

# BILANCIO PREVENTIVO 2012



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

**Consiglio d'Amministrazione**

**Vito Tedeschini  
(Presidente)**

**William Zaccarelli  
(Vice-Presidente)**

**Francesco Montieri  
(Consigliere)**

**Collegio dei Revisori dei Conti**

**dott. Giancarlo Ferretti  
(Presidente)**

**dott. Rodolfo Biolchini  
(Membro)**

**dott. Marina Bai  
(Membro)**

**Società di revisione contabile**

**Mazars spa**

---

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. 93 del 03.11.2011 ha approvato la proposta del bilancio preventivo 2012**

## **INDICE**

✓	<b>RELAZIONE DELLA PRESIDENZA</b>	<b>pag. 1</b>
✓	<b>RELAZIONE TECNICO-AMMINISTRATIVA</b>	<b>pag.</b>
✓	<b>RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI AL BILANCIO PREVENTIVO</b>	<b>pag.</b>

## **Relazione della Presidenza**

Signori componenti della Conferenza degli Enti,

con il bilancio di previsione per l'esercizio 2012 si apre la fase contraddistinta dal nuovo contratto di servizio in riferimento all'Accordo Quadro approvato dalla Conferenza degli Enti il 6 dicembre 2010. Tali documenti sono stati il frutto del lavoro di confronto svoltosi in una prima fase tra i rappresentanti dei Comuni capo distretto nell'ambito di un gruppo tecnico-politico istituito dalla stessa Conferenza degli Enti nella seduta del 14 giugno 2010 e successivamente con i rappresentanti di ACER.

Il dibattito che si è svolto è stato certamente produttivo perché ha consentito agli amministratori e funzionari presenti di meglio comprendere la complessità delle funzioni svolte nella gestione degli alloggi dati in concessione, e il nuovo accordo ne ha confermato sostanzialmente la validità, definendo in modo ancor più dettagliato e ampliato i servizi da erogare e la relativa tempistica.

Dall'altro ha consentito ai dirigenti e amministratori di ACER di meglio comprendere le prioritarie esigenze e sensibilità proprie dei Comuni che affrontano le tematiche sociali legate alle politiche abitative.

Da porre in rilievo che la notevole difficoltà finanziaria che coinvolgeva e coinvolge tuttora gli enti locali pubblici ha determinato un'offerta economica per lo svolgimento dei servizi assegnati certamente inadeguata a coprire completamente i costi di funzionamento della gestione ERP, essendo stati riproposti gli stessi corrispettivi del 2005 a fronte di una non riduzione delle attività, ma anzi di un suo rafforzamento; tuttavia ACER ha accettato di condividere la sfida proposta e di lavorare per una riorganizzazione interna che possa favorire il raggiungimento degli obiettivi fissati. Occorre tenere in considerazione che i maggiori servizi richiesti sono di notevole impatto come l'apertura di altri 4 sportelli territoriali, l'ampliamento dell'orario dell'accoglienza URP, la riduzione dei tempi di svolgimento di alcune pratiche amministrative e l'accelerazione delle manutenzioni sugli alloggi di risulta, nonostante si operi con ditte che hanno vinto un appalto pubblico nel 2009 con tempi di lavorazione assegnati riferiti al vecchio contratto.

Anche sul fronte delle entrate c'è da segnalare che le stesse dipenderanno anche dalla capacità di far fronte ai tempi definiti per la consegna degli alloggi di risulta.

Avendo avuto la cognizione dei cambiamenti da apportare alla conduzione dei servizi solo a fine anno 2010 è stato possibile avviare la fase della riorganizzazione a partire dal mese di gennaio, fase che si è conclusa ad aprile con la delibera n 33 del 27/04/2011 ed ha trovato attuazione dal 1 luglio 2011.

Si è resa necessaria una riorganizzazione aziendale soprattutto per dare le risposte attese dal nuovo contratto cercando di suddividere gli impegni aziendali in aree omogenee dal punto di vista del prodotto fornito: area economica-finanziaria, area gestionale e area tecnica.

Nella nuova organizzazione assumono particolare rilevanza nell'area gestionale le attività che attengono alla gestione del patrimonio di proprietà di ACER, in particolare alloggi e negozi, con la prospettiva di aggiornare il regolamento per la locazione degli alloggi di proprietà: gli alloggi sono affittati a canone convenzionato ai sensi della legge 431/98, ACER esercita il ruolo di proprietario applicando tuttavia in gran parte i regolamenti propri dell'erp per quanto attiene alle modalità gestionali.

L'operato di ACER si caratterizza per essere sì attento all'uso delle risorse e al ritorno economico che è a favore delle politiche abitative pubbliche, ma anche al rapporto con il proprio utente sviluppando anche azioni di sostegno e mediazione sociale nei confronti delle situazioni critiche.

## **Bilancio 2012**

Il bilancio preventivo 2012 viene presentato, per la parte relativa agli alloggi assegnati in concessione, con una nuova organizzazione nella stesura corrispondente ai contenuti dei contratti di servizio ed in riferimento alla nuova Carta dei Servizi (approvata con delibera del CdA del 2 agosto 2011), con la previsione di soddisfare le richieste dei Comuni secondo gli impegni assunti anche per quello che attiene alle tempistiche di riferimento.

Occorre riconoscere che il raggiungimento degli obiettivi posti dai contratti di servizio non può che essere un impegno raggiungibile a partire dal 2012, essendo stato necessario rivedere ruoli, funzioni e procedure in essere a partire dal gennaio 2011, operando peraltro in assenza della sottoscrizione dei contratti di servizio da parte della maggioranza dei Comuni fino a oltre metà anno (mancando in questo frattempo la possibilità di verificare eventuali scostamenti dalla versione approvata dalla Conferenza degli Enti).

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.

ACER Modena certificata da anni Iso 9001: un percorso - attestato dalla società accreditata sempre su livelli alti - che tende al periodico miglioramento qualitativo dei servizi forniti con la definizione di procedure certe e tempi predeterminati, in armonia con le vigenti leggi in materia di appalti pubblici e dei regolamenti comunali per la gestione del patrimonio pubblico abitativo.

ACER svolge anche il ruolo di progettazione e stazione appaltante per interventi di nuova costruzione o ristrutturazione per conto dei Comuni e della Provincia; in particolare ACER Modena cura gli aspetti di qualità del costruire nel rispetto delle norme vigenti per gli Enti Pubblici in campo di appalti di lavori, in termini di sicurezza nei cantieri, degli aspetti ambientali e di risparmio energetico e delle norme antisismiche (avendo aderito al Protocollo d'intesa in materia di appalti pubblici sottoscritto in Febbraio 2011 presso la Provincia di Modena e al protocollo contro le infiltrazioni mafiose sottoscritto presso la Prefettura di Modena nel mese di aprile del corrente anno).

## **Previsioni economiche**

Le entrate previste per ACER derivano:

1. dal numero degli alloggi in gestione e dai relativi canoni, ricomprendendo il riconoscimento di un corrispettivo per la gestione degli alloggi avuti in concessione per 40€/alloggio/mese, pur con dei distinguo dipendenti dalle diverse casistiche indicate nei contratti di servizio per quello che riguarda gli alloggi sfitti o con pesanti interventi di ristrutturazione,
2. dai canoni introitati dagli alloggi, autorimesse e negozi di proprietà.

Le previsioni di entrata da canoni complessiva, comprendente gli alloggi in concessione, sono previste in contrazione dipendenti dalla più generale situazione economica/sociale, determinata altresì dall'applicazione del protocollo antisfratti e dall'incremento del numero di canoni ridotti applicati su indicazione dei Servizi Sociali dei Comuni.

Le previsioni al momento possibili attendono i seguenti risultati:

In questo bilancio per il 2012 l'utile dell'azienda è quantificato in Euro **8.000** al netto degli oneri fiscali di pertinenza, che, come è noto, deriva dall'amministrazione nel suo complesso sia del patrimonio in concessione che di quello di dotazione (alloggi, garage e negozi); è da rimarcare che l'utile previsto si riduce sensibilmente rispetto a quello degli anni scorsi per effetto di minori entrate sia per canoni che per rimborsi per la gestione amministrativa e finanziaria a dispetto di un maggior impegno a supporto delle politiche abitative che ACER ha attivato per dare adeguata risposta ai contenuti dei nuovi contratti di servizio.

Il residuo attivo risultante dalla gestione dei contratti dei Comuni in concessione è previsto in Euro **3.678.284** mentre quello dei 3 Comuni in convenzione (Associazione del distretto della Ceramica) in Euro **246.640** complessivamente quantificabile in Euro **3.924.924**.

Sono comunque valori importanti quelli che si raggiungono che consentirebbero al sistema delle autonomie di attivare programmi di edilizia sociale, ed a livello provinciale o per associazione o unione dei Comuni ottenere un canale di finanziamento per sviluppare politiche abitative orientate al recupero e all'incremento del patrimonio pubblico abitativo.

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

### **Patrimonio gestito**

Al 30 settembre 2011 gli alloggi in gestione a locazione per conto dei Comuni erano 6.122 e gli alloggi di proprietà ACER 817 di cui 223 ex demanio.

## **PROGRAMMI SPECIFICI DI ATTIVITA' 2012**

### **Attività di controllo per il mantenimento dei requisiti**

Sempre più viene ricordata l'importanza dei controlli, per verificare chi mantiene titolo a rimanere nelle case gestite da ACER Modena per conto dei Comuni o in proprio. A questo proposito è bene puntualizzare che l'azienda è da alcuni anni in prima linea per effettuare i controlli, convinti che solo chi ne ha titolo deve rimanere nelle case di edilizia residenziale pubblica; a tal fine vengono analizzate tutte le dichiarazioni ISE-ISEE presentate.

Per dare attuazione ad una maggiore attività di controllo, in collaborazione con l'Agenzia delle Entrate si utilizzeranno i dati in suo possesso incrociandoli in modo massivo con quelli forniti dagli utenti ERP. A tal proposito si sottolinea che al Settembre 2011 sono stati controllati n.14.056 utenti per dichiarazioni relativi ai redditi 2008, n. 744 sono risultate difformi alle D.S.U. presentate presso gli uffici per un importo superiore ad € 500,00. Per tali posizioni sono state avviate le procedure per il progressivo recupero dei maggiori canoni dovuti, relativi all'anno 2010.

Relativamente alla richieste di D.S.U. relative ai redditi 2010 al 28/10/2011 risultavano ancora non pervenute n. 474 posizioni.

Attraverso questi controlli periodici è possibile adeguare i canoni recuperando risorse impiegabili per sistemare alloggi o realizzarne di nuovi.

I casi di irregolarità evidenti e non motivate, vengono segnalati ai Comuni che possono verificare nello specifico eventuali problematiche di carattere sociale o intervenire comunicando ad ACER di avviare le procedure per il rilascio dell'alloggio.

### **Attività di recupero crediti**

Per recuperare quante più risorse possibili destinate alle politiche abitative, si continuerà a stimolare la sottoscrizione di impegni di rateizzazione da parte degli utenti in difficoltà economica, ma che comunque dimostrano una volontà di definizione della loro situazione debitoria.

