



*Certificata in Sistema di Qualità ISO 9001:2015*

# BILANCIO PREVENTIVO 2022

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



---

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

**Consiglio d'Amministrazione**

**Dott. Andrea Casagrande  
Presidente**

**Arch. Gaetano Venturelli  
Amministratore**

**Ing. Elisa Abati  
Amministratore**

**Collegio dei Revisori dei Conti**

**Dott. Massimiliano Stradi  
Presidente**

**Dott.ssa Silvia Migliori  
Componente**

**Rag. Vito Rosati  
Componente**

---

**Società di Revisione Contabile**

**RUSSELL BEDFORD AP S.R.L.**

**Staff dirigenziale**

Direttore

**Dott. Ferruccio Masetti**

Dirigente Tecnico

**Arch. Grazia Nicolosi**

Dirigente Finanziario

**Dott.ssa Tecla Marcozzi**

Dirigente Gestionale

**Ing. Paolo Montorsi**

---

**Il Consiglio d'Amministrazione dell'ACER con delibera n.102  
del 29 Novembre 2021 ha approvato la proposta del  
Bilancio Preventivo 2022**

---

## **INDICE**

<b>RELAZIONE DELLA PRESIDENZA</b>	<b>pag. 1</b>
<b>RELAZIONE TECNICO - AMMINISTRATIVA</b>	<b>pag. 26</b>
<b>RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI</b>	<b>pag. 35</b>

## RELAZIONE DELLA PRESIDENZA

Signore e Signori componenti della Conferenza degli Enti,

Il bilancio preventivo che presentiamo si colloca in una fase molto difficile e complicata a tutti i livelli: globale, europeo, nazionale e territoriale.

Le due grandi situazioni di pericolo che l'umanità sta vivendo e che deve affrontare, la pandemia da Covid19 ed il cambiamento climatico impongono a tutti un radicale cambiamento. Purtroppo vi sono grandi difficoltà ad individuare una strada comune fra i diversi Paesi del Mondo e ne abbiamo avuto evidenza anche in occasione del COP26 - Conferenza delle Nazioni Unite sui cambiamenti climatici tenutasi a Glasgow dal 31 ottobre al 12 novembre scorsi, tale conferenza ha incorporato: la 26<sup>a</sup> Conferenza delle Parti (COP26), la 16<sup>a</sup> Conferenza delle Parti del Protocollo di Kyoto (CMP16) e la 3<sup>a</sup> Conferenza delle Parti dell'Accordo di Parigi (CMA3).

Lo stesso sta avvenendo di fronte alla pandemia; assistiamo a comportamenti molto diversi tra gli Stati ed anche in questo caso sono le realtà più povere ed arretrate a pagare il prezzo più alto.

Nel presentare il preventivo 2021 mettevamo in evidenza alcuni dei possibili effetti che la situazione poteva causare nel mondo delle Edilizia Residenziale Pubblica:

- 1) un aumento della morosità accompagnato da un turn-over negli alloggi caratterizzato dalla entrata di nuove famiglie con ISEE più bassi con conseguente diminuzione del canone di affitto applicato;
- 2) il prevedibile aumento di richiesta di alloggi ERP dovuto al peggioramento delle condizioni economiche di molte famiglie.

Auspicavamo che, nel programmare l'utilizzo delle risorse straordinarie messe a disposizione dall'Europa, venissero previsti interventi mirati al rilancio delle politiche abitative rivolte all'ERP e all'Abitare Sociale.

E' indubbio che siamo di fronte ad una rinnovata attenzione nei confronti dell'ERP. Notevoli risorse per intervenire sul patrimonio abitativo pubblico sono previste in vari provvedimenti normativi riguardanti:

1. Superbonus 110%,
2. PNRR (Piano Nazionale Ripresa e Resilienza) e Fondo Complementare,
3. Rifinanziamento FSC (Fondo per lo Sviluppo e la Coesione territoriale),
4. Risorse Regionali per il recupero degli alloggi sfitti.

Per ognuno di questi capitoli ACER, con i Comuni, ha predisposto o sta predisponendo i piani di intervento.

La somma delle risorse da utilizzare, con tempistiche diverse a seconda delle fonti, dal 2022 al 2026 è significativa, più avanti nella relazione troverete descritti in modo più analitico i vari filoni di intervento.

Non abbiamo mai visto, negli ultimi decenni, una tale quantità di risorse da utilizzare. Gli effetti benefici che questi interventi avranno, sotto vari profili (ambientale, sulla qualità dell'abitare etc...), sono ben descritti nel 5° Bilancio di Sostenibilità che abbiamo presentato il 6 ottobre scorso.

A fronte di questi impegni straordinari va però sottolineato che non assisteremo ad un incremento del patrimonio ERP a disposizione degli EE.LL. Certamente gli interventi di riqualificazione urbana e/o di recupero di alloggi sfitti perché bisognosi di manutenzione straordinaria renderanno disponibili più alloggi popolari, ma siamo lontani dal soddisfare le esigenze che si manifestano.

La gestione di queste grandi quantità di risorse rappresenta una grande sfida per la nostra per le altre Aziende. Lo scorso anno avevamo sottolineato con forza il problema dei costi che avremmo dovuto sostenere (le cosiddette "competenze tecniche") che non trovavano copertura.

E' con soddisfazione che possiamo mettere al corrente i componenti della Conferenza che abbiamo avuto risposta dalla Direzione Centrale della Agenzia delle Entrate all'interpello che Acer Modena aveva presentato in merito a questo tema (approfondito più avanti nella relazione).

E' un problema, come detto, che avevamo sollevato già dai primi momenti dopo l'uscita della normativa sul Superbonus e sul quale abbiamo lavorato a vari livelli per far capire bene di cosa si trattava e quindi per render possibile una soluzione.

La risposta all'interpello dichiara ammissibili i costi di cui sopra.

Si tratta, a nostro giudizio, di un importantissimo riconoscimento del lavoro che abbiamo fatto e che stiamo facendo in materia di Superbonus ed anche e soprattutto della concreta possibilità per le nostre Aziende di poter programmare la propria attività sapendo che i costi maggiori che dovremo sopportare sotto vari profili saranno coperti.

A questo va aggiunto il beneficio che deriva ai Comuni che avrebbero dovuto far fronte con proprie risorse alla copertura di questi costi. Abbiamo atteso con una certa apprensione questa risposta perché dai suoi contenuti dipendeva anche l'impostazione da dare al bilancio che presentiamo.

### **Acer Modena in sintesi**

Il quinto Bilancio di sostenibilità presentato il 6 ottobre scorso a Modena, elaborato secondo i criteri e le normative europee di riferimento, continua a dare conto con trasparenza delle azioni e dei risultati raggiunti nella gestione dell'ERP che caratterizzano l'attività di ACER. Riportiamo di seguito alcuni dati tratti da esso che confermano l'utilizzo delle risorse finanziarie per la gestione, manutenzione e riqualificazione dell'intero patrimonio in gestione:

- ▶ Rapporti di gestione con 43 Comuni serviti oltre l'Amministrazione Provinciale e le Unioni dei Comuni, per circa 7.233 alloggi gestiti ERP e non ERP
- ▶ Gestione di un proprio patrimonio di circa 1.200 tra alloggi, autorimesse e negozi
- ▶ Gestione di alloggi in Agenzia Casa
- ▶ 14.817 residenti (utenti ERP)
- ▶ 68 dipendenti in pianta organica

I canoni definiti dai Comuni entro i criteri fissati da normative regionali determinano entrate ERP per circa Euro 10.202.000 che nel 2020 sono state così impiegate:

- Per costi di gestione circa il 31% (comprendendo anche i costi per assicurazione fabbricati e imposte di registro e bollo per la quota parte che sarebbe a carico della proprietà).
- Per manutenzione ordinaria -pronto intervento circa 51% degli alloggi con OLTRE 5.800 ordini per lavori
- Residui utilizzati o destinati per interventi straordinari di manutenzione o nuova costruzione o ancora per progetti speciali in accordo con i Comuni, per la rimanente quota (circa 18%).

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

L'anno 2022 vedrà ACER impegnata a dare avvio ai nuovi interventi, nonché a chiudere i numerosi interventi già avviati finanziati dalla Regione con le Delibere n. 1297/2015 derivanti dal "piano casa" nazionale, dalla DGR 1019/2020 attuata a partire da settembre 2020 e dalla DGR 1276/2021 (seconda annualità del programma regionale recupero alloggi sfitti).

## **Aspetti Organizzativi Generali**

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

ACER Modena è un'azienda solida che riesce a garantire servizi e affidabilità agli Enti Conferenti ed agli utenti dei servizi erogati.

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

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

ACER è azienda certificata ISO 9001-2015, è dotata di un proprio Codice Etico per dipendenti, collaboratori e fornitori; ha istituito l'Organismo di Vigilanza, implementato il MOG (Modello di Organizzazione e Gestione), dando attuazione agli adempimenti conseguenti al Decreto legge 231/2001.

In ottemperanza alla L.33/2013 ha redatto il Piano triennale per la prevenzione della corruzione e la trasparenza, disponibile sul sito web aziendale e nominato il Responsabile della trasparenza e anticorruzione.

Si confermano per il 2022 gli obiettivi di sviluppo definiti nella procedura di certificazione di Qualità con la metodologia 2015 a partire dai fondamenti della politica per la qualità del 2008.

### ***POLITICA PER LA QUALITA'***

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

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

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

L'attività prestata per conto dei Comuni, delle loro società patrimoniali e della Provincia è regolata attraverso rapporti di concessione o convenzione, che stabiliscono i servizi prestati, i tempi e le modalità di erogazione degli stessi, gli oneri e i proventi derivanti dall'attività. Nel corso del 2019 è stata sottoscritta la maggior parte dei contratti, di cui è stata avviata l'attività di attuazione, controllo e rendicontazione, nonostante le difficoltà operative e le modifiche organizzative attuate a seguito dello svilupparsi della emergenza sanitaria. Nel corso del 2022 se, ovviamente, sarà necessario proseguire in tal senso, occorrerà, tuttavia, effettuare una verifica straordinaria al fine di predisporre le eventuali modifiche o revisioni dettate dalla situazione contingente.

I Comuni, escluso il Capoluogo, ai sensi della L.R. n. 24 del 2001 esercitano le funzioni di promozione degli interventi per le politiche abitative, i compiti attinenti all'attuazione e quelli relativi ai rapporti con le Acer in forma associativa obbligatoria attraverso le Unioni.

Il conferimento alle Unioni dei Comuni delle politiche sociali per la casa ha sicuramente migliorato i processi per le assegnazioni degli alloggi, rendendo omogenei i criteri assunti a livello territoriale. Si è reso tuttavia, più, complesso il sistema delle relazioni con i singoli Comuni, necessarie per l'attività di manutenzione del patrimonio.

La collaborazione tra Acer, uffici tecnici, uffici casa e servizi sociali dei Comuni, per massimizzare il raggiungimento degli obiettivi condivisi, costituisce un obiettivo prioritario.

Al fine di perseguire tale obiettivo si dovrebbero realizzare momenti di confronto e di informazioni periodici con i servizi sociali per migliorare lo scambio di informazioni sulle attività in corso e sugli obiettivi a breve e medio termine, al fine di recuperare sinergie e collaborazioni utili a migliorare la performance dei rispettivi Enti e l'efficacia dei servizi resi ai cittadini.

