ACER MODENA AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA DELLA PROVINCIA DI MODENA

Certificata in Sistema di Qualità ISO 9001:2000

BILANCIO PREVENTIVO 2017

ISO 9001 BUREAU VERITAS Certification

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	**Collegio dei Revisori dei Conti**
Dott. Andrea Casagrande **Presidente**	**Dott. Massimiliano Stradi** **Presidente**
Arch. Gaetano Venturelli **Amministratore**	**Dott. Marina Bai** **Componente**
Ing. Elisa Abati **Amministratore**	**Dott. Silvia Migliori** **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. 99 del 21.11.2016 ha approvato la proposta del bilancio preventivo 2017

INDICE

RELAZIONE DELLA PRESIDENZA **pag. 6**

RELAZIONE TECNICO - AMMINISTRATIVA **pag. 18**

RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI **pag. 23**

RELAZIONE DELLA PRESIDENZA

Signori componenti della Conferenza degli Enti

la presentazione del bilancio preventivo 2017 ci offre una occasione per riflettere sullo stato dell'arte delle politiche abitative ai vari livelli alla luce di una situazione socio economica che, pur mostrando segnali di miglioramento, continua a vedere ben presente nel Paese il **problema del disagio abitativo** che coinvolge oltre un milione e settecentomila famiglie che vivono in alloggi in affitto.
Non si può poi prescindere, nell'affrontare il tema delle politiche abitative, dall'esito del Referendum Confermativo del 4 dicembre, di cui, nel momento in cui licenziamo questo documento, non conosciamo i risultati.
A seconda di come gli elettori decideranno, il tema di cui trattiamo potrà essere affrontato con modalità e da soggetti istituzionali diversi.
Fin dagli anni 80 abbiamo infatti assistito ad una destrutturazione normativa che ha cambiato il volto della edilizia pubblica nazionale (si fa riferimento al trasferimento di competenze alle Regioni, alla soppressione del CER, alla abolizione del contributo Gescal, alla ripartizione delle funzioni tra Stato e Regioni con la riforma del titolo V della Costituzione). A seguito di tutti questi cambiamenti lo Stato è intervenuto solo saltuariamente in materia di ERP con interventi normativi e nel frattempo le Regioni hanno iniziato ad attuare politiche abitative molto diverse tra loro.
Solo negli ultimi due anni a livello centrale si è attuato con il cosiddetto Piano Casa, un intervento più strutturato in materia di ERP e si sono messe a disposizione risorse per il recupero e la riqualificazione del patrimonio residenziale pubblico.
E' in atto un dibattito non banale sulla opportunità o meno di un **riaccentramento** delle politiche abitative e questa potrebbe essere una delle materie su cui, in caso di vittoria dei SI', lo Stato potrebbe fare uso della cosiddetta clausola di supremazia. Viceversa in caso di vittoria dei NO la ripartizione delle funzioni tra Stato e Regioni rimarrebbe immutata.
Si tratta quindi di una questione non irrilevante per il governo delle politiche abitative. Quello che comunque appare necessario ribadire, prescindendo dai risultati del voto**,** è che ***per affrontare il problema del disagio abitativo, per le dimensioni che lo caratterizzano, decisamente molto più alte rispetto agli anni precedenti la crisi, occorre riportare al centro del dibattito politico il tema del godimento di una abitazione decorosa come imprescindibile condizione per una vita dignitosa di ogni famiglia e di ogni cittadino*.**
Appare quindi sempre più necessario e opportuno a livello nazionale:
-istituire forme di finanziamento dell'ERP che garantiscano una continuità di flussi finanziari a livello nazionale con un coinvolgimento delle Regioni e delle AA.LL.;
-definire criteri e metodi di misurazione e comparazione delle gestioni dell'ERP esercitate dagli Enti per giungere alla adozione di costi standard;
-adottare norme che stabiliscano una fiscalità di vantaggio omogenea e che si basino sulla reale destinazione degli immobili (oggi infatti la proprietà non univoca degli immobili genera ingiustificate disparità di trattamento;
-dettare regole comuni per i criteri di assegnazione e decadenza e per la fissazione di canoni minimi e massimi (adottando il criterio unico dell'ISEE e del reddito medio pro capite quali strumenti che consentano di cogliere le differenze reddituali delle diverse realtà regionali e territoriali), e regole comuni per la cessione del patrimonio.

Queste proposte ed altri temi sono il frutto di un recente convegno che Federcasa ha organizzato a Venezia che si è concluso con una indicazione della necessità di una legge Quadro, ovvero di una definizione di una cornice nazionale che stabilisca un minimo di regole comuni nella gestione dell'ERP.
All'interno di questi temi di livello nazionale si inserisce l'azione che la nostra Regione ha promosso con la DRG 894 del 16 giugno 2016 dettando la nuova normativa per il calcolo dei canoni ERP da applicarsi dal 1 gennaio 2017 con la parallela e contemporanea applicazione della nuova ISEE, essendosi posta l'obiettivo di favorire il turn over negli alloggi ERP, confermando che il diritto agli alloggi pubblici è temporaneo, rivolto a sostenere i nuclei solo per il tempo necessario per superare il disagio accertato.

ACER gestisce il patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP), tramite 42 contratti di concessione e 3 di convenzione, per il periodo 2014-2018 con possibilità di rinnovo per analogo periodo.
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 per predisposizioni bandi di acquisto/vendita alloggi, graduatorie per assegnazioni alloggi, uffici casa, ricerca alloggi sul mercato privato, certificazioni energetiche, etc.; ha inoltre 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. Per conto dei Comuni, coordinati dal Tavolo provinciale per le politiche abitative, è risultato soggetto idoneo a curare l'organizzazione delle richieste di finanziamento per la manutenzione del patrimonio alla Regione competente in attuazione del D.I. 16 marzo 2015.
ACER è azienda certificata in qualità, con ISO 9000-2001 in aggiornamento con Iso 9000/2015, e per il bilancio d'esercizio, ha adottato 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 ha nominato il Responsabile della trasparenza e anticorruzione. Nel 2015 ha pubblicato il secondo bilancio di Sostenibilità, mentre il terzo per il biennio 2015-2016 verrà pubblicato nel 2017 nell'ambito di una iniziativa pubblica che sarà occasione per ricordare i 110 anni di fondazione dell'istituto IACP da cui è derivata ACER per trasformazione con la LR24/01.

All'interno di un quadro in evoluzione continua la presenza e le attività che ACER 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.

La gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica si colloca come attività complessa che spazia dalla cura di lavori edili o impiantistici per la riparazione e la manutenzione degli alloggi a quella più delicata dei rapporti con gli assegnatari nella fase di scelta dell'alloggio, nella stipula del contratto, nel calcolo e applicazione del canone, nel controllo annuale dei requisiti, nel recupero di eventuali morosità e nel sostegno della vita condominiale.
Per questi motivi devono essere mantenuti costanti rapporti con gli operatori Comunali 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 rende poi complicato il sistema delle relazioni tra Acer, uffici tecnici, casa e servizi sociali dei Comuni per il raggiungimento degli obbiettivi comuni.

ENTRATE

Il sistema ERP si basa su entrate che per lo più provengono dai canoni fatturati agli assegnatari e dall'insieme delle uscite per costi di gestione e di manutenzione; appare chiaro che deve essere mantenuto l'equilibrio per evitare che si esauriscano le risorse destinate alla manutenzione degli alloggi che porterebbero ad una riduzione delle assegnazioni con conseguente depauperamento delle entrate.
Nel tempo, a fronte di sempre minori 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 che non permettono di coprire nemmeno il costo della gestione.

Il 2017 è l'anno in cui si dovrà applicare la nuova normativa regionale per il calcolo dei canoni ERP approvata con DGR 894 del 16 giugno 2016 e l'anno in cui le ISEE saranno compilate in base alla nuova normativa del 2015.
Questi due elementi da soli e a regime determineranno una ridefinizione di posizione dei nuclei entro le fasce di appartenenza che causeranno modifiche positive o negative del canone fino ad oggi attribuito. L'insieme dei Comuni riuniti nel Tavolo provinciale per le politiche abitative (ad oggi nov.16) non ha preso una posizione certa ed univoca sui criteri di propria competenza da utilizzarsi nel calcolo del canone 2017.
La delibera regionale lascia alcuni spazi discrezionali di scelta ai singoli Comuni anche se indica come area territoriale minima omogenea le Unioni di Comuni.
ACER in questi mesi ha prodotto numerose simulazioni sia relativamente ai parametri che alle aree territoriali.
Ad un primo impatto si crea una situazione di aumento dei valori di canone nelle fasce di basso reddito e una diminuzione in quelle di reddito più alte a cui si associa l'ipotesi di decadenze dal contratto ERP per quei nuclei che superano i parametri massimi di nuova definizione.
Per quanto riportato appare evidente che risulta alquanto difficile centrare una previsione di prevedere le entrate da canoni per il prossimo anno. Per questo preventivo quindi ci si è limitati a prendere come riferimento di base la fatturazione per la mensilità di novembre.

Occorre poi evidenziare che la modifica del contratto di servizio con SGP ha comportato una riduzione delle entrate unita a una riduzione di impegni, una volta superata la fase di passaggio di consegne, in quanto Acer gestisce solo la parte amministrativa contrattuale e non più la gestione delle manutenzioni.

Anche la gestione degli investimenti finanziari è in netto calo per il maggior utilizzo di risorse a seguito di anticipazioni concesse ai Comuni ed alla ancora permanente crisi economica.

E' necessario mantenere l'applicazione di un'attività costante di controllo per il mantenimento dei requisiti e di verifica dei redditi che ACER effettua in collaborazione con l'Agenzia delle Entrate e l'INPS (ISEE) per fare emergere irregolarità nelle dichiarazioni presentate che permettono segnalazioni ai Comuni per le verifiche di loro competenza.

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.

Inoltre, nei confronti degli assegnatari, questo Acer considera opportuno mantenere e potenziare funzioni di mediazione sociale, già nel 2015 è stata inserita una seconda figura professionale di mediatore. In stretta collaborazione con i servizi sociali si prosegue con il progetto di accompagnamento all'abitare con i nuovi assegnatari e con attività collettive in alcuni fabbricati più problematici. 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.
Il patrimonio pubblico richiederebbe risorse costanti per essere mantenuto efficiente e per essere maggiormente riqualificato da più punti di vista, tra cui quello energetico, al fine di ridurre i costi di gestione per la proprietà e per l'inquilino. Il D.I. 16 marzo 2015 recepito dalla delibera della Giunta Regionale n.1297 del 14 settembre 2015 (lettera A) ha permesso di richiedere finanziamenti alla Regione che hanno consentito il recupero di 42 alloggi ERP sfitti nel 2016 e di ulteriori 9 nel 2017 per un importo complessivo di € 715.098; sempre con la stessa delibera regionale n.1297 (lettera B) troveranno attuazione a partire dal 2017 i lavori di manutenzione straordinaria su edifici locati in diversi comuni per €. 3.126.794,21.

USCITE

Poiché ACER conosce profondamente lo stato manutentivo del patrimonio assegnatole in gestione negli ultimi anni è stata in grado di predisporre diverse proposte di intervento per la sua valorizzazione anche con progetti innovativi sul patrimonio pubblico per la realizzazione di impianti fotovoltaici e tecnologici avanzati per contenere i consumi energetici a carico degli assegnatari.
L'impiego delle risorse derivanti dai canoni è stato fino ad ora finalizzato per circa un 30 % in attività gestionali, un 40% in attività di manutenzione e il rimanente a interventi di manutenzione straordinaria, accantonamenti per nuove costruzioni e contributi a sostegno all'affitto. Solo la andata a regime dei nuovi canoni consentirà di verificare se sarà ancora possibile mantenere questa suddivisione.

ACER con il proprio ufficio tecnico ha messo a punto nel 2016, inviandole a tutti gli uffici patrimonio dei vari Comuni, le nuove proposte di piani biennali (2017-2018) di investimento per l'utilizzo delle risorse residue per interventi straordinari. Purtroppo dobbiamo constatare che, malgrado vari solleciti, per i precedenti piani triennali (2014-2016) solo il 20 % dei Comuni ha risposto con l'approvazione determinando l'accantonamento di risorse che potrebbero essere destinate, oltre che a progetti di manutenzione straordinaria, anche al recupero di alloggi sfitti inserendoli in tempi brevi nel circuito della manutenzione.

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 finanziati 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).
Questa proposta potrebbe essere oggetto di un confronto a livello di Tavolo Provinciale per le Politiche abitative per trovare una concreta possibilità di attuazione nelle decisioni che la Conferenza degli Enti potrebbe assumere di conseguenza.

BILANCIO PREVENTIVO 2017

Il bilancio preventivo 2017 viene presentato, in relazione ai contenuti dei contratti di servizio ed in riferimento alla Carta dei Servizi (approvata con delibera del C. di A. del 2 agosto 2011), con l'intento di soddisfare le richieste dei Comuni secondo gli impegni assunti con la sottoscrizione dei contratti di gestione.
Il presente bilancio è presentato nei termini di legge, di statuto e del regolamento di contabilità, unitamente alle relazioni tecnico-amministrativa e del Collegio dei Sindaci Revisori.