La situazione di crisi nel mercato del lavoro fa risentire i suoi effetti anche per chi abita negli alloggi ERP potendosi registrare un generalizzato aumento della morosità soprattutto relativamente alle spese condominiali, pertanto, pur tenendo in dovuta considerazione eventuali situazioni di particolare criticità, nel corso del 2012 proseguirà l'impegno di ACER, in accordo con i Comuni, per il contenimento del fenomeno della morosità attraverso le procedure già standardizzate: invio del sollecito per morosità superiore a tre mensilità, e almeno due volte l'anno anche per morosità inferiori a tre mensilità, monitoraggio costante del rispetto dei termini di pagamento nelle rateizzazioni, attivazione delle procedure per il recupero dell'alloggio sia tramite procedimenti di sfratto per morosità sia tramite la proposta dell'emanazione di provvedimenti di decadenza da parte dei Comuni.

In particolare si evidenzia che dal gennaio 2011 non vengono più attivati per gli alloggi di proprietà del comune di Modena procedimenti di sfratto per morosità in quanto, su indicazioni dei

responsabili dello stesso comune, si è dato avvio ad una fase in cui vengono instaurati dei procedimenti per decadenza per morosità di cui all'art. 30 L.R. 24/2001. Si auspica che, dopo la fase di avvio avvenuta nel 2011 in cui si è instaurata questa nuova procedura, questa vedrà i primi risultati concreti nel corso del 2012.

L'azione di ACER in questo specifico settore ha tuttavia anche un intento di moralizzazione rivolto ai nuclei di assegnatari morosi per il rispetto dei doveri che sono connessi al diritto acquisito alla casa, e innanzi tutto il dovere del pagamento del canone e degli oneri di gestione del fabbricato. Tanto più che, in termini economici, la morosità non è giustificata in quanto i canoni sono determinati in relazione al reddito dei nuclei familiari assegnatari e che a fronte di difficoltà impreviste, sono possibili varie forme di facilitazione. Perciò il fenomeno è per la gran parte originato da malcostume e va contrastato con rigore procedendo al recupero dell'alloggio nei confronti degli assegnatari che non pagano le somme dovute senza valide giustificazioni anche in collaborazione coi Comuni; a tal fine Acer informa tempestivamente i Servizi Sociali inviando elenco dei nominativi degli utenti messi in mora con in allegato copia delle lettere di dettaglio inviate agli utenti stessi.

Continuerà inoltre anche nel corso del 2012 l'azione di recupero della morosità nei confronti di quegli utenti usciti, sfrattati e verso gli eredi dei deceduti che hanno delle pendenze debitorie con ACER, con l'obiettivo di concludere (con recupero, transazioni o messe a perdita ove il credito sia valutato inesigibile) tutte le posizioni almeno fino al 31/12/2007 e di avviare tutte le procedure nei confronti di quegli utenti usciti, sfrattati e deceduti, fino al 31/12/2010.

Altro obiettivo è quello di iniziare il recupero crediti nei confronti di quegli utenti che hanno bolle insolte risalenti nel tempo e che non hanno mai saldato nonostante i solleciti, ma che non hanno una situazione per cui possa essere iniziato il procedimento per sfratto.

Nei confronti di questi utenti sarà valutata o un addebito su bolla futura per gli importi più bassi oppure, per gli importi più considerevoli, il ricorso all'autorità giudiziaria per l'emissione di decreto ingiuntivo per il pagamento.

Preme inoltre far rilevare che nonostante la morosità complessiva al 31/12/2010 che ammonta a Euro **2.654.485**, di per se valore significativo, se confrontata con tutte le fatture emesse nell'ultimo quinquennio (2005 – 2010) si pone al 4,52%.

### **Pianificazione di proposte per interventi di risparmio energetico e fonti rinnovabili sul patrimonio gestito**

L'aspetto energetico degli edifici riveste uno dei fattori di maggior attualità in ambito edilizio. Le normative sia nazionali che regionali e la crescente sensibilità collettiva in tema di risparmio energetico condizionano fortemente ogni scelta progettuale anche in ambito manutentivo.

L'intera struttura tecnica di ACER è professionalmente preparata per sostenere i Comuni committenti in programmi di riqualificazione energetica del patrimonio esistente attraverso realizzazione di isolamenti termici a cappotto, miglioramento degli impianti di riscaldamento, sostituzione degli infissi. ACER ha inoltre attuato e propone interventi per impianti fotovoltaici che offrono, in taluni casi, l'opportunità di rimuovere intere coperture in lastre di cemento-amianto.

Il coordinamento di interventi di risparmio energetico con interventi di produzione di energia da fonti rinnovabili si presenta come piano integrato in grado di rispondere in modo completo alle esigenze edilizie contingenti.

In particolare si è concretizzato l'intervento in Comune di Fiorano Modenese, sarà oggetto di approfondimento il programma pensato in Comune di Modena, sono state avanzate proposte di fattibilità in Comune di Maranello, Campogalliano e Mirandola

### **Attività riguardanti il disagio sociale e la gestione dei conflitti**

La mediazione sociale dei conflitti è una pratica umanistica, antica quanto il vivere in comunità dell'uomo. I conflitti fanno parte della vita delle persone e della comunità. Riuscire ad affrontarli, gestirli e superarli richiede da un lato la ' messa in gioco ' da parte delle persone che vivono il conflitto, dall'altro competenze e responsabilità da parte dei mediatori, e in aggiunta è necessaria una maturità civica da parte della collettività.

La mediazione sociale non significa, però, intervenire solamente nei conflitti che già si esprimono ma attuare azioni positive finalizzate a favorire relazioni di buona convivenza ed il benessere generale degli assegnatari. Per questo ACER pone particolare attenzione al rapporto con gli utenti/inquilini e negli anni ha sviluppato con modalità diverse un sistema di relazione con gli inquilini , ponendosi l'obiettivo di favorire l'accesso alle informazioni, l'accompagnamento nel corretto uso dell'alloggio assegnato e la presa di coscienza del valore del bene pubblico avuto in uso al fine di limitare le situazioni di conflittualità tipiche dei condomini.

Agli inquilini al momento della stipula del contratto viene fornito il Manuale dell'utente ERP contenente la " carta dei servizi" ed i regolamenti comunali; viene organizzata una fase di formazione ed informazione sulla vita condominiale al fine di prevenire per quanto possibile iniziali difficoltà di inserimento.

Il regolamento sulla ripartizione degli oneri tra inquilini e proprietari, nel lasciare parte degli interventi di manutenzione ordinaria a carico dell'utente , intende svolgere un'azione educativa per corresponsabilizzarlo sul corretto uso del bene. Se poi nella vita condominiale si presentano casi particolarmente difficili, non risolvibili con semplici richiami orali o scritti, viene attivata con personale ACER una collaborazione con i servizi sociali dei Comuni con i quali costruire progetti dedicati, singoli o condominiali, secondo le esigenze. In collaborazione si gestisce anche il sostegno alla annuale "Festa dei Vicini".

Una esigenza emergente è rappresentata dalla necessità di istruire gli inquilini sull'uso degli alloggi di nuova concezione , molto coibentati, con impianti termici centralizzati ma con contabilizzatore e cronotermostato, che si pensa di affrontare con momenti di informazione dedicati, avviati in modo sperimentale nel Comune di Fiorano.

Gli uffici U.r.p. , gestione condominiale e manutenzione svolgono un'attività di formazione supporto e sostegno alle autogestioni condominiali nei condomini con patrimonio pubblico: poiché si prevede che anche nel 2012 potranno verificarsi diverse situazioni conflittuali che richiedono attività di intervento su singole situazioni di disagio e di gestione di conflitti condominiali, potrà essere potenziata un'attività a sostegno di autogestioni/condomini che evidenzino difficoltà a causa della presenza di nuclei familiari problematici.

Tra le situazioni al momento conosciute sarà da proseguire, una volta definite e concordate con i vari servizi del Comune di Modena le modalità operative, il progetto sul fabbricato di via Tignale del Garda, così come la gestione del complesso a proprietà mista pubblico privata di via XXII aprile – IV novembre a Spilamberto.

Nell'ipotesi di avvalersi del contributo di alcune strutture specializzate che già operano sul territorio come le Cooperative Sociali per incrementare le risorse umane realmente disponibili, sarà possibile seguire altre situazioni conflittuali ed inserire anche momenti formativi che coinvolgano gli inquilini assegnatari sulle norme di comportamento all'interno della comunità rappresentata dal condominio o dal comparto urbano di residenza.

L'attività di mediazione linguistico culturale è stata attivata nel corso del 2011, e si prevede di mantenerla per il 2012. Si svolge durante gli orari di apertura degli sportelli in sede ACER e presso gli sportelli territoriali in caso di esigenze particolari evidenziate da Comuni e/o dipendenti ACER.

### **Potenziare la presenza ACER sul territorio**

Nel rispetto degli impegni assunti con il Contratto di servizio, già avviene la gestione di 6 sportelli territoriali per 3 ore settimanali e si è attuata la revisione in ampliamento dell'orario dell'URP presso la sede di Modena portandosi a 13 ore settimanali. Acer è presente con periodicità concordata nei Comuni di Mirandola, Sassuolo, Carpi, Castelfranco, Nonantola, Vignola. Tale

prestazione comporta per ACER un forte investimento in attività di formazione dei propri operatori presenti presso le sedi territoriali oltre ad un notevole impegno in termini di monte ore.

### **Autogestioni e amministrazioni condominiali**

Anche nel 2012, sviluppando un progetto già approvato dal Consiglio di Amministrazione risulta prioritario promuovere ulteriormente le amministrazioni condominiali dirette ACER per le quali è stato riorganizzato l'ufficio che si occupa - inoltre - di seguire le autogestioni (semplici e convenzionate ACER) nei fabbricati totalmente ERP o a totale proprietà pubblica, e le amministrazioni condominiali affidate ad aziende del settore (sia fabbricati pubblici che condomini effettivi con presenza anche di proprietari privati).

Più in generale si presenta il seguente quadro di riferimento:

- Alcuni Comuni richiedono una maggiore amministrazione diretta di ACER in particolare per gli alloggi già in loro proprietà, passati in gestione ACER dopo la riforma, per l'impossibilità di nominare Presidenti di autogestione tra gli assegnatari essendo l'utenza formata per la gran parte da categorie protette e deboli (anziani, invalidi, assistiti dai servizi sociali e da cittadini non comunitari) anche nel tentativo di mantenere costi condominiali il più possibile ridotti.
- I Presidenti di autogestione (molti dei quali anziani) hanno sempre più difficoltà a gestire i fabbricati anche per la complessità crescente dei compiti e le responsabilità connesse al rispetto della normativa (suddivisione in millesimi, compilazione dichiarazioni fiscali annuali, tenuta contabile e del conto corrente, responsabilità sulla sicurezza impianti, ecc.).
- La gestione diretta di ACER dei fabbricati di nuova costruzione può favorire la formazione degli inquilini sul corretto uso di alloggi pubblici e l'integrazione delle famiglie.

La nuova organizzazione dell'ufficio ACER che si occupa di autogestioni e amministrazioni condominiali è impegnato nel migliorare le prestazioni e i servizi a supporto dei responsabili di autogestione e per far fronte alle competenze della proprietà nei casi di condomini misti (controllo bilanci, verifica costi attribuiti e gestione dei pagamenti dovuti, partecipazione alle assemblee condominiali in rappresentanza dalla proprietà, ecc.).