Su tale fronte Acer si sta già attivando cercando di promuovere il confronto con i servizi preposti.

Le previsioni di attività e quelle economiche proseguono secondo i requisiti attuali anche se, in un'ottica di ricerca di continuo miglioramento dei servizi offerti agli utenti ed ai Comuni, è stato potenziato il monitoraggio dell'attività svolta dai diversi settori sulla base di diversi indicatori di *performance* al fine non solo di rendere più completa e percepibile l'attività di report per i Comuni committenti ma di migliorare e meglio qualificare le prestazioni aziendali.

Altro tassello importante per il funzionamento dell'azienda è la valorizzazione del proprio patrimonio costituito da alloggi, autorimesse e negozi sul quale investire per la sua manutenzione e riqualificazione e nello stesso tempo fornire alla cittadinanza un pacchetto di alloggi a contratto ERS, a canone concordato, per quella parte

di nuclei che non hanno le caratteristiche economiche per una assegnazione ERP e faticano a trovare locazioni sul mercato libero. Si tratta di oltre 330 alloggi, a cui ogni anno se ne aggiungono circa 20 per disdetta. Il 2022 sarà caratterizzato dalla gestione del nuovo bando e dalle nuove modalità con cui verrà formata la graduatoria che comporterà una semplificazione dell'attività degli uffici e delle formalità richieste ai cittadini.

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

Proseguirà nel 2022 l'attività finanziata dalla Regione sia con fondi statali che regionali che europei con programmi avviati dal 2015 dando corso sia a lavori che a progettazioni.

La realizzazione delle opere avviene prevalentemente attraverso l'Accordo Quadro quadriennale di manutenzione (uno in corso di conclusione ed uno in fase di avvio) che vede come affidatari 5 raggruppamenti di imprese con la disponibilità di un consistente numero di ditte artigiane in grado di intervenire nei tempi fissati dalla Regione, nel rispetto delle normative del Codice degli appalti pubblici in tema di affidamento lavori.

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

Sottolineiamo che l'attività aziendale profusa in: progettazione, definizione aspetti economici, coordinamento imprese, controllo qualità lavori e rendicontazioni, rapporti con i Comuni e con la Regione ha impegnato e impegnerà fortemente anche nel 2022 la struttura interna.

Di seguito riportiamo una tabella di sintesi in cui vengono riepilogati ed evidenziati i finanziamenti gestiti da Acer, le relative norme di riferimento, nazionali o regionali, e gli eventuali cofinanziamenti erogati da parte dei comuni interessati tramite il residuo canoni:

Riferimenti Normativi	n. interventi	n. Comuni interessati	Comuni interessati	Importo finanziamento in €	Cofinanziamento comunale in €	Costo delle opere in €
D.G.R. 1297/15	98	26	Camposanto, Carpi, Castelfranco, Fiorano, Modena, San Felice, Sassuolo, Spilamberto. Vignola, Finale, Medolla, Mirandola, Pavullo, Bomporto, Ravarino, Nonantola, Savignano, Campogalliano, Castelnuovo, Vignola, Marano, Serramazzoni, Novi, Castelvetro Bastiglia, Lama Mocogno.	7.245.617,05	2.326.609,85	9.572.226,90
Legge 457/78	5	5	Lama Mocogno, Formigine, Marano, Pavullo, Modena	554.112,30	0	554.112,30
Legge 513/77	2	1	Modena	92.271,35	0	92.271,35
D.G.R. 1019/2020	55	21	Bomporto, Campogalliano, Camposanto, Carpi, Castelfranco, Castelnuovo, Cavezzo, Fiorano, Finale, Formigine, Medolla. Mirandola, Modena, Novi, Pavullo, Ravarino, San Felice, Sassuolo, Soliera, Spilamberto, Vignola	1.179.904,38	322.202,17	1.502.106,55
D.G.R. 1276/2021	59	20	Modena, Spilamberto, Vignola, Concordia s.S., Finale E., Mirandola, San Felice s.P., Pavullo n.F., Sestola, Castelfranco E., Nonantola, Fiorano M., Formigine, Maranello, Montefiorino, Sassuolo, Campogalliano, Carpi, Novi d.M., Soliera	1.210.026,48	531.333,52	1.741.360,00
<b>Totali</b>	<b>219</b>	<b>73</b>		<b>10.281.931,56</b>	<b>3.180.145,54</b>	<b>13.462.077,10</b>

Si porta all'attenzione altresì il programma pluriennale di cui alla D.A.L. (Delibera Assemblea Legislativa) 22/2020 per la manutenzione di alloggi sfitti e finanziato per la prima annualità con la DGR 1019/2020 che prevede per ACER il ripristino di 55 alloggi per € 1.729.000,00 in tempi strettissimi pari a 120 gg. mentre la seconda annualità finanziata con la DGR 1756/2021 per 1.210.000,00€ ha avuto l'avvio in ottobre 2021 sempre con tempi strettissimi di realizzazione pari a 120 gg.

Tale attività ha determinato nel 2021 e determinerà anche per il 2022 un notevole impegno a carico degli uffici preposti in quanto si aggiunge agli impegni di attività ordinaria pari mediamente al ripristino di 380 alloggi/anno.

### **Adeguamenti normativi**

Nel corso del 2022 la struttura sarà inoltre impegnata nell'adeguamento al DM 25 gennaio 2019 relativo alle norme antincendio per edifici superiori ai 12 m di altezza, tale provvedimento coinvolge 231 edifici in gestione ad ACER. Resta poi da completare per un fabbricato l'adeguamento normativo inerente i sistemi di contabilizzazione dei consumi di acqua fredda ed acqua calda.

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

Inoltre l'azienda si sta organizzando per strutturare la propria operatività in attuazione a quanto introdotto dal nuovo Codice Appalti e previsto dal DM 560 del 1° dicembre 2017 cosiddetto "Decreto BIM" o "Decreto Baratonò": Building Information Modeling. La disciplina, aggiornata nello scorso mese di agosto con il decreto n. 312, stabilisce le modalità e i tempi di progressiva introduzione dei metodi e degli strumenti elettronici di modellazione per l'edilizia e le infrastrutture.

Il decreto 312 del 2-8-2021, entrato in vigore il 3 agosto scorso e le relative disposizioni si applicano agli affidamenti i cui bandi sono stati emessi in data successiva.

Tale provvedimento sta inducendo le imprese di costruzione all'adozione di specifici metodi e strumenti elettronici di progettazione, finalizzata a razionalizzare le attività e le relative verifiche, andando a migliorare e snellire processi che, oltre ad influire su tempi e modi di partecipazione agli appalti possono migliorare la realizzazione e la gestione delle costruzioni edili e delle infrastrutture.

Con il nuovo decreto sono stati rivisti i tempi di adozione obbligatoria che sono:

- 1° gennaio 2022 per le opere di nuova costruzione e interventi su costruzioni esistenti (fatta eccezione per le opere di ordinaria manutenzione) con importo a base d'asta pari o superiore a 15 milioni di euro;
- 1° gennaio 2023: per le gare con soglia di rilevanza comunitaria;
- 1° gennaio 2025 gare pari o superiori a 1 milione di Euro.

### **La manutenzione del patrimonio pubblico**

Come risulta dai bilanci consuntivi degli ultimi anni l'attività svolta da ACER per la manutenzione ordinaria e straordinaria del patrimonio in gestione risulta costantemente di rilevante entità con una media di oltre 7 milioni di €/anno di cui la metà finanziata da canoni di locazione e l'altra metà da finanziamenti regionali e statali.

Il notevole ritardo da parte delle compagnie assicurative nella gestione dei sinistri, conseguenti alla grandinata del 22 giugno 2019, determinerà per il 2022 il prosieguo dell'attività di ricognizione e computazione per la quantificazione del risarcimento stimato fra i 76 e 7 cento mila Euro, con i conseguenti ripristini nei 105 edifici danneggiati, nei Comuni di Modena, Nonantola Formigine e Campogalliano.

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

L'attività manutentiva ordinaria e programmata è effettuata a seguito degli accordi raggiunti con i referenti tecnici dei Comuni sul livello ottimale raggiungibile con le risorse economiche a disposizione.

Risulta sempre più accentuata l'esigenza di proseguire con l'adeguamento funzionale di alloggi e/o edifici dove abitano persone anziane e/o disabili, molte di queste con ridotte funzionalità motorie e spesso sole.

La difficoltà deriva in particolar modo dal fatto che occorre intervenire con lavori di adeguamento su un patrimonio edilizio esistente, non progettato originariamente in tale ottica.

L'attività manutentiva risulta incrementata anche in ragione delle aspettative e richieste, sia da parte dei Comuni proprietari che degli assegnatari.

L'esigenza di elevare lo standard edilizio del patrimonio ha visto aumentare in modo consistente le risorse necessarie a fronte di entrate sempre più ridotte; ciò determina in diversi casi la necessità di riprogrammare le modalità di rinnovamento delle componenti edilizie rispetto a quanto fino ad ora adottato per renderle compatibili con le risorse disponibili.

### **La manutenzione nei condomini**

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

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

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

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

Nel corso del 2021 è stato completato il trasferimento degli alloggi ex demanio di proprietà ACER al Comune di Modena. Restano ancora in proprietà ACER 40 alloggi ERP ex demanio presenti nei comuni di Novi di Modena, Zocca, Sassuolo, Formigine, per i quali si sono avviati i contatti con i rispettivi Comuni per trasferirne la proprietà quanto prima. Al momento per questi prosegue la manutenzione standard finalizzata alle assegnazioni. Per i fabbricati che hanno più di 70 anni verrà portato a termine il progetto tendente ad ottenere dalla Soprintendenza di Bologna lo svincolo di cui D. Lgs. n. 42 del 22/01/04.

### **Riqualificazione energetica del patrimonio pubblico**

Proseguono, come accennato in precedenza, gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici esistenti grazie ai finanziamenti Statali/Regionali e ove non sufficienti con l'utilizzo dei residui canonici.

Prosegue inoltre l'attività di redazione di APE (Attestati di Prestazione Energetica) per ogni alloggio che viene assegnato (gli alloggi dotati di APE ad oggi sono 3.041), oltre alla ricerca di attivazione di incentivi quali Titoli

di Efficienza energetica in collaborazione con AESS, e agli incentivi del “Conto Termico” ottenibili per ogni sostituzione di caldaia con una a condensazione.

Le somme complessivamente introitate e/ o introitabili vengono anche impiegate, come da parere positivo espresso della Conferenza degli Enti del 15 febbraio 2018, per uno studio tendente a definire la vulnerabilità sismica dei fabbricati pubblici e le relative modalità tecniche di intervento.

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

### **Alloggi sfitti**

Il grado di manutenzione degli alloggi sfitti dipende da diversi fattori quali: le caratteristiche costruttive, la vetustà degli stessi, il modo in cui sono stati condotti dai residenti, il tempo di assegnazione ad uno stesso nucleo; tutti questi fattori condizionano l'importo necessario per l'esecuzione dei lavori di ripristino, le cui risorse provengono da budget di manutenzione ordinaria o da residuo canoni e da finanziamenti esterni.

