disponibilità e professionalità e il Consiglio di Amministrazione per il costruttivo confronto, **non ha alcun rilievo sostanziale da comunicare alla Conferenza degli Enti ed esprime parere favorevole sulla proposta di bilancio di previsione 2020 predisposta.**

Modena, 28 novembre 2019

IL COLLEGIO DEI REVISORI

Stradi dott. Massimiliano - Presidente _____

Migliori dott. Silvia - Membro _____

Rosati dott. Vito - Membro _____