Nel corso dell'esercizio 2012 per attuare uno specifico piano d'azione per Comuni ed ACER si opererà verso l'istituzione, come previsto dal codice Civile, di amministrazioni condominiali in tutti i fabbricati a proprietà mista pubblico/privato. Verranno pertanto organizzate, convocate e seguite le assemblee condominiali anche attraverso il ricorso a nuove professionalità.

Per il patrimonio pubblico complessivamente seguito da ACER la situazione delle amministrazioni di fabbricati e condomini è la seguente:

- 946 alloggi in amministrazione diretta ACER
- 449 alloggi autogestione convenzionata ACER (inclusi i complessi)

Per il 2012 si prevede di incrementare ulteriormente le amministrazioni dirette ACER a partire già dai fabbricati di nuova costruzione.

### **Aggiornamento su il programma "Nessun alloggio pubblico sfitto"**

I finanziamenti ottenuti dai Comuni modenesi in base all'ex D.L.159/2007 poi modificato ed attuato dalla Regione Emilia Romagna con le delibere di Giunta 344/2010 e 1358/2010 hanno consentito di sviluppare il programma di recupero e riqualificazione di alloggi sfitti. L'impegno degli uffici tecnici di ACER è stato massimo nel predisporre la documentazione necessaria per l'attivazione dei finanziamenti, e nel portare avanti la realizzazione degli interventi.

Come è noto, il 1° programma straordinario finanziato (DGR n.344), interessa 24 comuni (in quello di Modena è compreso un nuovo fabbricato dell'Amministrazione provinciale) per 245 alloggi ed un importo complessivo di Euro 6.873.000, di cui 44 alloggi per Euro 1.328.000 interessati da finanziamenti statali (ex art. 21 D.L. 159/2007) e n. 201 alloggi per Euro 5.545.000 da finanziarsi da parte della Regione, mentre il 2° programma straordinario (DGR n.1358) ha finanziato interventi nei Comuni con più di 50.000 abitanti per un totale di € 516.841,60 per il recupero di 6 alloggi nel Comune di Carpi per 80.000,00€ e 18 alloggi nel Comune di Modena per € 436.841,60. Nel 2012 si prevede di completare integralmente il 2° programma, di completare il ripristino degli alloggi isolati relativi al 1° programma e di dare inizio agli interventi legati a progetti più complessi quali:

- edifici di Castelfranco –via Tarozzi e via Zanasi condizionati da approvazione di variante ai piani urbanistici comunali;
- edificio di Sassuolo – via Don Minzoni 3 soggetto ad approvazione Comunale
- edificio di Modena -via Fossamonda – intervento in corso;
- edificio di Carpi – via della Nazioni Unite, in via di ultimazione dei lavori.

Per gli edifici di via Nazionale per Carpi si prevede di ottenere i titoli abilitativi per poter procedere all'appalto dei lavori. Il progetto è soggetto all'approvazione della Soprintendenza ai beni architettonici ed artistici.

Per l'edificio di proprietà della Provincia di Modena da realizzarsi in via dello Zodiaco, in sostituzione dell'edificio posto in via Campi 166, si prevede di giungere all'approvazione del progetto da parte del comune di Modena per poter avviare le procedure di gara d'appalto.

### **SERVIZI AGGIUNTIVI**

Nell' "Accordo Quadro" approvato dalla Conferenza degli Enti il 6 dicembre scorso si fa riferimento ad attività complementari aggiuntive che i Comuni possono assegnare ad ACER definendo di volta in volta sia modalità operative che corrispettivi economici. Tra queste rientrano l'attività di gestione dell'Agenzia per l'affitto, la erogazione diretta ai beneficiari del fondo per la locazione, la redazione di certificati energetici per gli alloggi in locazione, consulenza per la formazione delle graduatorie per l'assegnazione degli alloggi.

### **Agenzia Sociale per l'affitto garantito**

Si tratta di un'interessante attività aggiuntiva – a integrazione delle politiche per la casa - che Acer attualmente svolge presso il Comune di Castelfranco Emilia e per conto dell'Unione comunale "Terre d'Argine", con presenze sul territorio previo appuntamento con i proprietari di alloggi ed i potenziali inquilini.

A Castelfranco, dopo la prima campagna di pubblicizzazione del 2010 si è potuto constatare l'esistenza di un'interessante disponibilità di alloggi privati da affittare ed una potenziale domanda secondo le regole del canone concertato e delle agevolazioni connesse.

Nel 2012 è prevista la ripresa della piena attività per l'insieme dei comuni delle Terre d'Argine (Carpi, Campogalliano, Novi e Soliera), con riattivazione di uno sportello dedicato; tale esperienza è stata avviata nel 2003 con buoni risultati di adesione in termini di alloggi reperiti e di contratti di locazione stipulati.

L'esperienza può essere estesa ad altri territori in forza dell'esperienza maturata. Al momento hanno mostrato interesse ad avviare il progetto anche i comuni dell'Area Nord modenese.

### **Fondo per la locazione**

Sembra non più disponibile dal 2012 a livello Regionale il contributo per gli affitti, diversi Comuni richiedono ad ACER che venga loro erogata una somma in percentuale variabile sul residuo canoni da destinarsi a questo utilizzo ; potrà essere richiesto ad ACER di attivare il servizio di gestione diretta dell'erogazione delle somme individuate dai Comuni ai beneficiari indicati .

### **Certificati energetici**

La legge regionale prevede che gli alloggi venduti o dati in locazione siano forniti di una certificazione energetica che ne definisca le prestazioni; ACER è dotata di certificatori iscritti nell'albo regionale in grado di fornire tale servizio su richiesta dei Comuni.

### **LA MANUTENZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO**

Il contratto di servizio richiede che vengano meglio evidenziate le 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, avendo fatto riferimento per la manutenzione ordinaria e straordinaria all'art.31 della legge 457/78

L'attività manutentiva ordinaria e di pronto intervento riveste un aspetto particolare dell'Area Gestionale di ACER in quanto si attua prevalentemente sul patrimonio abitato e pertanto ha un riflesso immediato e dinamico con gli assegnatari degli alloggi i quali sono tenuti a svolgere una parte attiva e responsabile per il buon mantenimento degli immobili pubblici a loro assegnati.

Avendo ben presente tale finalità, l'attività dell'ufficio Manutenzione, oltre che dedicata alla riparazione e manutenzione dei componenti edilizi, è in gran parte rivolta all'ascolto ed alla interpretazione delle problematiche esposte sia dagli assegnatari che dai Comuni. Sia verso i Comuni che nei confronti degli utenti è notevole e costante l'attività di spiegazione e di suggerimento delle azioni che gli assegnatari sono tenuti a compiere al fine di facilitare e rendere sostenibile l'intervento manutentivo vero e proprio.

Il venir meno sempre più della cultura della riparazione e manutenzione costante degli oggetti di uso comune, come sono i componenti edilizi dell'alloggio (maniglie, serramenti, interruttori, caldaia, ecc.) determina una crescente complicazione di comunicazione tra operatori tecnici ACER e inquilini.

Un'altro sforzo notevole è rivolto alla spiegazione ed all'azione costante di controllo nell'attuazione dei Regolamenti Comunali che disciplinano i rispettivi compiti ed oneri tra proprietà e inquilini. Gli assegnatari sono tenuti alla esecuzione della manutenzione ordinaria dell'alloggio e dei suoi componenti ed, in quota millesimale, delle parti comuni dell'edificio secondo quanto previsto dal regolamento comunale per la ripartizione degli oneri.

L'attività manutentiva ordinaria 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 normativa in materia edilizia, sotto il profilo strutturale sismico, impiantistica e sul risparmio energetico.

Inoltre l'evoluzione anagrafica della popolazione rende più importante 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'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 manutenzione annuale.

L'esigenza di elevare quindi lo standard edilizio del patrimonio vede aumentare in modo consistente le proposte di interventi di rinnovamento integrale di molti alloggi ed un massiccio investimento in opere di manutenzione straordinaria conseguente l'attività di analisi e pianificazione attuata con i Comuni committenti. Interventi così fatti innescano a cascata la necessità di aggiornare ed asseverare alle normative attuali gli impianti, il catasto, le strutture.

### **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.

La manutenzione si attua per mezzo del lavoro dei fornitori tra i quali ha il ruolo prevalente l'Associazione Temporanea di Imprese che si è aggiudicata l'appalto del 2009 secondo il criterio dell'offerta tecnico-economica per la manutenzione ordinaria del patrimonio gestito da ACER. Il relativo contratto è in scadenza a luglio 2012 e fino a tale data i tempi di lavorazione degli ordini di incarico sono regolati dalle clausole sottoscritte a suo tempo a loro volta funzionali ai requisiti del precedente contratto di concessione (anno 2005-2010).

L'organizzazione interna di ACER è stata opportunamente potenziata per far fronte agli impegni assunti con le convenzioni/concessioni, migliorare il sistema di risposta alle richieste di pronto intervento e per limitare al massimo i periodi di sfittanza degli alloggi.

Gli impegni assunti con la sottoscrizione dell'Accordo Quadro hanno ristretto di molto i tempi previsti per la consegna degli alloggi inducendo ad adottare le modalità organizzative di cui alla Delibera 33 del 26 aprile 2011 a cui si è data attuazione dal 1 luglio .

### **Aspetti sociali della gestione manutentiva**

Si conferma che l'attività del settore manutentivo non comporta solo una notevole complessità di natura tecnico-organizzativo-amministrativa, ma è sempre più gravata da un pesante carico sociale, dovuta alla crescente necessità di dare sempre maggior assistenza, in tutti i sensi, agli utenti, in conseguenza della variegata composizione sociale degli assegnatari (anziani, immigrati, casi sociali), delle diversità culturali e delle diverse esigenze che riflettono sovente a cascata e negativamente sui rapporti di vicinato, sulla conduzione degli alloggi, sulla manutenzione della dotazione tecnologica.

Il rapporto più frequente con gli uffici comunali dei Servizi Sociali amplifica ulteriormente l'aspetto relazionale di tutta l'attività tecnica.

La modalità di gestione dell'attività manutentiva determina un carico supplementare rispetto alla mera gestione tecnico/manutentiva. Si evidenzia in tal senso una professionalità specifica degli operatori in termini di relazione e mediazione sociale sviluppando un'attenzione al cliente particolarmente spiccata.

### **Interventi di manutenzione ordinaria su patrimonio ERP in gestione**

L'attività manutentiva si articola in due diverse componenti:

- con budget predeterminato (23 euro alloggio/mese) per il pronto intervento, sistemazione alloggi di risulta e manutenzione ordinaria;
- La sottoscrizione dell'Accordo Quadro introduce novità per quanto attiene la possibilità dei Comuni di integrare il budget a disposizione di ACER (14 €/alloggio/mese) per ulteriori interventi di manutenzione ordinaria quali: tinteggiatura (non prevista dalla precedente convenzione); adeguamenti funzionali sulla base delle condizioni sanitarie degli inquilini; adeguamenti tecnologici resi necessari da specifiche normative; adattamenti alloggi per disabilità.