Un'analisi dei dati complessivi di ritiro alloggi e messi in manutenzione riferita al periodo 2006-2020, quindi nel periodo post riforma di cui alla L.R.24/01, evidenzia che sui 6.575, alloggi ERP gestiti, quelli vuoti ripristinati e rimessi in assegnazione sono stati 4.777, cioè mediamente 318 ogni anno. **Questo significa che il 72,65% del patrimonio ERP è stato ripristinato in questi 14 anni per una spesa complessiva di € 24.379.330,00 con un costo medio pari a circa 5.103,00 €/alloggio.**

Acer sta attivando un monitoraggio dell'attività attraverso una fase di analisi dei processi e delle prestazioni che interessano nel complesso sia i diversi momenti (ritiro alloggi-manutenzione-consegna alloggi-assegnazione) sia i diversi soggetti coinvolti (Acer-Imprese-Uffici Casa comunali) al fine di avere un report più dettagliato dei servizi resi. Poiché lo scopo è quello di rendere disponibili per i cittadini il maggior numero di alloggi possibile, occorrerà definire procedure e obiettivi di performance più efficienti ed efficaci.

### **Sisma 2012**

Nei Comuni del cratere sismico ci si sta avviando verso la fase conclusiva progettuale degli edifici fortemente lesionati, dunque abbattuti e da ricostruire:

- a fine 2021 è stato avviato l'iter di assegnazione di 16 alloggi in comune di San Possidonio, è in fase di completamento l'edificio in costruzione a Cavezzo, l'avvio della ricostruzione a Cortile di Carpi e a Piumazzo in comune di Castelfranco Emilia.
- verrà completato l'iter amministrativo di due interventi, uno a Finale Emilia nel centro storico e uno a Nonantola per i quali si prevede la realizzazione degli appalti di lavoro.

I postumi del sisma impegnano tuttora ACER nella gestione dei contratti di affitto di alloggi reperiti sul mercato privato per nuclei terremotati (circa 70 gli alloggi ancora coinvolti), attività finanziata dalla Regione, che viene condotta in collaborazione con i servizi sociali dei Comuni relativamente alle azioni da compiere nei confronti di quei nuclei familiari che non presentano più i requisiti per occupare tali alloggi.

### **Superbonus 110%**

L'anno 2022 vedrà Acer impegnata per l'attività conseguente alla D.L.34 convertito con la L.77/2020 (decreto Rilancio) per quanto riguarda gli artt. 119 e 121 (Superbonus 110%).

Vista la potenzialità di risorse disponibili sotto forma di credito d'imposta per gli IACP comunque denominati, già nel corso del 2020 è stata avviata la fase di indagine ed approfondimento per l'utilizzo di tale strumento.

Si è proceduto alla valutazione di fattibilità di massima degli interventi ammessi concentrandosi su quelli a totale proprietà pubblica e selezionando quelli che per caratteristiche tecniche e di contesto offrono maggiori possibilità di raggiungimento dei requisiti prestazionali richiesti dal dispositivo legislativo. In tal senso sono stati individuati 70 edifici sull'intero territorio provinciale potenzialmente assoggettabili a lavori da superbonus ove si prevede di affrontare quanto più possibile sia la riqualificazione energetica che quella sismica.

E' stata effettuata e completata, nel corso del 2021, la consultazione con gli Enti proprietari per condividere le scelte sulla base delle quali poter ottenere formale mandato di incarico.

La definizione degli interventi da mettere in progetto consentirà di valutare il personale necessario per far fronte ad un carico di lavoro estremamente corposo.

Le numerose incertezze esistenti sulla modalità di applicazione della normativa del Superbonus in ambito fiscale e contabile sono state in gran parte chiarite nel corso dell'esercizio 2021, in particolare per quanto concerne l'inclusione dei costi interni di Acer, generalmente coperti dalle "competenze tecniche", fra le voci di costo finanziabili dal Superbonus.

Tale dubbio è stato definitivamente chiarito con la Risposta n. 795/2021 all'interpello posto dal nostro Ente all'Agenzia delle Entrate in essa viene precisato che:

Tra le spese detraibili al 110% è possibile ricomprendere anche quelle per prestazioni effettuate da dipendenti nonché i costi per l'avvio e lo svolgimento delle gare di appalto.

La risposta delle Entrate partendo dalla circolare n. 30/E del 2020, che a suo tempo aveva incluso fra le spese «tutte le spese caratterizzate da un'immediata correlazione con gli interventi che danno diritto alla detrazione», per analogia partendo dalla possibilità di ammettere al superbonus le spese sostenute per le prestazioni di progettazione, per la verifica e validazione dei progetti, per la direzione lavori, per il coordinamento della sicurezza, per il collaudo dei lavori, l'agenzia delle Entrate spiega che la detrazione spetta «anche nel caso in cui gli interventi agevolabili siano effettuati dai predetti enti avvalendosi del proprio personale, a condizione, tuttavia, che i costi delle prestazioni afferenti agli interventi agevolabili svolte da tale personale siano

debitamente documentati o rilevati almeno nella contabilità interna». L'Agenzia si esprime favorevolmente anche sugli altri costi correlati agli adempimenti resi necessari dal Codice dei contratti pubblici: costi per l'indizione e l'espletamento di gare di appalto, costo delle commissioni e dei seggi di gara, costi di pubblicazione di bandi ed avvisi, precisando che: «tali costi possono concorrere al limite di spesa ammesso alla detrazione, essendo caratterizzati da un'immediata e necessaria correlazione con gli interventi che danno diritto alla detrazione, in quanto obbligatori e prodromici alla realizzazione degli interventi stessi».

Sulla base di tale pronunciamento Acer potrà pertanto far rientrare nei limiti delle spese finanziate dal Superbonus quei costi sostenuti per l'utilizzo di personale interno (Tecnici e Amministrativi) nonché utilizzo di macchine interne d'ufficio, auto aziendali nonché il ricorso ad eventuali collaboratori e tutto ciò che potrebbe essere di ausilio allo svolgimento delle attività necessarie alla realizzazione degli interventi ed alla gestione di picchi di lavoro cui far fronte ove possibile con il ricorso a maggiori straordinari; mentre su eventuali attività correlate agli interventi del Superbonus ma non rientranti nella fattispecie degli interventi agevolabili saranno, come di consueto maturate competenze addebitate agli Enti proprietari degli immobili oggetto degli interventi stessi.

**Per il 2022 si considera, prudenzialmente che sulle attività interventi finanziabili dal Superbonus potranno essere maturate competenze per circa 800.000 euro** ulteriori competenze saranno maturate negli esercizi 2023-2024 in relazione alle attività realizzate in questi esercizi.

### **Fondo complementare al PNRR**

Il Fondo Nazionale Complementare al PNRR (Piano Nazionale di Ripresa e resilienza) di cui al D.Lgs. 59/2021 convertito in L. 101/2021 prevede lo stanziamento di risorse economiche per interventi di riqualificazione del patrimonio ERP riservando per la Regione Emilia Romagna oltre 123 milioni di Euro per il periodo 2021 – 2026.

In particolare con DGR 1851/2021 del 8 novembre 2021 la Regione Emilia Romagna ha emesso il bando per la richiesta di riconoscimento delle risorse i cui beneficiari sono i Comuni della provincia di Modena.

Con tali Comuni Acer ha promosso specifici incontri per coordinare le candidature da sottoporre al Tavolo Territoriale per le Politiche abitative che si terrà nelle prossime settimane.

Le risorse certe assegnate sulla base di parametri oggettivi del numero di alloggi esistenti ammontano a circa Euro 6.100.000,00, mentre le altre saranno ottenibili sulla base della graduatoria che la Regione/Ministero redigerà a seguito dell'istruttoria di bando.

## **Patrimonio ACER**

ACER persegue una politica di qualificazione e messa in valore del proprio patrimonio abitativo (619 alloggi) e nel contempo, attraverso bandi pubblicati nel proprio sito web e sui quotidiani, lo rende disponibile, offrendolo al mercato con contratti a canone concordato scontati, per una soluzione abitativa di qualità a fasce di popolazione che hanno normalmente difficoltà a reperirla. Ad oggi sono 331 gli alloggi affittati a canone concordato.

Nel corso del 2022 si prevede di avviare un programma straordinario di lavori di manutenzione su circa 58 alloggi (circa 22 nel 2022 e 36 nel 2023) da destinare alla locazione.

Vengono mantenuti affittabili i 29 negozi, attualmente solamente tre risultano sfiti.

## **Alloggi in garanzia e Affitto Casa Garantito**

Altre attività sono svolte a latere dei contratti di servizio con i progetti di Agenzia Casa: diverse sono le convenzioni attive sul territorio che vengono portati avanti con un'attenzione particolare non solo di tipo gestionale amministrativo ma anche con rapporti diretti di mediazione nei confronti dei nuclei più fragili.

I principali due progetti:

- Alloggi in Garanzia (AiG) rivolto essenzialmente a nuclei familiari con forti problematiche economiche, di integrazione sociale o anche di emergenza abitativa contingente;
- Affitto Casa Garantito (ACG) rivolto ad una utenza di famiglie in grado di provvedere con buon grado di autonomia alla conduzione e ai costi di un'equa locazione;

In Alloggi in Garanzia l'ente ACER sottoscrive il contratto di locazione con il proprietario privato e subaffitta a nuclei familiari indicati dai vari Enti (Comuni/Unione), generalmente trattasi di nuclei seguiti dai Servizi sociali.

Nel progetto ACG, Acer funge da intermediario tra inquilino e proprietario cui comunque è riservata clausola di gradimento, Acer garantisce per conto del Comune una certa somma a fronte di eventuali inadempimenti da parte dell'inquilino.

Queste soluzioni per la politica abitativa sono "aggiuntive" all'ERP e all'ERS. La Regione Emilia-Romagna, nell'ambito dell'attività di confronto istituzionale per l'adozione di nuovi provvedimenti per le politiche per la casa, favorisce politiche che non prevedano nuove costruzioni in coerenza con gli articoli 11 e 121 del Trattato sul funzionamento dell'Unione Europea che dettano tra i principi fondamentali il razionale uso dei suoli e la sua valorizzazione, principi volti a promuovere e tutelare l'attività agricola, il paesaggio e l'ambiente, nonché il contenimento del consumo di suolo. La Commissione Europea ha fissato il traguardo del consumo netto di suolo a "zero" nel 2050. L'Emilia-Romagna ha recepito tale indicazione con la legge regionale n. 24 del 21 dicembre 2017 (Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio), in vigore dal 1° gennaio 2018. Il consumo del terreno, attraverso l'impermeabilizzazione e la copertura artificiale, limita e compromette le sue funzioni: da quelle agricole a quelle di habitat per molte specie animali e vegetali, dalla capacità di assorbimento dell'acqua, fondamentale per mitigare sia alluvioni che periodi di siccità, ecc.

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

### **Gestioni condominiali dirette**

ACER mantiene l’impegno della presa in gestione condominiale diretta degli edifici pubblici di nuova costruzione operando nel contempo un’azione di accompagnamento all’abitare dei futuri inquilini cercando di favorire l’inserimento nella nuova comunità, formandoli rispetto agli aspetti di gestione degli alloggi ad elevata prestazione energetica.

In collaborazione con l’ufficio mediazione sociale è previsto anche nel 2022 l’individuazione di autogestioni o gestioni “sofferenti” per proseguire un’azione di formazione e sostegno degli inquilini che favorisca la scelta di un caposcala di riferimento.