Previsioni economiche
Le previsioni per l'anno 2017, in base alle circostanze sopra descritte, attendono ai seguenti risultati:

- l'utile dell'azienda è quantificato in Euro 2.297 (al netto degli oneri fiscali di pertinenza) che deriva principalmente dall'attività gestionale nel suo complesso sia del patrimonio in concessione/convenzione che di quello di dotazione (alloggi, garage e negozi);
- la gestione dei contratti di concessione ha un saldo attivo di Euro **2.605.115** che sommato al residuo attivo dei 3 Comuni in convenzione (Unione del distretto della Ceramica) di Euro **644.663** porta ad un totale di Euro **3.249.778** per la programmazione di interventi sulla casa.

Viene mantenuta tale previsione anche se possibili aggiustamenti saranno ipotizzabili dopo l'applicazione della riforma regionale sui canoni di locazione in quanto non incideranno sul bilancio aziendale ma solo sugli eventuali residui da porre in carico ai Comuni.
Sono valori ancora 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.

Patrimonio gestito

Al 31 Ottobre 2016 gli alloggi in gestione per conto dei Comuni, Amministrazione Provinciale e altri Enti sono **6215** e gli alloggi di proprietà ACER 845 di cui 214 ex demanio.

PROGRAMMI SPECIFICI DI ATTIVITA' 2017

Consolidare la presenza ACER sul territorio: nel rispetto degli impegni assunti già con il precedente Contratto di servizio si è consolidata la gestione di 6 sportelli territoriali settimanali o bisettimanali nei Comuni di Mirandola, Sassuolo, Carpi, Castelfranco, Nonantola, Vignola, Pavullo e dell'URP presso la sede di Modena. E' aperto il confronto con l'Unione dei Comuni del Distretto Ceramico per una nuova organizzazione degli sportelli e allargamento dell'attività sul territorio.

L'inserimento di una figura di verificatore/ispettore è stato attuato per effettuare sopraluoghi di verifica della corretta conduzione degli alloggi e parti condominiali nonché delle presenze negli alloggi delle persone autorizzate e si affianca agli addetti per il pronto intervento e per la mediazione dei conflitti.
Proseguirà l'ulteriore attività avviata nel corso dell'anno di promozione della cura degli spazi comuni anche attraverso ~~è~~ la rottamazione delle auto abbandonate.

Autogestioni e amministrazioni condominiali: anche nel 2017, verranno promosse nuove amministrazioni condominiali dirette da parte di ACER su fabbricati interamente pubblici già esistenti e sui nuovi fabbricati compatibilmente con le risorse umane presenti in azienda.

Servizi aggiuntivi

Tra le attività complementari che alcuni Comuni hanno delegato ad Acer sulla base dell'Accordo quadro approvato dalla Conferenza degli Enti il 9 dicembre 2013 definendone di volta in volta sia modalità operative che corrispettivi economici troviamo:

1) la gestione dell'Agenzia per l'affitto,
2) l' erogazione diretta ai beneficiari di fondi per la locazione,
3) la redazione degli attestati di prestazione energetica per gli alloggi,
4) la consulenza per la formazione delle graduatorie per l'assegnazione degli alloggi,

5) la gestione di Uffici casa,
6) la gestione delle procedure ad evidenza pubblica per acquisto alloggi da destinare ad ERP,
7) la gestione piani di alienazione degli alloggi.
8) la gestione delle Ordinanze 25/2012 e 26/2014 relative al sisma

Nel corso del 2017 saranno incrementate alcune di queste attività.

Agenzia Sociale per l'affitto garantito (Affitto casa garantito) e Alloggi in garanzia:
Due formule che permettono di avvicinare il settore della locazione privata sfitta con la necessità di rintracciare alloggi per famiglie della così detta fascia grigia o per famiglie disagiate in attesa di entrare nell' erp. Attività già consolidata in alcuni Comuni che verrà estesa anche ad altri.

Certificati energetici: Diversi sono i Comuni che hanno delegato Acer alla predisposizione delle Attestazioni di Prestazioni Energetiche (APE) al costo concordato in Conferenza degli Enti di EURO 160 e conseguente registrazione (attiva dal 2016) sulla piattaforma regionale con un addebito di Euro 15 sottoscrivendo convenzioni ad hoc. L'APE è obbligatoria per pervenire alla sottoscrizione dei contratti di locazione quindi, per i Comuni che provvedono autonomamente, il contratto viene sottoscritto solo dopo l'inoltro delle attestazioni.

Gestione bando per le assegnazioni ERP e istruttoria delle domande per alcuni Comuni della Provincia

Gestione dell'Ufficio Casa: esperienza positiva effettuata nel Comune di Fiorano Modenese, arricchita da un corso di formazione specifico tenuto da operatori ACER nei confronti del personale dei Servizi Sociali finalizzato alla conoscenza dell'ambiente ERP e alla condivisione del modo di operare.

Gestione alloggi ERS di Cambiamo; ACER continuerà nel 2017 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
Alienazione alloggi: è in corso di verifica l'ipotesi di vendita di 4 alloggi del Comune di Polinago e di 2 alloggi del Comune di Montefiorino
Appare sempre più evidente che la necessità di alloggi ERP nei comuni montani è diminuita anche in funzione dei bassi affitti che si riscontrano nel patrimonio privato.
Sono inoltre attualmente in corso con i Comuni di Modena, Zocca, Carpi, Lama Mocogno e Fiumalbo l'analisi del patrimonio esistente al fine di programmare eventuali alienazioni di alloggi in gestione.

Acquisto alloggi: proseguirà nel 2017 l'attività per completare l'utilizzo delle risorse finanziarie rese disponibili dalla Regione ai Comuni di Concordia, San Prospero e Finale Emilia.

Gestione ordinanze sisma: continua il programma di gestione delle ordinanze regionali 25/2012 e 26/2014 per la stipula e gestione di contratti con proprietari privati di alloggi dati in locazione a nuclei terremotati e dell'ordinanza 20/2015 in previsione di svuotamento degli ultimi MAPS presenti orientata a conseguire il rilascio dell'alloggi da parte di chi non possiede più i requisiti per la permanenza.

LA MANUTENZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO

L'attività manutentiva di pronto intervento si attua su un patrimonio pubblico in gestione di cui si ha una approfondita conoscenza sulla base delle segnalazioni di guasto pervenute ad ACER da diverse fonti (personale ACER, utenti, Comune, ecc.), attività notevolmente ampliata per incremento della vetustà del patrimonio che determina l'aumento degli eventi di rotture impianti sia di singoli alloggi che di edificio, perdite dalle coperture, deterioramento di balconi e facciate, potature piante ad alto fusto, interventi condominiali su edificio a proprietà mista. Tale attività, di per sé non programmabile ed imprevedibile nei singoli interventi determina un costo complessivo da monitorare in funzione delle risorse economiche a disposizione di ACER per ogni Comune in gestione.