Il budget a disposizione di ACER viene impiegato per la manutenzione ordinaria e il pronto intervento a seconda delle necessità e viene rendicontato a consuntivo quanto effettivamente speso; se vi saranno residui questi andranno ad aumentare l'accantonamento pluriennale destinato alle politiche abitative di ogni singolo Comune.

### **Interventi di manutenzione straordinaria su patrimonio ERP in gestione**

I programmi di manutenzione straordinaria e di investimento sono stabiliti dal Comune, sentito ACER, secondo le modalità contenute nell'art.3 dell'Accordo Quadro approvato e secondo quanto specificato nei singoli contratti di servizio sottoscritti dai diversi Comuni in concessione o convenzione.

Per il patrimonio in gestione, avendo proceduto alla ricognizione dello stato del patrimonio stesso per ogni Comune viene inviata entro fine anno la proposta di piano delle manutenzioni straordinarie programmate sulla base anche delle risorse di bilancio disponibili, risultanti dal residuo canonici. Nella maggior parte dei casi si tratta, per l'entità dei lavori e per l'impegno finanziario che richiedono, di piani poliennali da convenirsi in sinergia con i Comuni. In tal modo i Comuni interessati vengono a disporre di un quadro di sintesi, proiettato nel medio periodo, che consente loro di prendere le opportune decisioni e di prevedere eventuali risorse aggiuntive, se necessarie. Nel 2012 si darà avvio all'attuazione dei progetti di manutenzione che verranno approvati dalle amministrazioni comunali con i tempi e le risorse concordate.

Preme far rilevare che il patrimonio ERP gode dell'assicurazione globale fabbricati e della polizza sulla conduzione alloggi a carico degli utenti.

### **Interventi di qualificazione Patrimonio di proprietà ACER**

Continuerà anche per il 2012 la 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 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 consente un ripiano dei costi in tempi accettabili.

### **Interventi di qualificazione su patrimonio ex Demanio**

Gli alloggi ex demanio di proprietà ACER sono 223, assegnati con contratto erp; essi potranno essere ceduti al patrimonio del Comune ove sono ubicati su richiesta del medesimo Comune. Per quei fabbricati che hanno più di 50 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.

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 procederà, 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. Si procederà inoltre con le progettazioni di diversi interventi straordinari relativi a coperture, facciate, balconi e reti fognarie al fine di mantenere funzionalità e decoro dei fabbricati. In particolare si sottolinea il buon esito di un intervento "apripista" per la riduzione delle barriere architettoniche con l'inserimento di impianto elevatore in via Milano 174. Nel corso del 2012 potranno avviarsi studi di fattibilità per replicare interventi con la medesima ottica.

### **Programmi finanziati dalla Regione Emilia Romagna**

Diversi interventi manutentivi sul patrimonio edilizio residenziale pubblico sono finanziati dai tre programmi attualmente attivi finanziati dalla Regione Emilia Romagna di cui alle delibere CRER n. 501/2003, DGR n. 344/2010 e DGR n. 1358/2010.

#### **CRER 501/2010**

Prevede un investimento complessivo di € 14.800.000 in 25 Comuni della Provincia, articolato in due stralci di € 9.252.058,43 ed € 5.553.941,57 per interventi di manutenzione straordinaria prevalentemente sulle parti comuni degli edifici. Il programma resta da concludere con diversi interventi significativi e complessi per dimensione e vincoli autorizzativi. Tra gli interventi più importanti nel quadro suddetto si segnalano le variazioni al piano con la sostituzione degli interventi di recupero sui fabbricati di proprietà del Comune di Castelfranco di via D'Annunzio e via C.Menotti, originariamente previsti nel piano, che sono stati stralciati e destinati per un intervento di riqualificazione urbanistica sulle medesime aree; con gli impegni economici localizzati nel comune di Castelfranco Emilia si è definito, inoltre, l'attuazione del recupero dei fabbricati di via Zanasi e via Tarozzi per i quali ACER ha già redatto il progetto preliminare. L'approvazione del

progetto esecutivo è tuttora vincolata alle disposizioni comunali circa la possibilità di procedere a demolizione con ricostruzione fedele a seguito di variante degli strumenti urbanistici comunali.

In Comune di Modena nel 2010 si è reso necessario dare corso alla riprogettazione per il recupero di 32 alloggi in via Nazionale per Carpi per l'adeguamento del progetto alle nuove normative "energetica" e "sismica", il nuovo progetto architettonico è stato valutato positivamente dall'ufficio casa del Comune di Modena e dovrà essere sottoposto all'approvazione della Soprintendenza ai Beni artistici ed Architettonici per poi essere trasmesso formalmente al Comune di Modena per l'ottenimento del titolo abilitativo dei lavori.

Inoltre per altri interventi di carattere straordinario si prevede la conclusione dei lavori dell'intervento di recupero dei 14 alloggi di via Fossamonda, acquisiti dall'ex A.Re.Stud..

Alcuni interventi inerenti il programma di cui alla delibera Regionale 501/2003 saranno realizzati con l'integrazione di risorse finanziarie di cui alla Delibera di Giunta Regionale Emilia Romagna 344/2010 quali: via Nazionale per Carpi a Modena, via Fossamonda a Modena, via Tarozzi e via Zanasi a Castelfranco.

Preme infine precisare che per la realizzazione del 2° stralcio, in sintonia con le disposizioni Regionali, non tutti i Comuni interessati hanno formalizzato alla Regione la delega alla riscossione in favore di ACER per l'erogazione del finanziamento

#### DGR 344/2010

Nel 2010 la Regione Emilia Romagna con Delibera di Giunta n. 344/2010 ha definitivamente concluso la procedura di riconoscimento parziale del finanziamento da parte del Ministero delle Infrastrutture previste dall'ex art. 21 D.L. 159/07 stanziando per interventi a Provincia di le risorse per il programma "nessun alloggio pubblico sfitto" per € 1.328.000,00 da risorse statali ed € 5.454.000,00 da risorse Regionali. Tale finanziamento interessa prevalentemente interventi su alloggi al fine di consentirne la messa in disponibilità per l'assegnazione e riguarda complessivamente 245 unità immobiliari. (vedi paragrafo PROGRAMMI SPECIFICI DI ATTIVITA' 2012)

#### DGR 1358/2010

La Regione Emilia Romagna con atto di Consiglio n. 8/2010 e con Delibera di Giunta n. 1358/2010 ha inoltre ulteriormente integrato il piano "nessun alloggio pubblico sfitto" finanziando interventi per i Comuni con più di 50.000 abitanti, Modena e Carpi, rispettivamente per € 436.841,60 ed € 80.000,00 per interventi su 24 alloggi. (vedi paragrafo PROGRAMMI SPECIFICI DI ATTIVITA' 2012)

Relativamente ai programmi "nessun alloggio pubblico sfitto", diversi Comuni non hanno ancora formalizzato alla Regione Emilia Romagna la delega alla riscossione a favore di ACER

Nel corso degli anni precedenti ACER ha già anticipato lavori relativi a suddetti piani e nel corso del 2012 proseguiranno le lavorazioni per gli interventi più consistenti o più complessi non ancora eseguiti.

#### **Politiche patrimoniali**

Per l'anno 2012 l'ufficio patrimonio:

- di concerto coi vari Comuni della provincia di Modena, continuerà l'attività avviata nel 2009 per le richieste di interesse culturale alla Sovrintendenza di Bologna, relativamente a quei fabbricati che hanno una vetustà di almeno 50 anni;
- di tutti gli alloggi in gestione continuerà la regolarizzazione tecnico-amministrativa in supporto a tutta l'area gestionale
- continuerà il monitoraggio e la regolarizzazione tecnico amministrativa dei fabbricati A.C.E.R., al fine di un controllo amministrativo fiscale sugli stessi;

- collaborerà al monitoraggio e la regolarizzazione tecnico amministrativa dei fabbricati ex Demanio dello Stato;
- darà assistenza ai comuni per i piani di vendita ai sensi della Legge Regionale 24/2001 art. 37; a tale riguardo si potrà completare il piano di vendita di n. 8 alloggi del Comune di Pavullo

### **Politiche assicurative**

Sono attivi i contratti assicurativi che tutelano Comuni e Acer nelle loro funzioni rispettivamente di proprietari e gestore unico del patrimonio pubblico abitativo, (globale fabbricati, RCT/RCO, Infortuni, Tutela legale, furto, elettronica, automezzi di proprietà dell'azienda e dei dipendenti). Preme rilevare che le politiche assicurative di Acer comprendono anche la polizza sui rischi di conduzione alloggio a carico utenti e la polizza patrimoniale professionale a garanzia e tutela degli amministratori e dei dipendenti, i cui contratti esulano per la loro tipicità dal contesto di gara di cui sopra

Nel mese di ottobre 2011 è stato esperito il bando europeo per l'assegnazione dei servizi assicurativi per il periodo 2012/2016 suddiviso in 4 lotti: LOTTO 1 a) polizza RCA e CVT cumulativa veicoli Ente - b) polizza CVT - Danni accidentali a veicoli privati utilizzati per conto dell'Ente; LOTTO 2 a) polizza Globale Fabbricati - b) polizza Furto patrimonio - c) polizza All Risks elettronica - d) polizza Responsabilità Civile verso Terzi (RCT) e prestatori d'opera (RCO) - e) polizza Infortuni cumulativa - f) polizza Globale conduzione; LOTTO 3 polizza Tutela legale ; LOTTO 4 polizza RC patrimoniale Ente aggiudicandone solo il lotto 4. Si prevede di concludere con trattativa privata per i lotti rimanenti entro la fine dell'anno.

### **ADEMPIMENTI PER LA GESTIONE CORRENTE**

Di seguito si riportano le principali attività di ACER in ottemperanza ai contenuti dei contratti di servizio a cui vengono associati degli indicatori di risultato che costituiranno la base per le rendicontazioni a consuntivo e dunque funzionali alla verifica dei risultati attesi.

Alcuni di questi integrano i dati che a cadenza settimanale vengono aggiornati sulle postazioni di INFOCASA a disposizione dei funzionari comunali per la consultazione diretta ed autonoma.

#### **a) Contratti**

Attività riguardanti il complesso di azioni che debbono essere svolte per gestire le assegnazioni, la stipula dei contratti, il rientro nelle disponibilità di unità immobiliari dopo l'esaurimento di un contratto (o la decadenza di una assegnazione) e tutti gli atti amministrativi e tecnici connessi. La previsione è quella di soddisfare le richieste pervenute secondo gli impegni assunti, nel rispetto dei regolamenti comunali.

Indicatori:

- Rapporto tra assegnazioni comunicate dai Comuni e numero alloggi fatto visionare agli assegnatari.
- Rapporto tra numero assegnazioni attribuite e contratti

#### **b) Canoni**

Questo blocco di attività riguarda il complesso di azioni da svolgere per gestire i ricavi che derivano dalla locazione e dalla concessione in uso degli immobili.

Indicatori :

- rapporto tra importo totale canoni alloggi ERP fatturati e canoni incassati
- canone medio ERP
- numero istruttorie per accoglimento convivenze, coabitazioni, accrescimento naturale
- rapporto tra numero ISEE raccolti e numero assegnatari
- rapporto tra numero adeguamento canoni e numero ISEE raccolti
- numero famiglie che hanno avuto adeguamento del canone da protocollo anticrisi
- rapporto tra numero assegnatari a canone intero e numero assegnatari con canone sociale
- numero verifiche di mantenimento dei requisiti effettuate

### **c) Assegnatari**

Riguarda le attività di verifica delle caratteristiche degli assegnatari, quelle di supporto/assistenza ai conduttori, di verifica sul corretto uso degli immobili, di accoglimento delle richieste dei conduttori.