### **Mediazione sociale**

Tale attività ha come finalità la mediazione dei conflitti, il favorire lo sviluppo delle relazioni tra utenti, diffondere la conoscenza dei diritti e dei doveri nonché la consapevolezza del valore del bene pubblico ricevuto in uso.

Nei confronti dei nuovi assegnatari viene svolta un’attività di accompagnamento all’ingresso, denominata “Accompagnamento all’abitare”, al fine di informare i nuovi utenti in merito al corretto utilizzo degli alloggi, alla comprensione dei regolamenti ed ai comportamenti dovuti nei confronti della comunità condominiale.

Fondamentale resta, tuttavia, l’attività svolta nella gestione degli utenti con problematiche psico-sociali in collaborazione con le istituzioni coinvolte (es. servizi sociali, polizia locale sert, ausl...). Si prevede per i prossimi due anni di realizzare progetti di prevenzione della conflittualità in collaborazione con i privati e il pubblico sociale.

Acer ritiene opportuno mantenere e potenziare la funzione di mediazione sociale nei confronti degli assegnatari. Fin dal 2015 sono presenti in ACER due figure professionali di mediatore sociale.

### **La presenza ACER sul territorio:**

Si è ormai consolidata la gestione di 10 sportelli territoriali settimanali o bisettimanali nei Comuni di Mirandola, Sassuolo, Carpi, Castelfranco, Nonantola, Vignola, Pavullo, Maranello, Formigine, Fiorano e dell’URP presso la sede di Modena.

Nel corso del 2020, causa emergenza Covid, l’azienda ha completamente rivisto la gestione degli stessi sportelli ed in particolare le modalità di ricevimento degli utenti. E’ stata infatti adottata la prenotazione online e introdotto il ricevimento telefonico dedicato su cinque specifici settori.

Oltre la necessità di prevenzione del contagio, legata alla situazione contingente, il nuovo modello ha dato ulteriori risultati positivi in termini di semplificazione nella gestione delle pratiche e delle informazioni.

Nel 2022, pertanto, si continuerà con tale modalità, dedicando, particolare attenzione, alle modifiche necessarie per renderla più semplice ed efficiente.

A tal fine, verrà verificata una ulteriore modalità di contatto con applicativi digitali (c.d. "Urp Virtuale"), inizialmente su alcuni sportelli decentrati, al fine di consentire l'accesso diretto da remoto degli utenti ai singoli servizi mediante videochiamata.

Considerati i soddisfacenti risultati raggiunti in passato, anche nell'anno in corso si ritiene di confermare la presenza di verificatori/ispettori al fine di effettuare sopralluoghi diretti a monitorare la corretta conduzione degli alloggi e delle parti condominiali.

Tali attività sono importanti anche per il tempestivo rilevamento di eventuali persone non autorizzate ammesse dai condomini a condividere l'alloggio.

### **Programmi Complementari di Attività 2022: Servizi Aggiuntivi**

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

- 1) la gestione dell'Agenzia per l'affitto nelle due forme di alloggi in garanzia e affitto casa garantito: attività che si prefigge di favorire la messa a locazione di alloggi di proprietà privata,
- 2) la redazione degli attestati di prestazione energetica per gli alloggi (APE): attività obbligatoria per legge, svolta a pagamento per tutti gli enti che hanno aderito e riguarda gli alloggi in assegnazione, vengono redatti mediamente 350 APE/anno
- 3) la consulenza per la formazione delle graduatorie per l'assegnazione degli alloggi: su richiesta dei enti con proprietà ERP viene offerta la consulenza per l'istruttoria finalizzata alla formazione delle graduatorie di assegnazione;
- 4) la gestione delle procedure ad evidenza pubblica per acquisto alloggi da destinare ad ERP: supporto e consulenza agli Enti per l'espletamento delle procedure tecnico amministrative per l'acquisto di alloggi da destinare all'ERP ed ERS,
- 5) la gestione piani di alienazione degli alloggi: supporto e consulenza agli Enti per l'espletamento delle procedure tecnico amministrative per l'alienazione di alloggi ERP ed ERS
- 6) la gestione delle Ordinanze 25/2012 e 26/2014 relative al sisma: gestione delle pratiche amministrative per il sostegno a nuclei colpiti dal sisma in termini di erogazione di contributi e gestione contratti di locazione temporanei fino al superamento dello stato di necessità
- 7) la gestione degli impianti fotovoltaici sugli edifici: attività tecnico amministrativa per il mantenimento in esercizio degli impianti fotovoltaici presenti sui fabbricati in gestione, rapporti con gli amministratori condominiali e con il GSE per i relativi contributi incentivanti
- 8) Stazione appaltante, RUP, progettazione, direzioni lavori e sicurezza di cantieri per realizzazione di edilizia residenziale: prestazioni tecnico amministrative per la realizzazione di opere pubbliche di proprietà degli Enti ai sensi del Codice dei contratti pubblici

- 9) gestione conto termico e certificati bianchi: attivazione presso il GSE delle pratiche per il riconoscimento di contributi previsti per interventi volti al contenimento dei consumi energetici ed alla riduzione delle emissioni nocive in atmosfera (installazione di caldaie a condensazione, sostituzione di infissi, realizzazione di isolamenti degli edifici). Attività remunerata con quota parte dell'incentivo.
- 10) gestione contratti per Stazioni Radio Base: attività connesse alla sottoscrizione e gestione di contratti di locazione per l'installazione di impianti per la telefonia mobile su edifici in gestione. Attività remunerata con parte dei proventi da canoni di locazione.

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

Gestione alloggi ERS e gestione manutentiva dei locali commerciali di Cambiamo: ACER continuerà anche nel 2022 la gestione degli alloggi recuperati per la riqualificazione urbana e sociale nel complesso e dei locali non residenziali nel complesso 'Erre-Nord' con la predisposizione di nuovi bandi di assegnazione e la gestione delle manutenzioni.

## **Attività Edilizia**

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

La previsione dell'esercizio 2022 sull'attività tecnica si sviluppa in continuità con il protrarsi dei programmi dei finanziamenti pubblici, oltre alla fase finale dell'attività di ricostruzione post sisma finanziata con l'Ordinanza Regionale n. 24/2013.

Il bilancio preventivo è basato, non esclusivamente sulla pianificazione degli interventi previsti o in atto, ma anche su una programmazione di interventi la cui realizzazione assume valore di evidenza in ragione dei finanziamenti già deliberati o oggetto di riparto provinciale.

Pertanto la configurazione del bilancio preventivo si struttura su due ambiti operativi:

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

Come per l'anno precedente, il 2022, sul piano operativo sarà anche un anno di trasformazioni progettuali, per l'acquisizione di nuove professionalità, per il miglioramento dell'applicazione dei contenuti dettati dai CAM (Criteri Ambientali Minimi) nell'attuazione degli interventi di nuova costruzione e di recupero edilizio, per la preparazione alle modalità di progettazione grafica sviluppate con i criteri BIM, *Building Information Modeling* che, finita l'emergenza Covid19, andranno implementate anche per tutte le altre competenze organizzative, di coordinamento e management, come da normativa cogente.

Nel 2022, si continuerà a sviluppare la concreta realizzazione dei due interventi di rigenerazione urbana che hanno concorso al "PIERS – Programma Integrato di Edilizia Residenziale Sociale" di cui alla Delibera CIPE 127/2017, indetto dalla Regione Emilia Romagna, per permettere la realizzazione di una notevole quantità di alloggi di ERP, sia nel Comune di Modena, che nel Comune di Carpi, con la riqualificazione edilizia del Complesso Immobiliare denominato "IL BISCIONE".

L'entrata complessiva delle competenze tecniche per normali attività manutentive si prevede in circa euro 350.000,00 e comprende tutte le attività dei servizi di ingegneria per conto terzi, dei recuperi edilizi, delle nuove costruzioni e delle manutenzioni straordinarie.

A fronte delle localizzazioni derivanti dall'utilizzo delle risorse economiche sopramenzionate prosegue l'evoluzione dei cantieri avviati negli anni precedenti, con la consegna entro i primi mesi del 2022 degli alloggi portati a termine a San Possidonio, Cavezzo e Serramazzoni.

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

### **Nuova Costruzione**

- Vignola: conclusione dell'intervento di recupero della ex cabina elettrica da ridestinarsi a funzioni collettive;
- San Possidonio conclusione dell'intervento e inaugurazione dell'edificio con 16 alloggi in via Federzoni n.16;
- Cavezzo: conclusione dell'intervento e inaugurazione dell'edificio per complessivi 10 alloggi in via I° maggio n. 68, al momento in fase avanzata dei lavori di ricostruzione
- Carpi, frazione Cortile: prosecuzione della Direzione Lavori per la ricostruzione di n. 7 alloggi in via I° dicembre n. 28;
- Castelfranco Emilia, località Piumazzo: prosecuzione della Direzione Lavori per la ricostruzione del fabbricato, per complessivi 6 alloggi;
- Modena: prosecuzione della Direzione Lavori per la riqualificazione del comparto di via Nonantolana in Comune di Modena con la costruzione di un fabbricato per complessivi 26 alloggi di ERP;
- CambiaMo: prosecuzione della Direzione Lavori e del collaudo in corso d'opera dell'intervento residenziale e centro diurno disabili, nel lotto B nell'area ex Mercato Bestiame, nell'ambito della co-partecipazione all'attuazione del Piano Periferie del Comune di Modena;

### **Urbanizzazioni**

- Modena: chiusura della pratica amministrativa per l'intervento completato dell'assetto viario e della rotatoria, a completamento dell'edificio in legno di proprietà della provincia per 19 alloggi, per conto del Comune di Modena, in Via dello Zodiaco, Via Abetti e Via del Capricorno;

### **Recupero**

- CambiaMo: la partecipazione all'attuazione del contratto di quartiere del Comune di Modena è giunta ormai quasi a termine, se si escludono eventuali interventi residui in campo terziario da realizzare all'interno dei piani adibiti a diverse funzioni; proseguirà normalmente l'attività manutentiva.
- Nonantola, Casa dei Tre Comuni: iter di approvazione progettuale presso la Soprintendenza e conseguente avvio della procedura di gara per l'esecuzione dei lavori di riparazione e miglioramento sismico per complessivi 12 alloggi;

- Finale Emilia, EX Convento Santa Chiara: iter di approvazione progettuale presso la Soprintendenza e conseguente avvio procedure gara per l'esecuzione dei lavori di riparazione e miglioramento sismico per complessivi 9 alloggi non ancora recuperati sui 34 totali.

### Programma delle opere pubbliche

ACER è un Ente Pubblico Economico equiparabile ad un organismo di diritto pubblico, per tale motivo il piano triennale dei lavori pubblici 2021-2023, ai sensi del D.Lgs. N. 50/2016, viene definito, anche per il 2022, sulla base dell'effettiva approvazione dei progetti degli interventi previsti, provvedendo di seguito ed all'uopo, all'acquisizione dei CUP ed all'inserimento dei dati nel prospetto specificato dal SITAR.