L'attività manutentiva ordinaria e programmata si basa sulla conoscenza del patrimonio pubblico in gestione e sugli accordi raggiunti con i referenti tecnici dei Comuni sul livello ottimale raggiungibile con le risorse economiche a disposizione; sui singoli alloggi essa si mantiene a livelli quantitativi di considerevole entità con l'aggravio di una sempre più elevata complessità burocratica normativa in materia edilizia, sotto il profilo della sicurezza dei cantieri, strutturale, sismico, impiantistico e sul risparmio energetico.

Permane l'esigenza di perseguire l'adeguamento funzionale degli alloggi e degli edifici a persone anziane, spesso con ridotte funzionalità motorie e con problemi di solitudine, con la difficoltà di dover agire puntualmente su di un patrimonio edilizio esistente, non progettato originariamente con tali spazi e servizi. L'attività manutentiva risulta incrementata anche in ragione delle maggiori prestazioni abitative attese e richieste sia dai Comuni proprietari che dagli assegnatari.

L'insieme delle esigenze condivise con i singoli Comuni portano alla determinazione di interventi che quando sono di una certa rilevanza vengono inseriti nei programmi di investimento e di manutenzione annuale o pluriannuale per il reperimento delle relative risorse.
I lavori di manutenzione si attuano per mezzo dei fornitori selezionati con appalti pubblici; nel 2017 sarà conclusa la procedura di affidamento dell' "Accordo Quadro" con conseguente attivazione dei contratti di appalto per lavori di manutenzione. Tale modalità di appalto consente di poter utilizzare contemporaneamente più imprese mettendo in atto un sistema premiale per quelle più prestanti sia nei tempi di esecuzione che nella qualità dei lavori.
L'organizzazione interna di ACER è stata ed è messa a dura prova dall'attività straordinaria dovuta al terremoto e agli investimenti straordinari messi a disposizione dalla Regione e dal Ministero che richiedono tempi stretti di lavorazione che si va a sommare alla programmazione straordinaria in essere finanziata da canoni, ma è costantemente attenta a cercare di soddisfare gli impegni assunti con le convenzioni/concessioni, migliorare il sistema di risposta alle richieste di pronto intervento e limitare al massimo i periodi di sfittanza degli alloggi. Ad oggi preme rilevare che per mantenere i costi di manutenzione entro i budget assegnati, diversi alloggi di risulta sono classificati tra quelli che necessitano di risorse straordinarie e pertanto seguiranno l'attivazione dei ripristini in funzione delle autorizzazioni da parte dei Comuni.

Il contratto di servizio richiede che vengano meglio comunicati e relazionati gli esiti delle attività di ricognizione sullo stato dei fabbricati in gestione al fine della redazione dei piani annuali di manutenzione programmata da sottoporre alla approvazione dei Comuni; con i nuovi contratti di servizio si è provveduto ad inviare ai Comuni proposte di piani triennali o biennali di manutenzione, potendo così avere la possibilità di accantonare le risorse necessarie per gli interventi più significativi. In ogni caso i piani potranno essere adeguati annualmente in ragione di esigenze non preventivabili.

L'esigenza di elevare lo standard edilizio del patrimonio ha visto aumentare in modo consistente le risorse necessarie, ma di fronte ad entrate più ridotte si è determinata 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.
Poiché resta obiettivo primario, stante il perdurare della crisi economica e le lunghe liste di attesa nelle graduatorie Erp, quello di rimettere a disposizione delle nuove assegnazione gli alloggi vuoti nel più breve tempo possibile, sarà necessario condividere con i servizi sociali il grado di finitura degli alloggi da perseguire.
L'entrata in vigore di due dispositivi di legge (direttive europee per la produzione di caldaie da riscaldamento e legge regionale per sistemi anticaduta sulle coperture) ha determinato un significativo aumento dei costi di manutenzione rendendo i budget assegnati insufficienti all'esecuzioni delle manutenzioni, come evidenziato nei piani pluriennali inviati a tutti i Comuni.

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..

Una nuova attività da intraprendere nel corso dell'anno è quella determinata dalla normativa che impone l'installazione dei sistemi di regolazione e contabilizzazione dei costi di riscaldamento negli edifici dotati di impianti centralizzati che ne sono sprovvisti.

Interventi per riparazione, recupero e nuova costruzione edifici danneggiati dal sisma

In adeguamento a quanto presentato ai competenti uffici della Regione (protezione Civile) e finanziato, nel 2017 si completeranno alcuni lavori su edifici danneggiati per i quali si era provveduto in via prioritaria ad eseguire i lavori per rendere agibili gli alloggi.

Verranno realizzati i lavori ridando l'agibilità a 12alloggi a Concordia.
Si proseguirà con i lavori in corso per la demolizione e ricostruzione dell'edificio a 20 alloggi di via Nievo a Mirandola.
A seguito dell'entrata in vigore del D.Lgs 50/2016 e della conseguente revisione dei progetti si procederà alla gara di appalto e affidamento per la ricostruzione dell'edifico demolito via Federzoni a S. Possidonio (16 alloggi), alla gara per la ricostruzione dell'edificio demolito di via 1° Maggio a Cavezzo (9 alloggi) e quella di Cortile di Carpi con demolizione e ricostruzione (7 alloggi).
Si prevede di poter approvare il progetto di demolizione e ricostruzione di una palazzina a 6 alloggi in Piumazzo di Castelfranco e di dare corso alle procedure di gara
Sono in corso di esecuzione e dovrebbero completarsi i lavori di ripristino di edifici a proprietà mista: Modena via Matarelli, Novi via Zoldi, Novi via Fermi, Novi via A.Modena, Cavezzo via Don Zucchi, S.Felice via Collodi.

Interventi di qualificazione Patrimonio di proprietà ACER

Continuerà anche per il 2017 un programma di ristrutturazione degli alloggi che si renderanno liberi e che non sono stati assoggettati recentemente a interventi di manutenzione straordinaria, soprattutto nell'ottica di adeguamento degli spazi destinati ai servizi. Tra gli obiettivi quello di ricavare alloggi di medie e grandi dimensioni e di procedere con l'adeguamento progressivo dei fabbricati con l'inserimento di ascensore, laddove il livello di occupazione degli alloggi e le caratteristiche strutturali dell'edificio lo consentano.
Il canone concordato ai sensi della Legge 431/98, sebbene applicato in misura minima per favorire le famiglie con redditi contenuti, consente un ripiano dei costi in tempi accettabili.