#### c 1) Rapporti con l'utenza

Indicatori:

- numero utenti che si sono rivolti all'URP e agli sportelli territoriali
- numero istruttorie per voltura e subentro
- Rapporto tra numero cambi richiesti e numero istruttorie eseguite.
- Numero istruttorie per richieste di pronto intervento
- Numero situazioni di mediazione sociale seguite

#### c 2) Gestione delle procedure relative all'attività di recupero crediti

Indicatori:

- Numero istruttorie valutazioni condizioni socioeconomiche dei nuclei inadempienti
- Numero piani di rateizzo ( o rapporto tra numero morosi e numero piani di rateizzo)
- Numero messa in mora
- Rapporto tra Numero sfratti istruiti e numero sfratti eseguiti.
- Percentuale di morosità recuperata sull'anno precedente

#### c 3) Gestione delle procedure relative alla decadenza dall'assegnazione dell'alloggio

Indicatori:

- numero controlli mantenimento requisiti
- Numero istruttorie per decadenza
- Rapporto tra numero istruttorie e numero decadenze eseguite
- Percentuale di morosità recuperata sull'anno precedente

### **d) Attività Condominiali**

Accoglie le attività connesse all'approvvigionamento di servizi e beni per il corretto funzionamento dell'immobile.

Indicatori:

- numero di assemblee condominiali seguite
- numero fabbricati in gestione diretta
- numero fabbricati con supporto all'autogestione
- numero solleciti per recupero spese condominiali insolute
- numero richiami al rispetto dei regolamenti

### **e) Gestione patrimonio immobiliare**

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

Indicatori:

- numero alloggi gestiti
- numero fabbricati interamente pubblici gestiti
- numero progetti di manutenzione
- numero istruttorie catastali per interventi di manutenzione su alloggi
- numero piani di manutenzione presentati ai Comuni a seguito della ricognizione sullo stato del patrimonio e valore stimato degli interventi proposti

### **f) Gestione delle manutenzioni**

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

Indicatori:

- alloggi ritirati/alloggi ridati in disponibilità
- Numero ordini di incarico manutenzione ordinaria
- Numero interventi di pronto intervento
- Numero alloggi in ristrutturazione (interi fabbricati)
- Numero alloggi vuoti in ristrutturazione in condominio abitato
- Numero alloggi vuoti dati non assegnati.

## **ATTIVITA' EDILIZIA**

### **Attività tecnica di progettazione e realizzazione.**

Nel corso dell'esercizio si consolida l'attività tecnica sui principi assunti negli anni precedenti e quindi su tre indirizzi specifici: attività edilizia per conto proprio, servizi di ingegneria per conto terzi e attività di manutenzione straordinaria, corrispondenti, per quanto riguarda l'attività di gestione tecnico-amministrativa, ad una entrata complessiva di competenze tecniche pari a €. 660.000.

A fronte della consueta attività tecnica come sopra evidenziata, il 2012, per il settore tecnico rappresenta un anno rilevante sia per l'attività di esperimento di gare d'appalto, sia per l'inizio lavori di gare espletate nel 2011.

L'Acer, per gli interventi che intende realizzare per conto proprio e nei rapporti propositivi con i committenti, conferma il proposito di perseguire una politica edilizia di qualità sia urbana sia tecnica perseguendo due obiettivi principali:

- il comfort per chi occupa gli alloggi nuovi o recuperati,
- e il contenimento delle spese di manutenzione nel tempo.

In questa direzione si conferma la sensibilità di Acer all'attuazione di interventi di riqualificazione ambientale e l'attenzione al rendimento energetico e la perseveranza nell'applicazione di principi della bio-edilizia con soluzioni sul "microclima" ambientale, sviluppata non più in termini di sperimentazione ma in termini di approccio sistematico.

In particolare si sottolinea la conclusione dei lavori del primo progetto in certificazione energetica classe A con l'attuazione della deliberazione regionale n.156/2008 e la continuità sulla politica sul rendimento energetico con l'utilizzo di pannelli fotovoltaici che, attuati in sperimentazione nell'ambito delle manutenzioni straordinarie, si propone ai Comuni proprietari in occasione dei ripristini delle coperture.

L'attuale crisi economica, la necessità di housing sociale, i piani di vendita immobili pubblici, indirizzano Acer a prevedere modelli tipologici di case al minor costo mantenendo i principi sopra richiamati. Pertanto si prevede lo studio di un progetto di housing - taglio di 12 alloggi pluri aggregabile - secondo canoni di economicità in una visione "low-cost".

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**

##### **• Modena**

- Comparto Bazzini, avvio dei lavori per complessivi 16 alloggi per conto del Comune di Modena,  
- Via dello Zodiaco, a seguito dell'approvazione della convenzione attuativa della Provincia nel mese di Settembre 2011, si procede all'appalto e all'avvio dei lavori per complessivi 19 alloggi per conto della Provincia di Modena; L'intervento è il frutto dell'accordo tra Comune di Modena, Amministrazione Provinciale di Modena, Azienda Ospedaliera Universitaria di Modena Policlinico ed

Acer per la realizzazione del nuovo accesso del pronto soccorso da via Campi a seguito di abbattimento del fabbricato posto al civico 166 della medesima via di proprietà della Provincia,

- Sassuolo - Il Comune ha approvato il Piano Particolareggiato necessario per dare avvio, in base alla convenzione proposta, alla fase di progettazione esecutiva di un nuovo fabbricato a 12 alloggi erp in via Circonvallazione - via Torino,
- Fiorano Modenese - Piano casa del Comune di Fiorano. E' in piena operatività la riqualificazione della zona di via Poliziano e del patrimonio pubblico abitativo con la futura demolizione del fabbricato a 27 alloggi erp e la costruzione di due edifici rispettivamente di 18 alloggi convenzionati in via Collodi e 14 alloggi di via Poliziano. Gli alloggi di via Poliziano sono stati ultimati e saranno consegnati entro il 2011; gli alloggi di via Collodi sono stati appaltati, i lavori inizieranno in Gennaio 2012,
- Pavullo - Fabbricato per complessivi 12 alloggi posto nel Peep "La Sbrugna". Il cantiere è in corso,
- Savignano sul Panaro - I lavori sono attualmente sospesi, a seguito della risoluzione del contratto per grave negligenza messa in atto nei confronti dell'impresa aggiudicatrice, sono in corso le procedure di aggiudicazione,
- Mirandola - Realizzazione di un nuovo fabbricato in locazione permanente a canone convenzionato per 15 appartamenti di proprietà Acer nel Peep Colombo: appalto e inizio lavori,
- Castelnuovo Rangone - sono in corso i lavori per conto del Comune con caratteristiche innovative per la tipologia costruttiva totalmente in legno per complessivi 7 abitazioni per anziani e annesso spazio incontro. E' prevista la consegna a fine anno.

## **b) recupero**

- Modena
  - via Fossamonda - Recupero di complessivi 14 alloggi -completamento dei lavori;
  - via Nazionale per Carpi - Recupero di un edificio per complessivi 16 alloggi con adeguamento del progetto esecutivo alla normativa antisismica e in tema di risparmio energetico in attesa del parere della Sovintendenza ai beni architettonici,
- Carpi - Località S.Croce - Recupero di un edificio per la realizzazione di complessivi 6 alloggi con lavori completati
- Sassuolo - Recupero complessivo di un edificio di proprietà dell'Amministrazione Comunale posto via Don Minzoni con il progetto esecutivo presentato per l'approvazione comunale,
- Castelfranco Emilia - via Tarozzi Recupero di un fabbricato di proprietà dell'Amministrazione Comunale per complessivi 25 alloggi con redazione del progetto preliminare in attesa della variante urbanistica per l'attuazione dell'intervento,
- Vignola - rilocalizzazione dell'intervento Località Tavernelle recupero dell'ex mulino, con un fabbricato di nuova costruzione,
- Spilamberto - Recupero ex ospedale S.Maria per conto del Comune. Consegna alloggi.
- Camposanto - in partenariato con il Comune si opererà su un fabbricato ex demanio di proprietà Acer da trasferire successivamente all'amministrazione Comunale previo recupero tipologico e adeguamento alle normative sul contenimento energetico. Oltre al suddetto intervento si opererà su un'altra porzione di fabbricato per complessivi 3 alloggi nell'ambito del programma innovativo denominato "area centrale del capoluogo". Consegna 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 (palestra, portierato sociale, Croce Rossa Italiana) e con la previsione

per il 2012 di completare la piastra servizi e dar corso a consegna alloggi appaltati e a nuovi appalti.

**c) attività in campo energetico**

Ipotesi di manutenzioni straordinarie in abbinamento a sistemi di copertura con pannelli fotovoltaici sono stati proposti a diversi Comuni.

**Programma delle opere pubbliche**

Si fa riferimento all' approvazione piano triennale 2011 2012 e 2013 avvenuto con delibera del CdA n. 111/2010, 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. 163 del 12 aprile 2006;

**Programma di realizzazione e consegna alloggi nel 2012**

Acer, con una politica edilizia indirizzata al contenimento energetico e alla qualità costruttiva ritiene di aver confermato gli impegni programmatici assunti nei bilanci di previsione precedenti e avallato ai massimi livelli la scelta qualitativa finalizzata ad un benessere abitativo.

Nel corso del 2012 si prevede di poter consegnare complessivamente complessivi 36 alloggi di nuova costruzione o recupero, articolati come segue:

- 3 alloggi Spilamberto
- 6 alloggi Camposanto
- 6 alloggi CambiaMo
- 7 alloggi Castelnuovo
- 14 alloggi Modena Fossamonda

DESTINAZIONE DEGLI INTERVENTI	Quota 2012
<b>A1) ATTIVITA' ACER in proprio o compartecipazione</b>	
<b>N.C. SAVIGNANO S.P. 1 alloggio convenzione Acer Comune di Savignano e Provincia</b>	600.000
<b>N.C. FIORANO via Collodi AUTOFINANZIAMENTO COMUNE DI FIORANO AUTOFINANZIAMENTO ACER</b>	800.000
<b>N.C. MIRANDOLA Peep via Colombo – 15 alloggi</b>	400.000
<b>Contratto di quartiere Camposanto Autofinanziamento in convenzione con RER e Comune di Camposanto</b>	150.000
<b>A2) ATTIVITA' ACER in CONCESSIONE - CONVENZIONE</b>	
<b>MODENA – COMPARTO BAZZINI 16 ALLOGGI</b>	800.000
<b>PAVULLO PEEP LA SBRUGNA N. 12 ALLOGGI LEGGE 560/93 Autofinanziamento Comune</b>	800.000