DESTINAZIONE DEGLI INTERVENTI	Quota Stimata per l'anno 2022 (IVA comp.) €
<b>A) NUOVE COSTRUZIONI</b>	
<b>A1) Attività' ACER in CONCESSIONE - CONVENZIONE</b>	
<b>VIGNOLA - COMPARTO EX ENEL</b> Legge 513/77 rientri 1994 Legge 513/77 rientri 1995 Autofinanziamento comunale	100.000,00
<b>CARPI –CORTILE VIA I° DICEMBRE</b> Ordinanza sisma n. 24 R.E.R	820.000,00
<b>CAVEZZO – VIA I° MAGGIO, 68</b> Ordinanza sisma n. 24 R.E.R	120.000,00
<b>MODENA – COMPARTO DI VIA NONANTOLANA</b> Fondi propri – residuo canoni del Comune di Modena	1.210.000,00
<b>CASTELFRANCO EMILIA - PIUMAZZO VIA MENOTTI, 38</b> Ordinanza sisma n. 24 R.E.R	1.000.000,00
<b>MIRANDOLA - VIA PICO, 78</b> Ordinanza sisma n. 24 R.E.R	160.000,00
<b>A2) URBANIZZAZIONI</b>	
<b>MODENA - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA</b> Comparto via dello Zodiaco a servizio residenza Viabilità pubblica intersezione via dello Zodiaco, via Capricorno e via Abetti - ROTATORIA	2.200,00
<b>B) RECUPERO EDILIZIO</b>	
<b>NONANTOLA – CASA DEI TRE COMUNI</b> PIANO ANNUALE OO.PP. Beni Culturali N. 3089	250.000,00
<b>FINALE EMILIA</b> Convento S.Chiera - Via Montegrappa 9 - Via da Vinci 7	100.000,00
<b>CambiaMo Recupero 'R' NORD</b> Contratto di Quartiere II°	300.000,00
<b>CAMBIAMO – LOTTO 5B - Ex Mercato Bestiame</b>	2.050.000,00
<b>CARPI</b> Attuazione Programma RIGENERAZIONE URBANA	800.000,00
<b>TOTALE INTERVENTI A1 + A2 + B</b>	<b>6.912.200,00</b>

<b>C) RISANAMENTO - MANUTENZIONI ORDINARIE / STRAORDINARIE</b>	
Lg. 457/78 - residui chiusura finanziaria	554.112,30
<b>PIANO PLURIENNALE DI MANUTENZIONE</b>	500.000,00
Proventi canonici da Comuni	
<b>PIANO STRAORDINARIO MANUTENZIONI</b>	
Dgr 1297/2015	600.000,00
Dgr 1019/2020	1.502.106,55
Dgr 1276/2021	1.210.026,48
<b>PROPRIETA' ACER</b>	
<b>MANUTENZIONE ORDINARIA</b>	600.000,00
Sede	40.000,00
<b>PROGRAMMA STRAORDINARIO MANUTENTIVO</b>	600.000,00
<b>ENTI PROPRIETARI in CONCESSIONE e CONVENZIONE</b>	
<b>MANUTENZIONE ORDINARIA</b>	3.100.000,00
<b>Totale Interventi C</b>	<b>8.706.245,33</b>
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>	<b>15.618.445,33</b>

### Programma di realizzazione e consegna alloggi nel 2022

Nel corso del 2022, le attività di recupero edilizio e di nuove costruzioni interesseranno complessivamente un centinaio di alloggi, di essi se ne prevede la consegna di 31 così ripartiti:

- N. 5 Serramazzoni, Via XXIV Maggio
- N. 16 San Possidonio, Via Federzoni
- N. 10 Cavezzo, Via I° Maggio

## Gestione Finanziaria di Acer

### Entrate

Il sistema ERP si basa su entrate che provengono dai canoni fatturati agli assegnatari.

Ovvio che deve essere mantenuto l'equilibrio tra entrate da canoni e costi per gestione e manutenzione per evitare che si esauriscano le risorse destinate alla manutenzione degli alloggi innescando una spirale che porterebbe ad una riduzione delle assegnazioni con conseguente depauperamento delle entrate.

Nel contempo, a fronte di sempre minori risorse pubbliche per sopperire al disagio sociale, i Comuni attingono alle risorse da canoni per sostenere nuclei in difficoltà, richiedendo ad ACER di applicare canoni ridotti, cosiddetti "sociali" ma che allo stesso tempo permettano di coprire almeno il costo della gestione e manutenzione ordinaria.

Se da un lato l'aggiornamento della normativa ISEE e soprattutto l'implementazione dei controlli preventivi ad opera dell'Agenzia delle Entrate, hanno consentito l'emergere di situazioni difficilmente rilevabili, con impegnativi carichi di lavoro, che hanno globalmente determinato un aumento delle entrate da canoni, oltre che un'efficiente organizzazione delle procedure di controllo; così come i nuovi regolamenti comunali o delle Unioni, i quali, laddove hanno previsto il canone sociale minimo a € 70,00 /mese, consentono la copertura sia delle quote di gestione che di manutenzione; mentre nei Comuni che hanno scelto due valori di canone sociale, riducendolo fino a € 47,00 /mese, rimane garantita la copertura del solo costo di gestione diretta.

Dall'altro le difficoltà economiche innescate dal prolungarsi dell'attuale crisi sanitaria, pongono un serio interrogativo sulla tenuta del sistema degli affitti, non solo sotto il profilo della puntualità nei pagamenti, ma anche sul piano della consistenza dei canoni, ove si riscontra sempre un costante intervento dei canoni sociali, oltre che un crescente ricorso all'istituto dell' 'ISEE CORRENTE'; fattispecie il cui utilizzo è stato ampliato con Circolare INPS del 23 ottobre 2019, ai casi, sempre più frequenti, di perdita, sospensione o riduzione del lavoro. Con tale Circolare, ai fini della richiesta dell'ISEE Corrente i riferimenti della variazione della situazione lavorativa e della variazione, superiore al 25%, dell'indicatore della situazione reddituale, sono diventati tra loro alternativi e non più cumulativi. In attuazione della norma, il decreto interministeriale 5 luglio 2021 ha disciplinato la possibilità di aggiornare all'anno precedente il patrimonio riportato nella DSU (Dichiarazione Sostitutiva Unica) ordinaria, che invece fa riferimento al secondo anno precedente.

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

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

Vengono svolte verifiche per il mantenimento requisiti economici per la permanenza nell'ERP, oltre che la regolarità delle Isee in tutti i suoi aspetti, analizzando le dichiarazioni ISEE degli inquilini ERP, con segnalazione ai Comuni e agli interessati, delle eventuali situazioni di irregolarità, supero limiti di reddito e patrimoniali, definiti dalla Regione.

## **Recupero crediti**

La morosità dell'anno 2020 per soli canoni è stata di circa l'13%, rispetto al 12% del 2019 possiamo dire che l'incremento è stato determinato dall'effetto Covid come ampiamente descritto nella nostra relazione al preventivo 2021 a cui si rimanda.

Il valore della morosità consolidata se rapportato al fatturato degli ultimi 5 anni, che vale circa 60,2 milioni di euro, si attesta sul 7,3% con un valore di circa 4,4 milioni di euro.

Si teme, purtroppo, che, il perdurare dell'emergenza pandemica possa comportare un aumento delle condizioni di morosità sia in termini di posizioni da trattare che di importo.

Per quanto riguarda le attività legate al recupero crediti, sempre volte al recupero sia dei canoni e che delle altre spese imputate all'assegnatario, possiamo distinguere quelle conciliative che si concretizzano con colloqui con gli intestatari dei contratti al fine di comprendere le cause dei ritardi nei pagamenti e ove possibile pervenire alla condivisione di un piano di rientro. Si sono concordate linee guida per gli operatori dell'ufficio per cercare di contenere la durata dei piani di rientro e per non fare rate troppo basse, a meno di specifiche richieste fatte in maniera formale dai funzionari dei Comuni proprietari degli alloggi.

Vi sono poi azioni legali amministrative e giudiziarie.

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

Sempre a causa dell'emergenza sanitaria dovuta al COVID ancora in corso per l'anno 2021, il Legislatore ha disposto il blocco delle esecuzioni di rilascio immobile fino al 30/06/2021, con ripresa delle stesse con tre scaglioni differenziati, (01/07/2021, 01/10/2021, 01/01/2022). Questo ha comportato, per il 2021, la ripresa di moltissimi procedimenti sospesi che si concluderà a inizio 2022 quanto tutti i procedimenti saranno di nuovo attivi. Si prevede comunque una notevole difficoltà nel portare poi ad esecuzione gli sfratti (ove purtroppo inevitabile) per l'accumularsi dei provvedimenti da portare ad esecuzioni giacenti presso gli Uffici Giudiziari a causa dell'anno e mezzo di blocco degli sfratti deciso dal Governo, a cui si aggiungono quelli iniziati nel frattempo.

Acer intende perseguire, proponendo ai Comuni una maggiore collaborazione in tale senso, l'obiettivo di riduzione della morosità, quantomeno di quella non legata a situazioni di particolare difficoltà sociale, partendo da un riesame delle procedure e delle modalità di circolazione delle informazioni adottate, finora, tra gli enti.

## **Uscite**

Sulla base dei nuovi contratti di servizio si ritiene assuma una particolare importanza dedicare maggiore attenzione al rapporto Acer-Comuni nella definizione delle proposte dei piani triennali di manutenzione straordinaria, la cui approvazione da parte (della Giunta Comunale) consente ad ACER di programmare e realizzare gli interventi utilizzando le risorse del residuo canoni.

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

### **Organismo Di Vigilanza**

Con delibera 80 del 31/10/2019 è stato nominato, con decorrenza 01/01/2020 un nuovo Organismo di Vigilanza monocratico, nella persona di consulente esterno. Si è pertanto provveduto alla revisione di un nuovo Modello di Organizzazione e Gestione (MOG) anche a seguito dell'ampliamento dei Reati presupposto rientranti nella normativa. Il contenuto del D.Lgs. 231/2001 si presenta attualmente notevolmente ampliato rispetto all'originaria formulazione.

Nella prima versione, infatti, considerava solo i "reati contro la Pubblica Amministrazione" sono stati poi inseriti anche i reati connessi alla tutela della salute e sicurezza sui luoghi di lavoro (reato di omicidio colposo o lesioni gravi o gravissime commesse con violazione delle norme sulla tutela della salute e sicurezza sul lavoro) e i reati ambientali, i reati in materia di ricettazione, riciclaggio e auto riciclaggio, impiego di cittadini di paesi terzi il cui soggiorno è irregolare, xenofobia e razzismo e illeciti amministrativi.

### **Sviluppo informatica aziendale**

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

E' prevista la proroga del contratto di assistenza e manutenzione relativo al gestionale del patrimonio Acer e ci si attiverà per la stesura del capitolato per la relativa sostituzione.

Nel corso del 2020 è stata avviata l'attività propedeutica alla realizzazione di un "catalogo web del patrimonio Acer", *mobile responsive*, in grado di interagire col gestionale di Acer; si prevede che l'iter venga concluso tra il 2021 e il 2022.

Si procederà alla realizzazione del nuovo sito aziendale e all'introduzione del servizio compilazione e gestione della modulistica online.

E' prevista la sostituzione di circa un quinto delle postazioni client per garantire l'adeguamento a nuove esigenze lavorative e di sicurezza ed è previsto l'approvvigionamento di nuove postazioni in vista di nuove assunzioni.