Interventi di qualificazione su patrimonio ex Demanio

Gli alloggi ex demanio di proprietà ACER sono 214 e vengono assegnati con contratto Erp; essi potranno essere ceduti al patrimonio del Comune ove sono ubicati su richiesta del medesimo. 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. Sono avviate le procedure per consegnare al Comune di Modena i 172 alloggi ex demanio che ricadono nel suo territorio. E' in corso la valutazione della dismissione di un alloggio in Comune di Zocca e di alcuni altri in Comune di Sassuolo inseriti in condomini misti, con l'obiettivo di recuperare le risorse necessarie per la ristrutturazione di altri alloggi che meglio si prestano alle assegnazioni in ERP.
Come per gli alloggi di proprietà Comunale, si procederà nel corso d'anno all'avvio dei lavori per gli alloggi soggetti a manutenzione straordinaria in funzione delle risorse disponibili sulla gestione ex Demanio.
L'analisi compiuta dai tecnici ACER sullo stato degli alloggi e dei fabbricati ha consentito di individuare le necessità in termini di manutenzione funzionale alle politiche abitative verso le quali orientare le disponibilità economiche derivanti dalle entrate gestionali; si procede, man mano che si rendono liberi, all'inserimento dell'impianto di riscaldamento ed al rifacimento degli impianti elettrici in quegli alloggi che per motivi diversi non sono stati tuttora adeguati.
Da segnalare che per uno dei fabbricati ex demanio posto a Modena in via Mattarelli è in corso la ricostruzione post sisma della parte demolita dove sono ubicati 4 alloggi ERP su 9 complessivi.

Programmi finanziati dalla Regione Emilia Romagna

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), DGR n. 1358/2010 (programma completato), DGR 1571/2014 per i Comuni colpiti dal terremoto 2012 (programma attivo nei comuni di Carpi, Camposanto, Castelfranco, Cavezzo)
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 2299/2015, 68/2016, 299/2016, 1405/2016 hanno avviato l'attività esecutiva per 51 alloggi sfitti (42 nel 2016 e 9 nel 2017) e l'attività progettuale per 5 interventi su edifici il cui inizio lavori avverrà nel corso del 2017. si prevede che nel 2017 e 2018 saranno emanate le delibere regionali attuative anche per gli altri 21 interventi su edifici già approvati.
La gestione amministrativa dei finanziamenti risulta significativa in quanto comporta l'adozione di diversi atti con tutti i Comuni beneficiari interessati.

Con Delibera DGR.1636/2016 è stato finanziato un intervento di manutenzione straordinaria per il contenimento energetico a Lama Mocogno la cui progettazione e avvio dei lavori avverrà nel corso del 2017

L'attività di ACER riguarderà anche la progettazione per la partecipazione ad un bando regionale DGR 610/2016 per l'efficientamento energetico del patrimonio pubblico per un edifico di proprietà ACER,e per conto dei relativi Comuni di un edificio ERP del Comune di Mirandola, uno del Comune di Modena, uno in Comune di Bomporto e uno in Comune di Fiorano

ATTIVITA' EDILIZIA
Attività tecnica di progettazione e realizzazione.

La previsione dell'esercizio 2017 sull'attività tecnica si sviluppa in continuità con la conclusione di programmi di finanziamento pubblici derivanti dalla Delibera Regionale n. 501/2003 e D.L. n. 159/2007 (DGR. 344/2010) e la fase finale dell'attività di ricostruzione post sisma finanziata con l'Ordinanza Regionale n. 24. L'entrata complessiva di competenze tecniche si allinea con i valori acquisiti negli anni precedenti per un importo di euro 450.000,00, 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

- Mirandola - in corso i lavori di ricostruzione di un fabbricato per complessivi 20 alloggi in via Nievo,
- Vignola - conclusione dei lavori per il recupero urbano dell'area Ex Enel nel comune capoluogo con realizzazione di una palazzina per 10 alloggi di ERP,
- San Possidonio – avvio dei lavori di ricostruzione di un fabbricato per complessivi 16 alloggi in via Federzoni n.16,
- Cavezzo - avvio dei lavori di ricostruzione di un fabbricato per complessivi 10 alloggi in via I° maggio, 68,
- Carpi, frazione Cortile, avvio lavori di ricostruzione di n. 7 alloggi in via I° dicembre n. 28.
- Castelfranco Emilia – Progettazione per la ricostruzione del fabbricato in località Piumazzo per complessivi 6 alloggi.

Urbanizzazioni

- Modena: - Via dello Zodiaco, a completamento dell'edificio in legno di proprietà della provincia per 19 alloggi, si è dato avvio alle procedure di affidamento delle opere di urbanizzazione, rotatoria via dello Zodiaco, via Abetti e via del Capricorno per conto del Comune di Modena.

b) recupero

- Modena - via Nazionale per Carpi - in corso i lavori per il recupero di due edifici per complessivi 32 alloggi,
- Concordia s.S. – in corso i lavori di recupero fabbricato per complessivi 12 alloggi in via Mascagni n. 14,
- Castelfranco Emilia – Progettazione per il recupero del fabbricato in via Tarozzi – via Zanasi per complessivi 19 alloggi,
- Serramazzoni – avvio del lavori di recupero fabbricato via XXIV maggio n. 221 per complessivi 5 alloggi,
- 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 2017 di attuare interventi in campo residenziale, terziario e infrastrutturale,
- Cavezzo, via Don Zucchi, 27, fabbricato misto a complessi nove alloggi di cui 5 alloggi ERP,
- Novi, Loc. Rovereto, via Albano n. 42, fabbricato misto a sei alloggi di cui 4 alloggi ERP,
- Nonantola, Casa dei Tre Comuni, lavori di riparazione e miglioramento sismico,
- Finale Emilia, EX Convento Santa Chiara, lavori di riparazione e miglioramento sismico.

Programma delle opere pubbliche

Si fa riferimento all'approvazione piano triennale 2017 2018 e 2019, essendo ACER un Ente Pubblico economico equiparabile in organismo di diritto pubblico ai sensi del codice contratti pubblici di lavori, servizi, forniture ai sensi del D. Lgs. N. 50 del 18 aprile 2016;

Programma di realizzazione e consegna alloggi nel 2017

Nel corso del 2017 i cantieri aperti relativi all'attività di realizzazione del recupero edilizio e di nuove costruzioni coinvolgono complessivamente 142 alloggi di cui se ne prevede la consegna di 52, articolati come segue:

- Cavezzo, via Don Zucchi, 27, fabbricato misto a complessi nove alloggi di cui 5 alloggi ERP,
- Novi, Loc. Rovereto, via Albano n. 42, fabbricato misto a sei alloggi di cui 4 alloggi ERP,
- Concordia s.S. – via Mascagni n. 14, 12 alloggi,
- Vignola - comparto ex Enel, via per Sassuolo, 10 alloggi di ERP,
- Mirandola – Peep Colombo 15 appartamenti di proprietà Acer ERS,