**CASTELNUOVO RANGONE EX CASERMA 6 ALL.**

LEGGE 560/93

autofinanziamento

800.000

**CARPI PEEP TRE PONTI V. RAMAZZINI L.19/C ED.CONV.****15ALL**

LEGGE 560/93

AUTOFINANZIAMENTO

**SPILAMBERTO V. S.MARIA N°8****ALLOGGI+ACQ.RECUPERO**

LEGGE 560/93

150.000

**VIGNOLA LOCALITA' TAVERNELLE N.11 ALLOGGI****RECUPERO**

Legge 513/77 rientri 1994

Legge 513/77 rientri 1995

5.000

**MODENA RECUPERO VIA DELLO ZODIACO**

FINANZIAMENTO PROVINCIA

Legge 560/93 re2

Legge 501/2003

Proventi vendita immobili

Anticipazione autofinanziamento

600.000

**C) RISANAMENTO - MANUTENZIONE STRAORDINARIA –  
RECUPERO EDILIZIO****Decreto regionale n. 501/2003****1°STRALCIO Piano man. straordinarie**

700.000

**2°STRALCIO Piano man. straordinarie.**

350.000

**MODENA FOSSA MONDA ACQ.E RISTRUTTURAZIONE.**

600.000

**Ex art. 21 D.L. 159/2007 – L.R. 209/2009**

Piano man. straordinarie

300.000

Intervento di recupero edilizio 32 alloggi nazionale per Carpi -  
Modena

200.000

Intervento di recupero edilizio 4 alloggi in via Don Minzoni in  
Sassuolo

400.000

Intervento di recupero edilizio in via Tarozzi in  
Castelfranco Emilia

100.000

**PIANO Manutenzioni Straordinarie**

800.000

per comuni su proventi da canoni

**D) MANUTENZIONE ORDINARIA**

SEDE ACER

100.000

PROPRIETA ACER

700.000

GESTIONE PER ENTI PROPRIETARI IN CONC/CONV

2.818.956

**BILANCIO PREVENTIVO 2012**  
PROGRAMMA LAVORI E COMPENSI TECNICI**DESTINAZIONE DEGLI  
INTERVENTI****FINANZIAMENTI****ATTIVITA' AL  
31.12.2011 %****QUOTA 2012****COMPENSI  
TECNICI 2012****A) ATTIVITA' ACER in proprio o compartecipazione**

**N.C. SAVIGNANO S.P.**

convenzione Acer Comune di Savignano e Provincia

€ 1.844.000,00 15 € 600.000 € 30.000

**N.C. FIORANO v. Collodi**

15 all.Comune 8 Acer

€ 2.578.056,00 progettazione € 800.000 € 30.000

**N.C. MIRANDOLA**

Peep via Colombo 15 ALL.

€ 2.400.000,00 progettazione € 400.000 € 50.000

**Contratto di quartiere Camposanto**

Autofinanziamento Comune e R.E.R.

€ 550.000,00 80 € 150.000 € 20.000

**Carpi Tre Ponti via Ramazzini**

localizzazione € 5.000

**Fotovoltaico****B) ATTIVITA' ACER in Concessione - Convenzione****MODENA – COMPARTO BAZZINI****16 ALLOGGI**

€ 2.300.000,00 progettazione € 800.000 € 30.000

**PAVULLO PEEP LA SBRUGNA N. 12 ALLOGGI**

LEGGE 560/93

Autofinanziamento Comune

€ 2.000.000,00 20 € 800.000 € 20.000

**CASTELNUOVO RANGONE EX CASERMA 6 ALL.**

autofinanziamento

€ 1.400.000,00 5 € 800.000 € 20.000

**CARPI PEEP TRE PONTI V. RAMAZZINI L.19/C ED.CONV. 15ALL**

LEGGE 560/93

AUTOFINANZIAMENTO

€ 3.098.740,00 100 0 € 10.000

**SPILAMBERTO V. S.MARIA 8 ALL. RECUPERO**

LEGGE 560/93

€ 1.032.914,00 40 € 150.000 € 20.000

**VIGNOLA LOCALITA' TAVERNELLE N.11 ALLOGGI RECUPERO**

Legge 513/77 rientri 1995

€ 1.601.016,00 ri-localizzazione € 5.000 € 30.000

**MODENA RECUPERO VIA DELLO ZODIACO**

€ 2.800.000,00 progettazione € 600.000 € 90.000

**C)ATTIVITA' DI INGEGNERIA**

<b>STU CONTR.QUARTIEREMO</b>	progettazione	€ 145.000
<b>SASSUOLO VIA</b>	progettazione	€ 30.000

#### D) RISANAMENTO - MANUTENZIONE STRAORDINARIA – RECUPERO EDILIZIO

##### D.R. 501/03:

1°stralcio Man.Straord.	€ 700.000			
2°stralcio Man.Straord.	€ 350.000			
<b>DR 501/03 e 209/09</b>				
Modena Fossamonda	€ 600.000		€ 600.000	
<b>Ex art.21 D.L. 159/07 - L.R.209/09:</b>				
Man.straor.		progettazione	€ 300.000	€ 20.000,00
	€ 1.470.000,00			
Mo Naz. Per Carpi	€ 1.164.000,00	5%	€ 200.000	€ 20.000,00
Sassuolo V.D.Minzoni	€ 500.000,00	0%	€ 400.000	€ 30.000,00
Castelfranco V.Tarozzi	€ 1.090.000,00	0%	€ 100.000	€ 40.000,00
<b>Sede Acer</b>			€ 100.000,00	
<b>Finanz. da Canoni Man.Strord.</b>	€ 900.000,00		€ 800.000,00	€ 20.000,00

#### E) MANUTENZIONE ORDINARIA

<b>Alloggi Acer</b>	€ 700.000
<b>Gestione Acer</b>	€ 2.818.956

**Totale compensi tecnici** € 660.000

#### Sviluppo informatica aziendale

Come noto l'attività aziendale è supportata da alcuni software di particolare importanza:

- **Abitare**, software che permette la gestione dell'intero patrimonio immobiliare
- **Essentia**, software per la Contabilità
- **Cityware**, permette la gestione degli atti amministrativi (delibere del C.d.A.)
- **Protinfor**, sistema di gestione per il protocollo informatico
- **Prodotti di progettazione e disegno CAD**, per la progettazione svolta dai tecnici interni all'Azienda
- **Software per la gestione del personale**
- **AdiJed**: software per la gestione documentale
- **Info.Casa** per l'interrogazione, ricerca e controllo, a disposizione dei singoli comuni, dei dati di loro competenza

Nel bilancio sono previsti i costi necessari al mantenimento di tali strumenti, dall'assistenza tecnica ai contratti di manutenzione vera e propria, nonché eventuali spese aggiuntive per sviluppi personalizzati. Su richiesta dei Comuni con l'approvazione dell'Accordo Quadro viene sollecitata ACER a definire modalità aggiuntive di utilizzo di INFOCASA sia relativamente ad ulteriori dati che si possano estrarre da Abitare, sia per una maggiore frequenza di aggiornamento dei dati.

A supporto delle diverse attività dei dipendenti è inoltre previsto il mantenimento e rinnovo di contratti di abbonamento a servizi e applicativi di varia natura: per la consultazione delle leggi, per il computo metrico e la contabilità lavori, per l'invio dei tributi.

Per far fronte all'evoluzione dei software utilizzati dal servizio tecnico e alle sempre crescenti dimensioni dei file gestiti è necessaria la sostituzione di alcune postazioni.

Per favorire la dematerializzazione dei documenti, assicurando risparmio di carta e spazio, facilitare il reperimento dei documenti e la sicurezza della conservazione del documento stesso, continua l'attività di analisi per ampliare l'utilizzo della gestione documentale anche ad altri uffici . Considerata l'introduzione della gestione documentale, l'utilizzo sempre più esteso delle foto e dei filmati a supporto delle attività di manutenzione e la dematerializzazione di documenti quali planimetrie, fatture ... aumenta notevolmente la quantità di file che devono essere conservati e di cui deve essere fatto il backup, pertanto si prevede la sostituzione del software e dell'hardware necessario ai backup.

Si rende necessario inoltre provvedere alla sostituzione di una fotocopiatrice soggetta a continui interventi di manutenzione causa obsolescenza.

Nell'ottica di agevolare l'attività dei colleghi che escono per verifiche su alloggi o in cantieri, si prevede l'acquisto di notebook e/o netbook da collegare alla rete aziendale.

Il personale del CED continua a garantire, con la propria attività: il corretto funzionamento ed utilizzo degli applicativi presenti in Azienda anche attraverso opportuni caricamenti dati; mantiene i contatti pratici e burocratici con le varie aziende produttrici dei software, supporta i dipendenti nell'utilizzo degli applicativi stessi e dell'hardware; svolge attività di analisi e progettazione per nuove funzionalità dei software. E' inoltre coinvolto nell'attività di estrazione, simulazione ed elaborazione dati richiesti dai Comuni, dalla Provincia, dalla Regione, dalla Conferenza degli Enti, dalla Corte dei Conti, dalla Nuova Quasco e da altre realtà interessate al patrimonio ERP. E' impegnato regolarmente nell'attività di emissione bolle, incassi, conservazione sostitutiva e caricamento dei dati necessari per il calcolo dei canoni.

Al fine di migliorare l'attività aziendale vanno inoltre inseriti i costi per garantire la formazione e l'aggiornamento del personale relativamente alle nuove versioni degli applicativi utilizzati.

Con l'apertura degli sportelli distrettuali sta continuando l'attività di collegamento degli stessi al gestionale Abitare

### **Politiche del personale**

La sottoscrizione dell'Accordo Quadro e dei Contratti di Servizio ed i relativi impegni hanno portato alla necessità di una riorganizzazione sostanziale in alcune aree di lavoro portando in primo piano il rispetto dei tempi assegnati per contratti e riconsegna alloggi, per servizi offerti all'utenza (sostegno alle autogestioni condominiali, sportelli e mediazione sociale) e per recupero crediti inducendo la necessità di una politica del personale attenta.

Di fronte a queste esigenze e facendo i conti con le professionalità presenti in Acer con la delibera n. 33 del 27/04/2011 si è intervenuti su una riorganizzazione dell'assetto organizzativo aziendale funzionale con riqualificazioni di livello e riconoscimenti alla persona per evidenti requisiti di professionalità, responsabilità, apporti individuali nonché per funzioni realmente strutturate nel tempo e riconversioni di funzioni nelle nuove aree funzionali : finanziaria, gestionale, tecnica .

Nell'area economica-finanziaria sono riunite tutte le attività che comportano entrate, spese e rendicontazioni ciò comportando che anche funzioni come il calcolo dei canoni e le gestioni condominiali, i progetti speciali come Affitto Casa Garantito entrano in quest'area; questa organizzazione consente di distribuire meglio il personale con competenze di tipo economico-contabile; in essa confluiranno anche le funzioni amministrative proprie degli affari generali e della segreteria del consiglio.

Nell'area gestionale invece sono riunite le procedure che attengono la gestione degli utenti e degli alloggi nel rispetto delle modalità e dei tempi concordati con i Comuni o di proprietà ACER; ciò consente una migliore integrazione delle diverse fasi e dei contatti con i referenti assegnati.

Nell'area tecnica oltre alla supervisione organizzativa delle diverse attività rimarranno sostanzialmente le competenze già sviluppate in tema di progettazione ed esecuzione lavori.