Sarà necessario sostituire, per motivi di obsolescenza, gli apparati *host* dell'attuale infrastruttura virtuale.

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

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

Nel corso del 2020 e del 2021, per far fronte all'emergenza sanitaria, sono stati effettuati molti interventi per favorire e migliorare il lavoro a distanza, di seguito alcuni di questi:

- è stata quintuplicata la velocità della rete ed è in corso un ulteriore potenziamento che porterà la banda ad 1 G;
- è stata verificata, con la ditta che svolge assistenza sistemistica, la sicurezza delle connessioni da remoto;
- sono state fornite istruzioni ed è stata garantita assistenza ai colleghi anche sui dispositivi personali (PC e cellulari) per metterli in condizione di collegarsi da remoto;
- sono stati effettuati spostamenti dei PC utilizzati da colleghi e all'URP per garantire il distanziamento;
- è stata acquistata strumentazione base per permettere di svolgere videochiamate (acquisto di cuffie, webcam, ecc.);
- per limitare e regolamentare gli accessi agli sportelli da parte di utenti è stato attivato un abbonamento ad un applicativo web che consente la gestione degli appuntamenti; inoltre è stata predisposta e attivata sul sito di Acer una pagina dedicata alla compilazione *online* delle domande da presentare per la creazione di graduatorie per la locazione di alloggi a canone concordato.
- la sala del consiglio è stata dotata della strumentazione necessaria al fine di renderne più agevole l'utilizzo come sala per le videoconferenze
- sono stati analizzati diversi applicativi, tra quelli gratuiti, quelli a pagamento e quelli messi a disposizione dalla Regione, per verificare quale utilizzare per le videochiamate (al momento stiamo utilizzando Lifesize messo a disposizione dalla Regione tramite Lepida)

### **Organizzazione e Politiche del personale**

Il 2022 sarà interessato da importanti interventi sull'Organizzazione dell'Ente e sulle politiche del personale. Al fine di strutturare ulteriormente l'organizzazione dell'Ente ed assicurare continuità e certezza nello svolgimento delle attività di competenza, comprese quelle di carattere straordinario previste per contattare gli effetti della Pandemia da Covid-19, verrà dato seguito alle seguenti misure di carattere organizzativo:

- ▶ analisi dei processi organizzativi dell'Ente al fine di definire una mappa degli stessi e delle relative responsabilità, per perseguire i seguenti obiettivi: l'aggiornamento dell'organigramma, la mappatura dei flussi organizzativi e documentali anche ai fini della riorganizzazione del protocollo, degli applicativi gestionali e della modalità di archiviazione della documentazione;

- ▶ analisi e mappatura delle competenze e sulle attese di ruolo di Dirigenti e Quadri;
- ▶ riorganizzazione Area Tecnica, anche a seguito dell'approvazione degli interventi "Superbonus 110%" e "Programma Sicuro Verde e sociale: riqualificazione dell'Edilizia Residenziale Pubblica" e dell'Area Finanziaria, a seguito dell'approvazione della subconcessione tra Sassuolo Gestioni Patrimoniali, Sgp, s.r.l. e l'Azienda Casa Emilia-Romagna della provincia di Modena per la gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica.

In materia di Politiche del personale, inoltre, in coerenza con l'obiettivo di consolidamento della struttura dell'Ente, si darà avvio ad un percorso di stabilizzazione di dipendenti attualmente assunti con contratti flessibili, a seguito dell'approvazione del relativo procedimento da parte del CdA con delibera n. 88/2021. Contemporaneamente, a partire dal 2022, Acer Modena, ritenendo che il carattere di continuità delle prestazioni sia garanzia di efficacia e di efficienza per l'Azienda, oltre che elemento di positiva valorizzazione del personale, intende investire su rapporti di lavoro stabili e continuativi, in particolar modo per quanto attiene le sostituzioni dei dipendenti di ruolo cessati, riservando i rapporti di lavoro flessibili alla sostituzione temporanea di dipendenti aventi diritto alla conservazione del posto e per far fronte ad esigenze straordinarie non programmabili.

#### Assunzioni previste nell'anno 2022

Il Regolamento: "Criteri per le procedure di assunzione del personale" approvato con delibera del CdA n.52/2021, prevede che con l'approvazione del Bilancio Preventivo, e nei limiti delle previsioni finanziarie dello stesso, viene approvato l'aggiornamento della Dotazione Organica con la previsione delle assunzioni da effettuarsi nel corso dell'anno di riferimento.

Nel corso del 2022 si prevede, pertanto, di effettuare la seguente assunzione, funzionale al presidio di natura contabile e fiscale dell'Area Bilancio con particolare riferimento agli interventi relativi al c.d. "Superbonus 110%":

A3-AMMINISTRATIVO/CONTABILE/FISCALE	Assunzione straordinaria- Superbonus
-------------------------------------	--------------------------------------

oltre a quelle che risultano già deliberate dal Consiglio di Amministrazione, le cui procedure di selezione sono in corso di esecuzione:

#### Assunzioni già deliberate

B3-GEOMETRA	Sostituzione a seguito cessazione	del CdA n. 62/2021
B3-ADDETTO UFF. TECNOLOGICO	Sostituzione a seguito cessazione	del CdA n. 62/2021
B3-GEOMETRA	Sostituzione a seguito cessazione	del CdA n. 62/2021
B2-ARCHITETTO/INGEGNERE	Sostituzione a seguito cessazione	del CdA n. 62/2021
B3-AMMINISTRATIVO/LEGALE	Sostituzione a seguito cessazione	del CdA n. 62/2021
B3-ADDETTO GEST/RENDICONTI	Nuova assunzione -Manutenz.	del CdA n. 62/2021
A3- TECNICO STRUTTURISTA	Assunzione straord.- Superbonus	del CdA n. 88/2021
A3-TECNICO	Assunzione straord.- Superbonus	del CdA n. 88/2021
B3-TECNICO	Assunzione straord.- Superbonus	del CdA n. 88/2021
B3-TECNICO	Assunzione straord.- Superbonus	del CdA n. 88/2021
B3-TECNICO	Assunzione straord.- Superbonus	del CdA n. 88/2021
B3-IMPIEGATO AMM.VO	Assunzione straord.- Superbonus	del CdA n. 88/2021
B3-AMM.RE CONDOMINIO	Nuova assunzione-Condomini	del CdA n. 88/2021

E' prevista, infine, una mobilità in entrata (Q2 Quadro) in attuazione della Convenzione tra Acer e Sgp, approvata con delibera del CdA n. 105/2021 che trasferisce all'Ente l'integrale gestione degli alloggi Erp e dell'Agenzia Casa del Comune di Sassuolo.

### **Previsioni Economiche**

Il bilancio preventivo 2022 viene presentato, in relazione ai contenuti dei contratti di servizio in essere, così come approvato dalla Conferenza degli Enti in data 06/12/2018 e nelle more della sottoscrizione dei contratti stessi, in riferimento alla Carta dei Servizi con l'intento di soddisfare le richieste dei Comuni secondo gli impegni assunti.

Il presente bilancio è presentato, nei termini di legge, di statuto e del regolamento di contabilità, unitamente alle relazioni tecnico-amministrativa e del Collegio dei Sindaci Revisori.

Le previsioni per l'anno 2022, pur tenendo conto dell'incertezza della situazione socio-sanitaria attuale ci portano a stimare con fiducia un risultato della gestione per l'esercizio in esame stimato in avanzo per circa **Euro 34.766** (al netto degli oneri fiscali di pertinenza). Esso deriva principalmente dall'attività gestionale nel suo complesso sia del patrimonio in concessione/convenzione che di quello di dotazione (alloggi, garage e negozi).

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

obiettivo primario di questo Consiglio d'Amministrazione è il gestire un'azienda sempre più flessibile, ben organizzata, fortemente motivata ed attenta alle richieste dei Comuni, che possa offrire servizi di maggiore qualità, e che confermi e migliori il buon grado di soddisfacimento segnalato dagli assegnatari e della committenza.

Per realizzare ciò si rende sempre più indispensabile, ora più che mai, lo stretto raccordo tra la *mission* individuata dalla Conferenza degli Enti, lo stesso C.d.A. e la struttura operativa che, come sempre, ha espresso notevole impegno per perseguire gli obiettivi prefissati.

ACER è stato pensato e strutturato dalla riforma regionale come un vero e proprio braccio operativo degli enti locali, che può essere attivato per svolgere servizio per le politiche abitative in modo concreto e snello e credo ne abbia dato dimostrazione in più occasioni basti pensare al sisma del 2012.

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

Con questo programma e con i risultati attesi ivi rappresentati nei valori economici, contabili e patrimoniali, sottoponiamo alla vostra valutazione ed approvazione il bilancio preventivo 2022 e le relazioni che lo accompagnano.

### **Il Consiglio d'Amministrazione**

<b>Andrea Casagrande</b>	<b>Presidente</b>
<b>Elisa Abati</b>	<b>Consigliere</b>
<b>Gaetano Venturelli</b>	<b>Consigliere</b>

## RELAZIONE TECNICO AMMINISTRATIVA 2022

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

Le previsioni per il 2022 tengono conto del nuovo accordo con SGP-Comune di Sassuolo che dal 1° gennaio 2022 prevede che i 468 alloggi saranno gestiti in concessione e non più in convenzione come è stato negli ultimi anni. Inoltre si è tenuto conto della quota di competenze tecniche che si ritiene saranno maturate a seguito dell'avvio lavori del Superbonus 110%, come descritto nei paragrafi precedenti, nonché dei maggiori costi per il personale che si ritiene di assumere per far fronte ai maggiori volumi di lavoro, come si vedrà più avanti l'incidenza è stimata per il 2022 al 7%.

Passando ad una analisi delle principali risultanze del Conto Economico rappresentativo della gestione 2022 abbiamo:

- un **risultato prima delle imposte** di **Euro 224.766** a cui vanno sottratte le **imposte** stimate in **Euro 190.000** con un conseguente **utile di Euro 34.766**
- un **valore netto della produzione** pari a **Euro 98.766**.
- il prevedibile risultato della gestione finanziaria si ritiene possa contribuire in modo positivo per circa **Euro 126.000**. Il risultato tiene conto anche dei maggiori oneri su Cauzioni di terzi riconducibili al trasferimento delle cauzioni depositate dagli inquilini degli alloggi di Sassuolo.

### Analisi delle voci di bilancio

#### **A) Valore della produzione**

E' costituito da **RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI** pari a Euro **14.846.611** composti da proventi per canoni Euro **13.119.000**, da compensi per amministrazione stabili Euro **447.611** e da compensi per attività edilizia Euro **480.000** nonché Euro **800.000** per competenze attività tecniche collegate agli interventi da normativa "Superbonus 110%".

Le Entrate da Canoni per il 2022 sono state stimate sulla base del fatturato di novembre come di consueto. I compensi per attività edilizia prevede **Euro 350.000** di compensi tecnici per attività svolta da Acer per lavori per conto dei Comuni e per attività di progettazione svolta per conto di terzi.

Gli **ALTRI RICAVI E PROVENTI** per circa Euro **536.000** sono formati da proventi da noleggio per basi di telefonia mobile per Euro **80.000**, da proventi per fotovoltaico per Euro **40.000**, proventi diversi quali rimborsi diritti di segreteria, rimborsi delle quote a carico utenti dei costi registrazioni contratti, bolli, spese postali e diversi per Euro **400.000**.