DESTINAZIONE DEGLI INTERVENTI		Quota 2017
a) NUOVE COSTRUZIONI		
A1) <u>Attività' ACER in CONCESSIONE - CONVENZIONE</u>		
VIGNOLA - COMPARTO EX ENEL Legge 513/77 rientri 1994 Legge 513/77 rientri 1995 Autofinanziamento comunale	**€**	400.000
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	**€**	1.000.000
SAN POSSIDONIO – VIA FEDERZONI, 16 Ordinanza sisma n. 24 R.E.R	**€**	800.000
CAVEZZO – VIA I° MAGGIO, 68 Ordinanza sisma n. 24 R.E.R	**€**	400.000
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	**€**	600.000
b) RECUPERO EDILIZIO		
MODENA- VIA NAZIONALE PER CARPI DR n. 501/2003 DGR 344/2010	**€**	1.200.000
CONCORDIA sS – VIA MASCAGNI, 14 Ordinanza sisma n. 24 R.E.R	**€**	400.000
CASTELFRANCO EMILIA – VIA TAROZZI VIA ZANASI	**€**	150.000
SERRAMAZZONI - VIA XXIV MAGGIO, 221	**€**	300.000
CAVEZZO – VIA DON ZUCCHI, 27 Sisma Mude	**€**	50.000
NOVI – ROVERETO VIA ALBANO, 42 Sisma Mude	**€**	250.000
NONANTOLA – CASA DEI TRE COMUNI PIANO ANNUALE OO.PP. Beni Culturali N. 3089	**€**	82.666,79

FINALE EMILIA Convento S.Chiara -	**€**	951.191,66
CAMBIAMO – RECUPERO RNORD **Contratto di quartiere II°**	**€**	150.000
c) RISANAMENTO - MANUTENZIONI STRAORDINARIE/ORDINARIE	**€**	
DGR n. 501/20031° - 2° stralcio Piano man.	**€**	400.000
DGR n. 344/2010	**€**	50.000
PIANO PLURIENNALE DI MANUTENZIONE Proventi canoni da Comuni	**€**	400.000
PIANO STRAORDINARIO MANUTENZIONI Dgr 1297/2015	**€**	600.000
MANUTENZIONE ORDINARIA Sede ACER	**€**	70.000
MANUTENZIONE ORDINARIA Proprietà ACER	**€**	500.000
MANUTENZIONE ORDINARIA Gestione per enti proprietari in concessione convenzione	**€**	2.643.648

Programma biennale degli acquisti di beni e servizi

ACER, in qualità di Ente Pubblico economico equiparabile in organismo di diritto pubblico ai sensi del codice contratti pubblici di lavori, servizi, forniture ai sensi del D. Lgs. N. 50 del 18 aprile 2016 adotta il seguente programma biennale di forniture e servizi di importo superiore ad euro 40.000,00 per il biennio 2017 – 2018 nell'elenco articolato di seguito:
Acquisti e forniture anno 2017
Assicurazione globale attività gestionale
Fornitura buoni pasto
Acquisti e forniture 2018
Servizio di tesoreria

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. Nel 2017 partirà l'attività di valutazione per l'ammodernamento del software gestionale e la valutazione di integrazioni con applicazioni mobile; si approfondirà l'opportunità di adeguarsi al protocollo informatico e di aderire ai progetti di PagoPA. Nel corso dell'anno si procederà all'affiancamento dell'attuale storage, che esce di produzione e che resterà come ausiliario, con altro storage e si valuterà se procedere alla completa virtualizzazione dei server.
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.

Politiche del personale

Lo sforzo che viene realizzato è prevalentemente quello di riuscire a far 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 riorganizzazioni interne e, in parte, ricorrendo a personale esterno in somministrazione o collaborazione (convenzione con altre Acer).
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 9001:2008 che nel 2017 sarà aggiornata alla più recente normativa ISO 9001:2015.
In Acer è presente il Codice Etico di cui alla Lg.231/2001 e il relativo Modello Organizzativo di Gestione
Continua nel 2017 un piano di formazione sia interna, con operatori di ACER che esterna con consulenti per un maggior coinvolgimento di tutti i dipendenti alla vita dell'azienda. Proseguirà anche nel 2017 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 Enti Pubblici nonché nello studio ed applicazione della normativa fiscale/previdenziale sempre in fermento relativamente al mondo del lavoro.

Signori membri della Conferenza degli Enti,

obiettivo primario di questo Consiglio d'Amministrazione è il gestire un'azienda sempre più flessibile, ben organizzata, fortemente motivata ed attenta alle richieste dei Comuni, che possa offrire servizi di maggiore qualità, e che confermi e migliori il buon grado di soddisfacimento segnalato dagli assegnatari (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 qua rappresentati nei valori economici, contabili e patrimoniali, sottoponiamo alla vostra valutazione ed approvazione il bilancio preventivo 2017 e le relazioni che lo accompagnano.

Il Consiglio d'Amministrazione:

Andrea Casagrande	Presidente
Elisa Abati	Consigliere
Gaetano Venturelli	Consigliere

RELAZIONE TECNICO AMMINISTRATIVA 2017

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 162.297** a cui vanno sottratte le **imposte** che ammontano a **Euro 160.000** con un conseguente **utile di Euro 2.297.**

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 negativo** pari a **Euro – 55.703 che dimostra che la gestione caratteristica (contratti di servizio) non è più in grado di coprire i costi inerenti.**

La sezione **C** evidenzia il saldo dei **proventi ed oneri finanziari** di **Euro 218.000**, 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 **11.406.400** composti da proventi per canoni Euro 10.201.400, da compensi per amministrazione stabili Euro 655.000 e da compensi per attività edilizia Euro 550.000.

Gli **ALTRI RICAVI E PROVENTI (A05)** pari a Euro **273.000** sono formati da proventi da noleggio per basi di telefonia mobile per Euro 80.000, da proventi per fotovoltaico per Euro 30.000 proventi diversi quali rimborsi diritti di segreteria e diversi per Euro 163.000.

Le entrate da canoni di locazione per alloggi Acer e per le gestioni delle concessioni sono ancora influenzati dalla crisi economica; permane l'inagibilità di alcuni alloggi a seguito degli eventi sismici. Gli aumenti dei canoni si riscontrano esclusivamente nei Comuni nei quali sono stati effettuati acquisti a seguito sisma.

Per quanto già esposto nella relazione della Presidenza, il 2017 sarà caratterizzato dall'applicazione dei nuovi canoni che ad oggi non è ancora possibile prevedere a seguito della nuova normativa regionale di cui al DGR 894/2015 pertanto la previsione delle entrate è stata stimata sulla base del fatturato di Novembre 2016.