Tale organizzazione richiede un maggior ruolo di coordinamento e programmazione da parte dei responsabili delle aree di nuova istituzione che per questo hanno assunto un ruolo dirigenziale

avendo svolto prove selettive tra i funzionari aventi diritto ; a tal fine le tre Aree omogenee a cui ricondurre tre figure dirigenziali sono:

- **Area finanziaria** con competenze in bilancio , rendicontazioni, entrate ed uscite, affari generali, protocollo, segreteria del consiglio, personale, ced, ufficio legale ; tra le entrate sono comprese le attività di calcolo dei canoni, emissione bollette, recupero crediti, amministrazioni condominiali, progetti speciali , Agenzia casa;
- **Area gestionale** con competenze in merito al rispetto della qualità dei servizi erogati agli utenti e agli enti committenti con il controllo dei tempi assegnati in particolare per la gestione dei contratti, dell'URP e sportelli territoriali, pronto intervento, manutenzione ordinaria e programmata, manutenzione straordinaria, gestione finanziamenti regionali;
- **Area tecnica** con competenze nel campo della progettazione , realizzazione fabbricati, appalti, sicurezza cantieri, qualità dell'Azienda, Cambiamo.

Il CCNL Federcasa è scaduto il 31/12/2009.

### **Formazione del personale**

Per quanto riguarda la formazione del personale è proseguito nel 2011 e sarà riproposto per il 2012 un piano della formazione, interna con operatori di ACER ed esterna con consulenti per un maggior coinvolgimento dei dipendenti nella verifica e miglioramento delle procedure avviate e/o da modificate in funzione ai nuovi compiti assegnati dai contratti di servizio sottoscritti

### **Sicurezza,privacy,qualità,Codice etico**

Preme infine annotare che 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 9001:2000 e godono del certificato di conformità da parte di società accreditata (tutte le attività vengono svolte con le professionalità interne all'azienda e senza alcun costo di consulenze esterne).

ACER dal 2010 ha adottato il Codice Etico di cui alla 231/2001 .

### **Signori membri della Conferenza degli Enti,**

obiettivo primario di questo Consiglio d'Amministrazione è il realizzare un'azienda sempre più flessibile, ben organizzata, fortemente motivata ed attenta ai propositi 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 alla Nuova Quasco 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 nuovi 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 una vera e propria sfida per ACER e nel contempo 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.

Con questo programma e con i risultati attesi sia come incremento delle attività in tutti i settori sia nei valori economici, contabili e patrimoniali, sottoponiamo alla vostra valutazione ed approvazione il bilancio preventivo 2012 e le relazioni che lo accompagnano.

Il Consiglio d'Amministrazione:

## **Relazione tecnico-amministrativa**

Il conto economico è redatto in conformità allo schema obbligatorio di cui all'art. 2425 c.c.

Presenta un risultato prima delle imposte di Euro **408.000** a cui vanno sottratte le imposte che ammontano a Euro 400.000 con un conseguente **utile** di Euro **8.000**.

Alla sezione **A**, che individua il valore della produzione, va dedotta la sezione **B** dei costi della produzione; ne risulta il **valore netto positivo della produzione** pari a Euro **234.500**.

La sezione **C** evidenzia il saldo dei **proventi ed oneri finanziari** di Euro **173.500**, la sezione **D** rappresenta le rettifiche di valore di attività finanziarie e la sezione **E** riguarda il valore netto dei proventi e degli oneri straordinari.

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 11.999.800 composti da proventi per canoni Euro 10.732.800, da compensi per amministrazione stabili Euro 605.000, da compensi su manutenzione stabili Euro 2.000 e da compensi per attività edilizia Euro 660.000.

Gli **ALTRI RICAVI E PROVENTI (A05)** pari a Euro 402.000 sono formati da proventi da noleggio per basi di telefonia mobile per Euro 45.000, da proventi per fotovoltaico per Euro 20.000 e da proventi diversi quali rimborsi 50% imposta di registro, rimborso bolli quietanza, diritti di segreteria e rimborsi spese postali per Euro 337.000.

Le entrate da canoni di locazione per alloggi Acer e per le gestioni delle concessioni e convenzioni in diminuzione perdurando la crisi economica , risultano dalla tabella di seguito riportata:

	2011	2012
ALL. ACER	1.450.000	1.425.000
ALTRI LOCALI ACER	338.000	366.000
ALL. ACER ex DEMANIO	340.000	340.000
ALL. ALTRI ENTI IN CONC.	8.758.600	8.601.800
<b>TOTALE</b>	<b>10.886.600</b>	<b>10.732.800</b>
ALL. ALTRI ENTI IN CONV.	1.129.000	1.122.000
<b>TOTALE</b>	<b>12.015.600</b>	<b>11.854.800</b>

Gli alloggi a locazione/ a riscatto e i negozi in gestione al 30/09/11 risultano essere:

	N°alloggi
di proprietà Acer	594
di proprietà Acer uso diverso	28

di proprietà Acer ex Demanio	223
a riscatto	12
a locazione permanente	27
di proprietà altri Enti/CambiaMo	6095
<b>TOTALE</b>	<b>6979</b>

Le convezioni in atto per la gestione d'alloggi per conto terzi per il 2012 sono stimati in:

ENTE PROPRIETARIO	N° ALLOGGI	PREVENTIVO CANONI 2011	PREVENTIVO CANONI 2012
FORMIGINE	98	185.000	180.000
MARANELLO	48	84.000	82.000
SASSUOLO	514	860.000	860.000
<b>TOTALE</b>	<b>660</b>	<b>Euro 1.129.000</b>	<b>Euro 1.122.000</b>

Le concessioni in atto, per la gestione degli alloggi stimati per il 2012, per conto di terzi sono:

ENTE PROPRIETARIO	N.RO ALLOGGI	PREVENTIVO CANONI 2011	PREVENTIVO CANONI 2012
BASTIGLIA	23	30.000	28.500
BOMPORTO	66	86.000	86.000
CAMPOGALLIANO	92	215.000	220.000
CAMPOSANTO	25	44.000	40.000
CARPI	613	870.000	860.000
CASTELFRANCO	252	330.000	320.000
CASTELNUOVO	27	33.000	30.000
CASTELVETRO	19	44.000	40.000
CAVEZZO	34	62.000	65.000
CONCORDIA	53	78.000	72.000
FANANO	16	19.000	19.000
FINALE	168	300.000	308.000
FIORANO	169	330.000	325.000
GUIGLIA	1	1.000	1.000
LAMA MOCOGNO	30	45.000	42.000
MARANO S/P	26	36.000	30.000
MEDOLLA	41	73.000	73.000
MIRANDOLA	284	430.000	430.000
MODENA	2583*	4.450.000	4.345.000
MONTECRETO	1	0	0
MONTEFIORINO	11	20.000	17.000
NONANTOLA	95	130.000	127.000
NOVI	40	43.000	42.000
PAVULLO	106	150.000	150.000
PIEVEPELAGO	5	12.000	12.000
POLINAGO	4	4.800	6.000
PRIGNANO	5	6.500	5.500

RAVARINO	54	90.000	88.000
RIOLUNATO	1	1.300	1.300
S.CESARIO	5	10.000	9.500
S.FELICE S/P	117	175.000	180.000
S.POSSIDONIO	40	48.000	43.000
S.PROSPERO	35	54.000	48.000
SAVIGNANO	21	57.000	51.000
SERRAMAZZONI	8	8.000	10.000
SESTOLA	9	16.000	16.000
SOLIERA	36	13.000	37.000
SPILAMBERTO	92	125.000	125.000
VIGNOLA	147	215.000	210.000
ZOCCA	23	24.000	24.000
PROVINCIA	19	40.000	40.000
CAMBIAMO	66	40.000	25.000
<b>TOTALE</b>	<b>5.462</b>	<b>Euro 8.758.600</b>	<b>8.601.800</b>

\*Al netto di 84 alloggi in ristrutturazione non considerati in gestione

Per il 2012 il prospetto di attività edilizia – si veda nella Relazione della Presidenza - prevede Euro 660.000 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 70.000 e riguarda cancelleria, riviste , pubblicazioni e carburante.

I **COSTI PER SERVIZI (B7)** pari a Euro 4.469.200 comprendono Euro 975.000 per costi generali, Euro 350.500 per costi di amministrazione stabili, Euro 3.043.700 per manutenzione stabili - di cui per Euro 2.343.700 per alloggi in concessione e Euro 700.000 per alloggi ACER - e Euro 100.000 per costi per interventi edilizi.

La voce **COSTI DEL PERSONALE (B9)** definita in Euro 3.144.800 tiene conto della ridefinizione della pianta organica attuata a luglio 2011 conseguente ai rinnovi dei contratti di servizio ed alle più rilevanti attività di gestione.

La tabella seguente riassume tutti i costi relativi al personale dipendente previsti per il 2012:

COSTI	COSTO COMPLESSIVO 2011	COSTO COMPLESSIVO 2012
Retribuzioni	2.301.000	2.322.800
Lavoro straordinario	100.000	100.000
Oneri assicurativi e prev.li	578.000	572.000
Accantonamento T.F.R.	150.000	150.000
<b>TOTALE</b>	<b>3.129.000</b>	<b>3.144.800</b>

Gli **AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI (B10)** ammontano a Euro 242.000 e comprendono l'ammortamento dei cespiti ammortizzabili per Euro 222.000 e l'accantonamento al fondo rischi su crediti per Euro 20.000.

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

20.000 e la quota residua dei canoni degli alloggi in concessione Euro 3.678.300 a disposizione dei Comuni per le politiche abitative per un totale di Euro 3.698.300.

Gli **ONERI DIVERSI DI GESTIONE (B14)**, ammontanti a Euro 543.000, sono formati da Euro 33.000 per contributi associativi e oneri diversi e da Euro 510.000 per imposte indirette e tasse.

### **C) Proventi e oneri finanziari**

Gli **ALTRI PROVENTI FINANZIARI (C16)** pari a Euro 337.700, sono determinati da proventi da cessionari Lg 560/93 per Euro 500, dal rendimento delle somme depositate presso la banca-tesoriere per Euro 60.000, da interessi sulle gestioni patrimoniali per Euro 120.000, da Euro 10.000 per interessi di mora e da Euro 137.200 per interessi su mutui da erogare a carico di Comuni.

Sono inoltre previsti **ONERI FINANZIARI (C17)** in Euro 154.200 relativi a Euro 137.200 per interessi su mutui ed Euro 17.000 per interessi su cauzioni e oneri diversi.

### **E) Proventi e oneri straordinari**

Nei **PROVENTI STRAORDINARI (E20)** sono rilevate sopravvenienze attive per € 20.000, mentre tra gli **ONERI STRAORDINARI (E21)** sono previsti € 20.000 per sopravvenienze passive.

### **E 22) Imposte sui redditi**

Le imposte sono state calcolate alla luce di quanto previsto dalla disposizioni normative in vigore ed ammontano ad Euro 400.000.