Di seguito esponiamo alcuni dati statistici:

Si evidenziano i ricavi da canoni previsti per il 2022 raffrontati con il precedente esercizio nella tabella di seguito riportata:

	2022	2021	2020
Alloggi Proprietà ACER	2.071.000	1.958.000	1.940.000
Locali Proprietà ACER Non abitativi	225.000	203.000	273.000
Alloggi Proprietà ACER ex Demanio	53.000	97.000	326.000
Alloggi in Concessione da altri Enti	10.770.000	9.672.000	9.087.240
<b>TOTALE</b>	<b>13.119.000</b>	<b>11.930.000</b>	<b>11.626.240</b>

Le convezioni in atto per la gestione d'alloggi per conto terzi per il 2022 sono stimate in:

Ente Proprietario	2022		2021		2020	
	N° Alloggi	Canoni	N° Alloggi	Canoni	N° Alloggi	Canoni
Formigine	97	146.000	97	142.000	97	148.000
Sassuolo Patrimoniale (*)			468	754.000	468	738.000
CambiaMO	8	33.000	8	33.000	10	38.000
<b>TOTALE</b>	<b>105</b>	<b>179.000</b>	<b>573</b>	<b>929.000</b>	<b>575</b>	<b>924.000</b>

(\*) Ente in Convezione fino al 31.12.2021

Gli alloggi, autorimesse a locazione e i negozi presunti per il 2022 considerando anche i nuovi alloggi che saranno posti in gestione di cui abbiamo conoscenza sono:

	Unità 2022	Unità 2021
Alloggi Proprietà ACER	644	644
Locali Proprietà ACER Non abitativi	30	30
Alloggi Proprietà ACER ex Demanio	41	69
Alloggi altri Enti / CambiaMo	6.387	6.343
Autorimesse Acer	452	457
<b>TOTALE</b>	<b>7.554</b>	<b>7.543</b>

Nella tabella seguente riepiloghiamo i ricavi da Canoni sugli alloggi gestiti in concessione, per Ente, per il 2022, raffrontati ai due anni precedenti:

Ente Proprietario	2022		2021		2020	
	N° Alloggi	Canoni	N° Alloggi	Canoni	N° Alloggi	Canoni
Amministrazione Prov.Le	43	80.000	43	71.000	43	60.000
Bastiglia	23	33.000	23	32.000	23	33.000
Bomporto	70	114.000	70	114.000	70	104.000
Campogalliano	92	208.000	92	211.000	92	192.000
Camposanto	42	66.000	42	62.000	42	72.000
Carpi	624	1.009.000	624	967.000	624	956.000
Castelfranco	203	355.000	208	321.000	208	340.000
Castelnuovo	34	44.000	34	43.000	34	46.000
Castelvetro	19	52.000	19	51.000	19	51.000
Cavezzo	41	72.000	41	69.000	41	69.000
Concordia	71	116.000	71	114.000	71	100.000
Fanano	16	11.000	16	11.000	16	12.000
Finale	191	260.000	191	232.000	191	216.000
Fiorano	191	310.000	191	310.000	191	296.000
Formigine	19	16.000	19	15.000	19	18.000
Guiglia	1	1.000	1	1.000	1	1.440
Lama Mocogno	30	31.000	30	31.000	30	32.800
Maranello <i>Comune</i>	33	107.000	33	131.000	24	100.000
Maranello <i>Patrimoniale</i>	68	144.000	68	73.000	68	90.000
Marano	29	59.000	29	59.000	29	60.000
Medolla	41	69.000	41	69.000	41	64.000
Mirandola	297	473.000	297	471.000	297	440.000
Modena	2.705	4.863.000	2.674	4.784.000	2.531	4.340.000
Montefiorino	11	15.000	11	7.000	11	6.000
Nonantola	88	145.000	87	138.000	87	130.000
Novi	54	98.000	54	88.000	54	80.000
Pavullo	116	190.000	116	179.000	116	178.000
Pievepelago	5	11.000	5	10.000	5	9.200
Prignano	5	6.000	5	3.000	5	7.000
Ravarino	55	84.000	54	89.000	54	84.000
San Cesario	5	11.000	5	11.000	5	10.000
San Felice	124	210.000	123	208.000	123	210.000
San Possidonio	59	81.000	43	74.000	43	72.000
San Prospero	49	99.000	49	92.000	49	84.000
Sassuolo <i>Patrimoniale (*)</i>	468	767.000				
Savignano	25	35.000	25	44.000	25	42.000
Serramazzoni	13	8.000	13	9.000	8	10.000
Sestola	9	12.000	9	11.000	9	12.000
Soliera	35	54.000	36	55.000	36	55.000
Spilamberto	95	153.000	95	156.000	95	153.000
Unione	1	4.000	1	4.000	1	4.000
Vignola	159	266.000	159	231.000	160	225.000
Zocca	23	28.000	23	21.000	23	22.800
<b>Totali</b>	<b>6.282</b>	<b>10.770.000</b>	<b>5.770</b>	<b>9.672.000</b>	<b>5.614</b>	<b>9.087.240</b>

(\*) Ente in Convezione fino al 31.12.2021- Passata in concessione a far data dal 1.1.2022

Dalla tabella possiamo rilevare come, dalle risultanze al momento della redazione del presente preventivo, si prospetta un incremento del 9% degli alloggi gestiti che dovrebbe corrispondere ad un incremento di circa un 11% dei canoni. Tale incremento è dato in particolare dall'effetto del rientro degli alloggi di Sassuolo (n. 468) nella gestione in concessione e dall'affidamento di 16 nuovi alloggi da parte del Comune di San Possidonio a seguito della ultimazione dei lavori del fabbricato di Via Federzoni 16, fabbricato ricostruito a seguito dei danni dal Sisma del Maggio 2012.

Vi sono poi 53 gli alloggi gestiti in alcuni Comuni con i Progetti "Affitto Casa Garantito" e 66 con "Alloggio in Garanzia".

## **B) Costo della produzione**

Il **Costo Per Materiali Di Consumo** ammonta a Euro **40.000** e riguarda cancelleria, riviste, pubblicazioni e carburante.

I **Costi Per Servizi** pari a Euro **9.471.100** comprendono:

- circa **Euro 1.100.000** di costi generali (canoni locativi e manutentivi su fotocopiatrici, costi dei sistemi informatici, certificazione di qualità, costi assicurativi generali, competenze di amministratori e sindaci, costi autovetture, pulizia uffici ecc.
- **Euro 386.500** di costi di amministrazione stabili,
- **Euro 3.700.000** per opere di manutenzione stabili - di cui Euro 3.100.000 per alloggi in concessione e Euro 600.000 per alloggi ACER, Euro 250.000 per assicurazioni stabili, Euro 410.000 di costi per interventi edilizi;
- **Euro 3.900.000** quale quota residua dei canoni degli alloggi in concessione a disposizione dei Comuni per le politiche (art.36 Lg.24/2001)

La voce **Costi Del Personale** prevista, complessivamente, risulta pari ad Euro **4.338.700**.

Storicamente il costo totale del personale (dipendenti più somministrati) è di poco superiore al 30% rispetto al totale dei Ricavi di Vendite e prestazioni ed ha una incidenza di circa il 30% rispetto all'importo dei Canoni di locazione, come evidenziato qui di seguito:

<b>Dati Storici</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
Ricavi di Vendite e Prestazioni	12.311.011	12.857.400	12.954.738	13.918.897
Costi del personale	4.018.309	3.959.934	4.031.242	4.067.449
	<b>33%</b>	<b>31%</b>	<b>31%</b>	<b>29%</b>
Canoni di locazione	10.743.455	11.249.626	11.485.956	11.688.052
Costi del personale	4.018.309	3.959.934	4.031.242	4.067.449
	<b>37%</b>	<b>35%</b>	<b>35%</b>	<b>35%</b>

Questa significativa incidenza dei costi del personale è l'ulteriore dimostrazione delle molteplici attività che vengono svolte nella gestione degli alloggi e degli utenti analizzate nella relazione della presidenza e qui in parte richiamate:

- ▶ Attività di progettazione;
- ▶ Stazione Appaltante;
- ▶ Attività Edilizia (nuove Costruzioni);
- ▶ Manutenzioni Ordinarie e straordinarie;
- ▶ Riqualficazioni energetiche;
- ▶ Gestioni Condominiali;
- ▶ Gestione Agenzia Casa;
- ▶ Ispettorato/Controlli;
- ▶ Mediazione Sociale;
- ▶ Gestione Contratti;
- ▶ Recupero Crediti;
- ▶ Servizi Amministrativi,
- ▶ Ecc.

Per il 2022 si prevede un incremento dell'incidenza dei costi del personale, come già illustrato nei paragrafi precedenti a seguito delle nuove assunzioni previste per far fronte ai lavori relativi al superbonus e anche all'incremento degli alloggi in concessione, nel confronto fra i dati storici del 2020 e i dati previsionali per il 2022, nella tabella sottostante, si rileva una proporzionalità lineare soprattutto rispetto all'incremento complessivo dei Ricavi:

	2020	2022	Δ 2020 →2022
Ricavi di Vendite e Prestazioni	13.918.897	14.846.611	7%
Costi del personale	4.067.449	4.338.700	7%
	<b>29%</b>	<b>29%</b>	
Canoni di locazione	11.688.052	13.119.000	12%
Costi del personale	4.067.449	4.338.700	7%
	<b>35%</b>	<b>33%</b>	

Gli **Ammortamenti E Svalutazioni** ammontano a Euro **594.045** e comprendono l'ammortamento dei cespiti ammortizzabili e procedure automatizzate per Euro 411.816 e un prudentiale l'accantonamento al fondo rischi su crediti per Euro 100.000: stante le potenziali difficoltà post covid e l'incremento previsto nei costi dei carburanti e delle utenze in generale potrebbe esserci una ripercussione sui livelli della morosità;

Gli **Oneri Diversi Di Gestione** ammontanti a Euro **815.000**, sono formati da Euro 30.000 per contributi associativi e altri Oneri per Euro **780.000** per imposte indirette e tasse quali bollo, registro, imposte sul patrimonio (IMU) e sui servizi, iva indetraibile.

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

Gli **Altri Proventi Finanziari** pari a Euro **150.000**, sono riferiti ai rendimenti sulle gestioni patrimoniali/finanziarie, gli altri proventi finanziari sono riferiti essenzialmente agli interessi recuperati dai Comuni in relazione ai mutui di loro competenza;

Sono inoltre previsti **Oneri Finanziari** in Euro **40.000** per interessi su cauzioni passive.

Sono previsti **Euro 97.880** sia fra i proventi che fra gli oneri: trattasi degli interessi su mutui di Finale Emilia e Campogalliano che ci vengono addebitati dalla banca e che successivamente riaddebitiamo ai suddetti Enti.

### **Imposte sui redditi**

Sono state stimate imposte sulla base della normativa vigente e tenendo conto dell'incidenza di questa voce negli ultimi 4 esercizi rispetto ai Ricavi delle Vendite e Prestazioni per un importo pari ad Euro **190.000**.