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

	2017	2016
ALL. ACER	1.600.000	1.550.000
ALTRI LOCALI ACER	280.000	280.000
ALL. ACER ex DEMANIO	300.000	340.000
ALL. ALTRI ENTI IN CONC.	8.021.400	8.230.680
TOTALE	**10.201.400**	**10.400.680**
ALL. ALTRI ENTI IN CONV.	1.015.000	660.000
TOTALE	**11.176.400**	**11.060.680**

Gli alloggi a locazione e i negozi in gestione al 31/10/16 risultano essere:

	N. alloggi
Proprietà Acer	631
Proprietà Acer uso diverso	28
Proprietà Acer ex Demanio	214
Proprietà altri Enti/CambiaMo	6.264
TOTALE	**7.137**

Le convezioni in atto per la gestione d'alloggi per conto terzi per il 2017 sono stimati in:

ENTE PROPRIETARIO	N° ALLOGGI	PREVENTIVO CANONI 2017	PREVENTIVO CANONI 2016
FORMIGINE	97	150.000	165.000
MARANELLO	48	75.000	80.000
SASSUOLO	512	750.000	415.000
CAMBIAMO	46	40.000	0
TOTALE	**703**	**1.015.000**	**660.000**

Le concessioni in atto, per la gestione degli alloggi stimati per il 2017, per conto di terzi sono:

ENTE PROPRIETARIO	NUMERO ALLOGGI	PREVENTIVO CANONI 2017	PREVENTIVO CANONI 2016
BASTIGLIA	23	23.000	28.800
BOMPORTO	70	95.000	90.000
CAMPOGALLIANO	92	196.000	195.000
CAMPOSANTO	42	64.000	50.000
CARPI	629	780.000	870.000
CASTELFRANCO	262	290.000	320.000
CASTELNUOVO	34	32.000	37.000
CASTELVETRO	19	34.000	31.200
CAVEZZO	41	65.000	50.000
CONCORDIA	70	77.000	68.000
FANANO	16	13.000	14.000
FINALE	175	210.000	256.000
FIORANO	189	300.000	307.000
FIUMALBO	5	1.000	1.000
GUIGLIA	1	1.200	1.200
LAMA MOCOGNO	30	30.000	31.200
MARANO S/P	29	45.000	40.000
MEDOLLA	41	58.000	68.400
MIRANDOLA	296	400.000	370.000
MODENA	2.556	3.980.000	4.055.000
MONTEFIORINO	11	9.000	15.000
NONANTOLA	90	134.000	130.000
NOVI	54	60.000	55.000
PAVULLO	116	165.000	165.000
PIEVEPELAGO	5	9.500	9.000
POLINAGO	4	0	0
PRIGNANO	5	6.500	6.000
RAVARINO	54	77.000	90.000
S.CESARIO	5	9.000	9.600
S.FELICE S/P	123	192.000	180.000
S.POSSIDONIO	39	70.000	65.000
S.PROSPERO	44	80.000	55.000
SAVIGNANO	33	52.000	40.000
SERRAMAZZONI	8	6.500	6.000
SESTOLA	9	16.000	19.200
SOLIERA	36	50.000	45.000

SPILAMBERTO	95	135.000	132.000
VIGNOLA	148	180.000	199.000
ZOCCA	23	24.000	26.400
PROVINCIA	38	50.000	48.000
CAMBIAMO	0		50.000
UNIONE CASTELLI	1	1.700	1.680
TOTALE	**5.561**	**8.021.400**	**8.230.680**

Per il 2017 il prospetto di attività edilizia – si veda nella Relazione della Presidenza - prevede Euro **550.000** 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 **48.000** e riguarda cancelleria, riviste, pubblicazioni e carburante.

I **COSTI PER SERVIZI (B7)** pari a Euro **4.529.988** comprendono Euro 916.500 di costi generali, Euro 279.000 di costi di amministrazione stabili, Euro 3.084.488 per opere di manutenzione stabili - di cui Euro 2.584.488 per alloggi in concessione e Euro 500.000 per alloggi ACER - e Euro 250.000 di costi per interventi edilizi.

La voce **COSTI DEL PERSONALE (B9)** definita in Euro **3.722.000** è influenzata dagli incrementi delle attività di gestione e ancora per le attività relative agli eventi sismici nonché da sostituzioni per maternità e lunghe malattie.

La tabella seguente riassume tutti i costi relativi al personale dipendente previsti per il 2017:

COSTI	COSTO COMPLESSIVO 2017	COSTO COMPLESSIVO 2016
Retribuzioni	2.660.000	2.580.000
Lavoro straordinario	130.000	120.000
Oneri assicurativi e prev.li	700.500	694.200
Accantonamento T.F.R. quiesc.e simili	231.500	229.150
TOTALE	**3.722.000**	**3.623.350**

Gli **AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI (B10)** ammontano a Euro **336.000** e comprendono l'ammortamento dei cespiti ammortizzabili per Euro 326.000 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 e la quota residua dei canoni degli alloggi in concessione Euro 2.605.115 a disposizione dei Comuni per le politiche abitative per un totale di Euro **2.610.115**.

Gli **ONERI DIVERSI DI GESTIONE (B14)**, ammontanti a Euro **489.000**, sono formati da Euro 52.000 per contributi associativi e oneri diversi e da Euro 437.000 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 **334.837**, sono determinati dal rendimento delle somme depositate presso la banca-tesoriere e da interessi sulle gestioni patrimoniali/finanziarie e di mora per Euro 219.000 e da Euro 115.837 per interessi su mutui da erogare a carico di Comuni.

Sono inoltre previsti **ONERI FINANZIARI (C17)** in Euro **116.837** relativi a Euro 115.837 per interessi su mutui ed Euro 1.000 oneri diversi.

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 2017	Importi parziali	Importi totali	Importi complessivi
A) VALORE DELLA PRODUZIONE			
01) ricavi delle vendite e delle prestazioni	11.406.400		
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	273.000		
TOTALE A)		11.679.400	
B) COSTI DELLA PRODUZIONE			
6) costi per materie prime suss.di cons.e merci	48.000		
7) costi per servizi	4.529.988		
8) costi per godimento beni di terzi			
9) costi del personale	3.722.000		
10) ammortamenti e svalutazioni	336.000		
11) variaz.delle rim.di mat.prime suss.di cons.			
12) accantonamenti e svalutazioni			
13) altri accantonamenti	2.610.115		
14) oneri diversi di gestione	489.000		
TOTALE B)		11.735.103	
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)			**-55.703**
C) PROVENTI ONERI FINANZIARI			
15) proventi da partecipazione			
16) altri proventi finanziari	334.837		
17) interessi ed altri oneri finanziari	116.837		
TOTALE C) (15+16-17)		218.000	**218.000**
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			**162.297**
22) imposte sul reddito d'esercizio	160.000		
23) utile o perdita d'esercizio	**2.297**		

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 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 1.488.297**) 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 **1.488.297;** pertanto la disponibilità monetaria netta finale (punto **G** del prospetto) si attesta a **Euro 1.988.297**.