<b>CONTO ECONOMICO 2012</b>	importi parziali	importi totali	importi compless.
<b>A) VALORE DELLA PRODUZIONE</b>			
01) ricavi delle vendite e delle prestazioni	11.999.800		
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	402.000		
<b>TOTALE A)</b>		12.401.800	
<b>B) COSTI DELLA PRODUZIONE</b>			
6) costi per materie prime suss.di cons.e merci	70.000		
7) costi per servizi	4.469.200		
8) costi per godimento beni di terzi			
9) costi del personale	3.144.800		
10) ammortamenti e svalutazioni	242.000		
11) variazi.delle rim.di mat.prime suss.di cons.			
12) accantonamenti e svalutazioni			
13) altri accantonamenti	3.698.300		
14) oneri diversi di gestione	543.000		
<b>TOTALE B)</b>		12.167.300	
<b>differenza tra valore e costi della produzione (A-B)</b>			<b>234.500</b>
<b>C) PROVENTI ONERI FINANZIARI</b>			
15) proventi da partecipazione			
16) altri proventi finanziari	327.700		
17) interessi ed altri oneri finanziari	154.200		
<b>TOTALE C) (15+16-17)</b>		173.500	<b>173.500</b>
<b>D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATT.FINANZ.</b>			
18) rivalutazioni			
19) svalutazioni			
<b>TOTALE DELLE RETTIFICHE (D) (18-19)</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>E) PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI</b>			
20) proventi straordinari	20.000		
21) oneri straordinari	20.000		
<b>totale delle partite straordinarie (20-21)</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
risultato prima delle imposte			<b>408.000</b>
22) imposte sul reddito d'esercizio	400.000		
23) utile o perdita d'esercizio	<b>8.000</b>		

## **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 6.900.000**) 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 -630.000**) 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'entrare 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 che risulta pari a Euro **-630.0000** pertanto la disponibilità monetaria netta finale, punto **G**, si attesta a **Euro 6.270.000**.

Il risultato negativo deriva dall'assorbimento di risorse monetarie da parte delle attività di investimento che supera quelle generate dalla gestione e finanziaria.

<b>A</b>	<b>Disponibilità monetarie nette iniziali</b>		<b>6.900.000</b>
<b>B</b>	<b>Flusso monetario da gestione reddituale</b>		
	Utile d'esercizio	8.000	
	Ammortamenti immob. immat.	70.000	
	Ammortamenti immob. mat.	152.000	
	Acc.to f.do svalutazione cred.	20.000	
	Ammortamenti finanziari		
	Variazione TFR (acc.to - utilizzo)	120.000	
	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		
	<i>Totale flusso da gestione reddituale</i>	370.000	
<b>C</b>	<b>Flusso monetario da attività di investimento</b>		
	Incrementi patrimoniali	-1.500.000	
	Disinvestimenti patrimoniali (vendite)		
	<i>Totale flusso da investimenti</i>	-1.500.000	
<b>D</b>	<b>Flusso monetario da attività di finanziamento</b>		
	Accensione finanziamenti	0	
	Rimborsi finanziamenti	500.000	
	<i>Totale flusso da finanziamenti</i>	500.000	
<b>E</b>	<b>Variazioni monetarie del netto</b>		
	Contributi c/capitale	0	
	<i>Totale flusso del netto</i>	0	
<b>F</b>	<b>Totale flusso monetario netto del periodo</b>	-630.000	
<b>G</b>	<b>Disponibilità monetarie nette finali</b>		<b>6.270.000</b>

## **Relazione del Collegio dei Revisori al bilancio preventivo dell'esercizio 2012**

Il bilancio preventivo relativo all'esercizio dall'01/01/2012 al 31/12/2012 è stato compilato osservando le norme vigenti, lo statuto dell'Ente ed il regolamento di contabilità; esso comprende:

- A) Relazione della Presidenza;
- B) Relazione tecnico amministrativa e Conto economico;
- C) Previsione dei flussi di cassa.

Avendo esaminato attentamente tali documenti, sulla base dei controlli e delle verifiche effettuate, riteniamo siano stati osservati, in quanto applicabili in sede di previsione, sia il principio generale di cui all'art.2423 del c.c. che i complementari principi di redazione.

Questo bilancio dopo aver definito gli obiettivi da conseguire, indica gli impieghi da realizzare e le fonti prevedibili di finanziamento che potranno essere utilizzate; indica inoltre le direttive fondamentali di politica gestionale che il Consiglio d'Amministrazione si propone di seguire durante la gestione 2012, tenendo conto delle conseguenze negative che la difficile congiuntura economica potrebbe determinare sull'ammontare delle entrate.

### **1) Relazione della Presidenza**

Le linee programmatiche esposte dal Consiglio d'Amministrazione risultano conformi ai fini perseguiti dalla Legge Regionale n.24/2001; l'Ente, che nell'anno 2011 ha realizzato una significativa riorganizzazione delle proprie attività e del suo organigramma, ripropone la sua confermata capacità operativa al servizio della comunità offrendo una serie completa ed avanzata di servizi qualificati.

La dettagliata esposizione considera la tradizionale attività di gestione del patrimonio abitativo, relativa sia ai propri immobili che a quelli da amministrare per conto dei Comuni o di altri Enti, la rilevante attività di manutenzione ordinaria e straordinaria, la progettazione e la costruzione di nuovi alloggi, che si collega ai piani di investimento e alle risorse che si renderanno disponibili: questa complessa attività verrà naturalmente esercitata nell'ambito e nel rispetto dell'Accordo Quadro approvato dalla Conferenza degli Enti del 6 dicembre 2010.

I rilevanti programmi dell'attività edilizia comprendono significativi e ben specificati interventi relativi a progettazioni per conto proprio e per conto dei diversi committenti e riguardano le nuove costruzioni, il recupero e la ristrutturazione di vecchi fabbricati, prevedendo, fra l'altro, l'installazione di pannelli fotovoltaici e l'adeguamento alle nuove normative 'energetica' e 'sismica'. Gli investimenti in beni strumentali, con riferimento anche all'aggiornamento funzionale del software e delle dotazioni informatiche, e la politica del personale risultano ispirati a criteri di buona amministrazione.

I Comuni della Provincia di Modena, ai quali fa capo la proprietà prevalente degli immobili da amministrare, disporranno di sollecite rendicontazioni separate e specifiche relative ai contratti di concessione e alle convenzioni già stipulate.

L'attività gestionale programmata, come illustrata nella Relazione della Presidenza e quantificata nel Conto economico, consentirà all'ACER di preservare ed consolidare il consistente patrimonio rimasto nella sua dotazione e di valorizzare ed ampliare, come è avvenuto nel passato esercizio, i rapporti di fattiva collaborazione sin qui realizzati.

### **2) Relazione tecnico – amministrativa e Conto economico**

Il valore della produzione, seguendo lo schema previsto dall'art. 2425 c.c., è costituito soprattutto dai canoni di locazione, la cui entità potrà naturalmente subire delle variazioni, dall'1/1/2012, in relazione anche all'effettivo numero delle unità immobiliari assegnate ed alla fluttuante morosità.

Per l'anno 2012 la previsione relativa ai canoni di locazione per alloggi ACER e per i rimborsi connessi alla gestione delle concessioni e convenzioni è definita in complessivi € 11.999.800 (in lieve diminuzione rispetto al 2011 dove è stata indicata per euro 12.280.600).

Gli stabili in gestione a locazione al 30/09/2011 di proprietà di Comuni ed altri Enti risultano 6122 oltre a 817 alloggi e 28 negozi di proprietà ACER.

Fra i componenti negativi di reddito sono stati inseriti sufficienti oneri per gli ammortamenti, per il TFR, per le imposte e per il fondo rischi su crediti; è stato pure opportunamente costituito un fondo per coprire eventuali costi derivanti da accordi connessi all'applicazione della Legge Merloni n.109/94 in materia di lavori pubblici.

Il Conto economico evidenzia in sintesi i seguenti dati:

A) Valore della produzione	12.401.800
B) Costi della produzione	12.167.300
	<hr/>
Differenza fra valori e costi della produzione	234.500
C) Proventi e oneri finanziari	+ 173.500
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie	0
E) Proventi ed oneri straordinari	0
Risultato prima delle imposte	+ 408.000
Imposte sul reddito dell'esercizio	- 400.000
	<hr/>
Utile d'esercizio	8.000

### 3) **Previsione dei flussi di cassa.**

L'indicazione dettagliata dei ricavi e dei costi dell'esercizio che misurano entrate ed uscite monetarie ipotizza, per l'anno entrante, un utile di € 8.000; sommando a detto importo gli ammortamenti, la variazione del TFR e l'accantonamento per la svalutazione dei crediti, si determina un autofinanziamento "in senso lato" di € 370.000 generato dalla gestione reddituale.

Abbiamo preso atto che l'attività costruttiva programmata per il 2012 risulta già totalmente finanziata e che, in ogni caso, l'Ente dispone di una cospicua liquidità, per cui si può fondatamente affermare che il bilancio di previsione progetta una gestione aziendale idonea a non pregiudicare il consolidato equilibrio finanziario.

Il prospetto preventivo dei flussi di cassa mette in rilievo la variazione delle disponibilità monetarie nette finali (- 630.000) e la loro complessiva consistenza determinata in € 6.270.000.

A tal riguardo il Collegio, viste le ben note difficoltà finanziarie internazionali, raccomanda di destinare, come nel passato, le disponibilità liquide verso impieghi a basso rischio.

L'ACER, nel 2012, applicherà il controllo economico della gestione identificando i "centri di settore" coi relativi budgets da affidare alla responsabilità dei dirigenti o responsabili preposti.

La compilazione di reports trimestrali, alimentati dal flusso periodico di informazioni economiche relative ai costi, ai ricavi, alla produttività ed ai risultati, le informazioni inerenti alle entrate, alle uscite ed ai finanziamenti relativi agli investimenti effettuati, consentiranno di valutare correttamente e di monitorare l'andamento della situazione finanziaria dell'Azienda.

### 4) **Altre considerazioni**

Il Collegio prende atto e confida, in particolare, sul rinnovato impegno degli Amministratori

- per realizzare le nuove costruzioni, ristrutturazioni e manutenzioni ordinarie e straordinarie particolarmente descritte nel paragrafo "Attività edilizia";

- per fornire, specialmente ai Comuni ed anche ad altri Enti pubblici, quei servizi tecnici e di gestione del patrimonio immobiliare che costituiscono il settore prevalente e qualificante dell'attività aziendale;
- per vigilare sulla permanenza dei requisiti di assegnazione e sulla regolare occupazione degli alloggi e per contrastare assiduamente la persistente morosità, coi metodi e quelle azioni da loro dettagliatamente descritte.

Se risulterà necessario i Revisori potranno individuare ed esporre, in corso d'anno, le modalità tecniche atte a garantire la maggior corrispondenza possibile tra le azioni e gli interventi programmati ed attuati e i dati contabili del bilancio di previsione.

## 5) **Conclusioni**

Questo bilancio di previsione indica 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 coi risultati sin qui conseguiti, che questo Collegio ha esaminato con attenzione, ai fini di poter effettuare una responsabile valutazione di congruità.

Poichè le scelte strategiche indicate risultano attendibili, fondate sulla dinamica storica dell'Ente, del tutto coerenti coi valori etici ed imprenditoriali che lo caratterizzano, Il Collegio esprime parere favorevole sulla proposta di bilancio di previsione presentata dal Consiglio d'amministrazione e sui documenti ad essa allegati.

Modena, 03 novembre 2011

### I REVISORI

Ferretti dott. Giancarlo - Presidente \_\_\_\_\_  
 Biolchini dott. Rodolfo - Membro \_\_\_\_\_  
 Bai dott. Marina - Membro \_\_\_\_\_