<b>Conto Economico Previsionale</b>	
<b>Esercizio al 31/12/2022</b>	
<b>A) Valore della produzione</b>	
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	14.846.611
5) altri ricavi e proventi	
altri	536.000
<i>Totale altri ricavi e proventi</i>	<i>536.000</i>
<i>Totale valore della produzione</i>	<i>15.382.611</i>
<b>B) Costi della produzione</b>	
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	40.000
7) per servizi	9.471.100
8) per godimento di beni di terzi	25.000
9) per il personale	
a) salari e stipendi	3.490.000
b) oneri sociali	623.200
c) trattamento di fine rapporto	185.000
d) trattamento di quiescenza e simili	35.500
e) altri costi	5.000
<i>Totale costi per il personale</i>	<i>4.338.700</i>
10) ammortamenti e svalutazioni	
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	82.229
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	411.816
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilita' liquide	100.000
<i>Totale ammortamenti e svalutazioni</i>	<i>594.045</i>
12) accantonamenti per rischi	
14) oneri diversi di gestione	815.000
<i>Totale costi della produzione</i>	<i>15.283.845</i>
<b>Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)</b>	<b>98.766</b>
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>	
16) altri proventi finanziari	
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	150.000
d) proventi diversi dai precedenti	
altri	103.880
<i>Totale proventi diversi dai precedenti</i>	<i>103.880</i>
<i>Totale altri proventi finanziari</i>	<i>253.880</i>
17) interessi ed altri oneri finanziari	
altri	127.880
<i>Totale interessi e altri oneri finanziari</i>	<i>127.880</i>
<i>Totale proventi e oneri finanziari (15+16-17+-17-bis)</i>	<i>126.000</i>
<b>Risultato prima delle imposte (A-B+C+D)</b>	<b>224.766</b>
<b>20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>	
imposte correnti	190.000
<i>Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</i>	<i>190.000</i>
<b>21) Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>34.766</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.

<b>Flussi di Cassa Previsionali 2022</b>			
<b>A</b>	<b>Disponibilità monetarie nette iniziali</b>		<b>1.678.624</b>
<b>B</b>	<b>Flusso monetario da gestione reddituale</b>		
	Utile d'esercizio	34.766	
	Ammortamenti immobilizzazioni immateriali	82.229	
	Ammortamenti immobilizzazioni materiali	411.816	
	Variazione TFR (acc.to - utilizzo)	-10.000	
	Accantonamento F.do Svalutazione Crediti	100.000	
	Incrementi per capitalizzazione costi		
	<i>Totale flusso da gestione reddituale</i>	618.811	
<b>C</b>	<b>Flusso monetario da attività di investimento</b>		
	Incrementi patrimoniali		
	Disinvestimenti patrimoniali (vendite)		
	<i>Totale flusso da investimenti</i>	0	
<b>D</b>	<b>Flusso monetario da attività di finanziamento</b>		
	Accensione finanziamenti		
	Rimborsi finanziamenti		
	<i>Totale flusso da finanziamenti</i>	0	
<b>E</b>	<b>Variazioni monetarie del netto</b>		
	Contributi c/capitale		
	<i>Totale flusso del netto</i>	0	
<b>F</b>	<b>Totale flusso monetario netto del periodo</b>		
<b>G</b>	<b>Disponibilità monetarie nette finali</b>	<b>618.811</b>	<b>2.297.435</b>



Viale Cialdini, 5 – 41123 MODENA (MO)  
P.I. 00173680364 – C.F. 00173680364  
Tel 059891011 – Fax 059891891 - [www.aziendacasamo.it](http://www.aziendacasamo.it)

## RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI REVISORI BILANCIO PREVENTIVO DI ACER MODENA - ESERCIZIO 2022

Signori componenti della Conferenza degli Enti,

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

- dopo aver ricevuto lo schema del bilancio di previsione dell'esercizio 2022 approvato dal Consiglio di Amministrazione dell'Ente il 29 novembre 2021;
- viste le disposizioni di legge che regolano l'intervento pubblico nel settore abitativo ed in particolare la L. Regionale 24/2001;
- visto lo statuto in essere e in particolare l'art. 20 che regola la formazione e l'approvazione dei bilanci;
- visto il regolamento di contabilità in vigore;

di seguito riporta le proprie considerazioni in merito al bilancio di previsione dell'esercizio 2022.

### **1. Verifiche preliminari**

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

- pianifica le direttive fondamentali di politica gestionale che il Consiglio d'Amministrazione si propone di seguire durante l'esercizio 2022;
- definisce gli obiettivi da conseguire, indica gli impieghi da realizzare e le fonti prevedibili di finanziamento che potranno essere utilizzate.

Il bilancio preventivo:

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

### **2. Commenti**

Alla luce delle verifiche effettuate, il Collegio dei revisori a commento del bilancio di Previsione 2022 ritiene di evidenziare quanto segue.

#### ***2.1 Relazione della Presidenza***

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

L'esposizione comprende:

- una indicazione del contesto nel quale l'Ente si troverà ragionevolmente ad operare nei prossimi anni in considerazione delle ingenti risorse che saranno messe a disposizione per interventi sul patrimonio abitativo pubblico non solo connesse all'agevolazione introdotta dal D.L.34/2020 convertito con la Legge77/2020 ("Superbonus 110%");
- l'attività caratteristica di gestione del patrimonio abitativo, relativa sia ai propri immobili sia a quelli da amministrare per conto dei Comuni e della Provincia;
- l'attività di manutenzione straordinaria e di completamento dei nuovi alloggi in costruzione;
- l'attività di costruzione o riqualificazione di alloggi che inizierà nel 2022.

Gli investimenti in beni strumentali (anche di natura informativa) e la politica del personale risultano ispirati a criteri di buona amministrazione e tengono conto dei riflessi conseguenti all'approvazione degli interventi "Superbonus 110%" e "Programma Sicuro Verde e sociale" e anche dell'approvazione della subconcessione da parte di Sassuolo Gestioni Patrimoniali - SGP S.r.l. che trasferisce all'Ente, a decorrere dal 1° gennaio 2022, l'integrale gestione degli alloggi Erp e dell'Agenzia Casa del Comune di Sassuolo.

Sono stati stimati anche gli effetti che si ritiene potrebbero ricadere sul Bilancio 2022 in relazione alle attività connesse al cosiddetto "Superbonus 110%".

Il quadro normativo di questa agevolazione si sta chiarendo ed in particolare è stato confermato da parte dell'Agenzia delle Entrate (rif. Risposta interpello n. 795/2021) che le competenze che maturerà l'Ente in relazione alle attività tecniche svolte internamente rientrano tra i costi che beneficiano dell'agevolazione.

Si ritiene che l'attività programmata consentirà ad ACER Modena anche per il 2022 di salvaguardare e valorizzare il patrimonio in dotazione, di consolidare la qualità del servizio offerto mantenendo strumenti di gestione che permetteranno agli Enti di fruire di adeguati servizi per la gestione dei loro patrimoni.

## 2.2 Relazione tecnico – amministrativa e Conto economico

Nella Relazione tecnico-amministrativa sono rappresentati i risvolti più significativi della gestione operativa programmata per il 2022.

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

- dei nuovi alloggi in gestione costruiti nel 2021 e che sono entrati a reddito a fine 2021 e che si prevede entreranno a reddito nel corso del 2022;
- delle competenze per attività tecniche collegate agli interventi legati al "Superbonus 110%".

Per l'anno 2022 la previsione relativa ai canoni di locazione per alloggi e per i rimborsi connessi alla gestione delle concessioni e convenzioni è definita in complessivi € 14.846.611, in aumento quindi rispetto al previsionale 2021.

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

È stata data evidenza delle ragioni connesse all'incremento del costo del personale (nuove assunzioni previste per far fronte ai lavori relativi al "Superbonus 110%" e all'incremento degli alloggi in concessione). Si può ritenere che siano state inserite le obbligazioni già assunte e quelle che si può presumibilmente ritenere potranno essere assunte nel corso del 2022.

Si stima che, anche per l'anno 2022, l'Ente sarà in grado di mantenersi in un equilibrio economico complessivo grazie in particolare al risultato atteso della gestione finanziaria che si aggiunge a quello della gestione caratteristica.

In riferimento a tutto quanto sopra richiamato, di seguito vengono riportate le previsioni economiche per l'esercizio 2022:

A) Valore della produzione	15.382.611
B) Costi della produzione	(15.283.845)
<b>Differenza fra valori e costi della produzione</b>	<b>98.766</b>
C) Proventi e oneri finanziari	126.000
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>244.766</b>
Imposte sul reddito e IRAP	(190.000)
<b>Utile d'esercizio</b>	<b>34.766</b>

### **2.3 Previsione dei flussi di cassa**

Il conto economico previsionale evidenzia un utile di € 34.766 che, incrementato dell'importo previsto degli ammortamenti e dell'accantonamento al fondo svalutazione crediti, e ridotto della variazione netta (accantonamento – corresponsione) del TFR porta a stimare un flusso di autofinanziamento atteso dalla gestione reddituale di € 618.811.

Il prospetto preventivo dei flussi di cassa mette in rilievo la variazione delle disponibilità monetarie nette finali stimate con una complessiva consistenza prevista a fine 2022 in € 2.297.435. Si tratta di una consistenza che chiaramente sarà influenzata dalle effettive tempistiche di incasso e di pagamento del 2022 che non è possibile stimare ad oggi con precisione anche alla luce del probabile aumento degli insoluti.

Si ritiene comunque che il costante monitoraggio dell'andamento finanziario oltre che la prevista rendicontazione semestrale relativa ai contratti di gestione (concessione e convenzione), consentiranno di valutare correttamente e di monitorare l'andamento della situazione finanziaria dell'Ente che potrà comunque essere supportata anche da eventuali attività di disinvestimento di parte degli asset finanziari.

### **3. Conclusioni**

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

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

Ciò premesso, si raccomanda all'Organo amministrativo:

- di mantenere costantemente monitorato l'andamento dei Ricavi e dei Costi al fine di intervenire in modo tempestivo nel caso in cui si ravvisino scostamenti significativi nella gestione rispetto ai dati previsionali;
- di riesaminare preventivamente il fabbisogno necessario per la realizzazione degli investimenti previsti e le relative modalità di finanziamento, ponendo attenzione alla coerenza temporale tra le fonti di finanziamento e la sostenibilità degli investimenti medesimi, con riferimento anche agli investimenti che potranno essere realizzati in applicazione del "Superbonus 110%".

Poiché le scelte strategiche indicate risultano attendibili, fondate sulla dinamica storica dell'Ente, coerenti coi principi di gestione che lo caratterizzano, formulate con stime prudenziali dei prevedibili fatti di gestione, Il Collegio dei Revisori, nel ringraziare gli uffici e il Direttore per la disponibilità e professionalità e il Consiglio di Amministrazione per il costruttivo confronto, sulla base delle considerazioni svolte e richiamando le raccomandazioni sopra riportate, propone alla Conferenza degli Enti di approvare il Bilancio preventivo 2022 così come predisposto dall'Organo Amministrativo.

Modena, 13 dicembre 2021

IL COLLEGIO DEI REVISORI

Stradi dott. Massimiliano - Presidente \_\_\_\_\_

Migliori dott. Silvia - Membro \_\_\_\_\_

Rosati dott. Vito - Membro \_\_\_\_\_