A	**Disponibilità monetarie nette iniziali**		**500.000**
B	**Flusso monetario da gestione reddituale**		
	Utile d'esercizio	2.297	
	Ammortamenti immobili immateriali	29.000	
	Ammortamenti immobili materiali	297.000	
	Acc.to f.do svalutazione crediti	10.000	
	Ammortamenti finanziari		
	Variazione TFR (acc.to - utilizzo)	150.000	
	Incrementi per capitalizzazione costi		
	Costi costruzione		
	Immobili ricevuti a titolo gratuito		
	Plusvalenze L. 560		
	Canoni e diversi		
	Costi L. 560		
	Riduzione rimanenze prodotti finiti ed in corso		
	Totale flusso da gestione reddituale	488.297	
C	**Flusso monetario da attività di investimento**		
	Incrementi patrimoniali	0	
	Disinvestimenti patrimoniali (vendite)		
	Totale flusso da investimenti	0	
D	**Flusso monetario da attività di finanziamento**		
	Accensione finanziamenti	0	
	Rimborsi finanziamenti	1.000.000	
	Totale flusso da finanziamenti	1.000.000	
E	**Variazioni monetarie del netto**		
	Contributi c/capitale	0	
	Totale flusso del netto	0	
F	***Totale flusso monetario netto del periodo***	**1.488.297**	
G	**Disponibilità monetarie nette finali**		**1.988.297**

RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI REVISORI AL BILANCIO PREVENTIVO DELL'ESERCIZIO 2017

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 2017 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 2017.

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 2017;
- definisce gli obiettivi da conseguire, indica gli impieghi da realizzare e le fonti prevedibili di finanziamento che potranno essere utilizzate.

L'ipotesi di bilancio preventivo per l'esercizio 2017 è stato sottoposto al Consiglio di Amministrazione in data 21/11/2016 e quindi potrà essere sottoposto all'approvazione della Conferenza degli Enti entro la chiusura l'esercizio 2016 così come dettato dall'art. 20 comma 3 dello statuto.

Il bilancio preventivo:

- è stato redatto secondo lo schema previsto dall'art. 2425 del c.c. aggiornato recependo le novità recentemente introdotte nella struttura del conto economico (come dettato dall'art. 20 comma 2 dello statuto);
- è correlato dai documenti obbligatori previsti (Relazione della Presidenza, Relazione tecnica-amministrativa, Conto economico e Previsione dei flussi di cassa);
- 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 2017 ritiene di evidenziare quanto segue.

2.1 Relazione della Presidenza

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

La dettagliata esposizione considera:

- 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 2017.

In merito in particolare all'attività di manutenzione straordinaria stimata, si sottolinea che, come precisato anche nella Relazione della Presidenza, le attività previste potrebbero subire delle variazioni per effetto della contrazione del residuo canoni stimato. Questo in quanto non sono ancora state definite nel dettaglio le modalità di definizione/evoluzione dei canoni di locazione (e quindi del conseguente residuo canoni) per effetto:

- della nuova normativa regionale per il calcolo dei canoni ERP;
- degli esiti delle ISEE degli assegnatari compilate in base alla nuova normativa 2015.

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

Si ritiene che l'attività programmata, come illustrata nella Relazione della Presidenza e quantificata nel Conto economico, consentirà ad ACER Modena anche per il 2017 di preservare e valorizzare il consistente 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

Il bilancio è correlato dalla Relazione Tecnica ove vengono rappresentati i contenuti più significativi della gestione operativa esponendo le attività previste per il 2017.

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 2016 e che andranno a reddito nel corso del 2017;
- delle entrate previste dal nuovo contratto di servizi sottoscritto con la società di Gestione Patrimoniale del comune di Sassuolo (SGP);
- dei contenuti dei contratti di Convenzione e Concessione in essere.

Per l'anno 2017 la previsione relativa ai canoni di locazione per alloggi e per i rimborsi connessi alla gestione delle concessioni e convenzioni è definita in complessivi € 11.406.400, in calo quindi rispetto al consuntivo 2015.

Per quanto riguarda i componenti negativi, sono stati stimati gli oneri per costi della produzione, per gli ammortamenti, per il TFR 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 ritenere che siano state inserite le obbligazioni già assunte e quelle che si può presumibilmente ritenere potranno essere assunte nel corso del 2017.

Per il 2017, l'Ente sarà in grado di mantenersi in un equilibrio economico complessivo grazie ai risultati della gestione finanziaria che continuano a compensare il disavanzo della gestione dell'attività caratteristica.

In riferimento a tutto quanto sopra richiamato, di seguito vengono riportate le previsioni di bilancio per l'esercizio 2017:

A) Valore della produzione	11.679.400
B) Costi della produzione	(11.735.103)
Differenza fra valori e costi della produzione	***- 55.703***
C) Proventi e oneri finanziari	218.000
Risultato prima delle imposte	***162.297***
Imposte sul reddito e IRAP	(160.000)
Utile d'esercizio	***2.297***

2.3 Previsione dei flussi di cassa

Il conto economico previsionale evidenzia un utile di € 2.297 che, incrementato dell'importo previsto degli ammortamenti, della variazione del TFR e dell'accantonamento al fondo svalutazione crediti, porta a stimare un flusso di autofinanziamento atteso dalla gestione reddituale di € 488.297.

La previsione dei flussi di cassa non è influenza dall'attività di investimento/disinvestimento relativa a patrimonio immobiliare dell'Ente in quanto per il 2017 non risulta programmata alcuna attività in tal senso.

Il prospetto preventivo dei flussi di cassa mette in rilievo la variazione delle disponibilità monetarie nette finali con una complessiva consistenza prevista a fine 2017 in € 1.988.297.

Si ritiene 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 scelte e gli obiettivi gestionali e fornisce adeguati elementi atti a dimostrare la compatibilità degli stessi con le previsioni annuali e pluriennali.

Si ritiene che il programma dell'Organo amministrativo trovi adeguata giustificazione e motivo di collegamento con i risultati sin qui conseguiti, che questo Collegio 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 da comunicare alla Conferenza degli Enti ed esprime parere favorevole sulla proposta di bilancio di previsione 2017 predisposta**.

Modena, 24 novembre 2016

IL COLLEGIO DEI REVISORI

Stradi dott. Massimiliano - Presidente _____

Bai dott. Marina - Membro _____

Migliori dott. Silvia - Membro _____