



*Certificata in Sistema di Qualità ISO 9001:2015*

# BILANCIO PREVENTIVO 2023

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. 90  
del 30 Novembre 2022 ha approvato la proposta del  
Bilancio Preventivo 2023**

**Approvato dalla Conferenza degli Enti del  
28 Dicembre 2022**

---

## INDICE

<b>RELAZIONE DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE</b>	<b>Pag. 1</b>
■ <b>Aspetti Organizzativi Generali</b>	<b>" 3</b>
■ <b>Sviluppo Previsto Gestione Attività Principali</b>	<b>" 6</b>
- <b>Attività Manutentive</b>	<b>" 6</b>
- <b>Attività Collegate a nuove Opportunità Normative</b>	<b>" 12</b>
- <b>Attività Edilizia</b>	<b>" 14</b>
- <b>Attività Complementari - Servizi Aggiuntivi</b>	<b>" 18</b>
■ <b>Sviluppo Previsto Organizzazione Interna</b>	<b>" 22</b>
■ <b>Equilibrio Economico - Finanziario</b>	<b>" 25</b>
<b>RELAZIONE TECNICO AMMINISTRATIVA</b>	<b>" 28</b>
■ <b>Analisi delle Componenti Economiche</b>	<b>" 28</b>
- <b>Valore della Produzione</b>	<b>" 28</b>
- <b>Costo della Produzione</b>	<b>" 31</b>
- <b>Proventi e Oneri Finanziari</b>	<b>" 33</b>
- <b>Imposte</b>	<b>" 33</b>
- <b>Prospetto del Conto Economico Previsionale</b>	<b>" 34</b>
- <b>Previsioni dei Flussi di Cassa</b>	<b>" 35</b>
<b>RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI</b>	<b>" 36</b>

## RELAZIONE DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Signore e Signori componenti della Conferenza degli Enti,

nel presentare il bilancio preventivo 2023, siamo, purtroppo, costretti a ripeterci rispetto alla fase molto difficile e complicata che stiamo vivendo a tutti i livelli: globale, europeo, nazionale e locale.

A quanto già sottolineato nel preventivo 2022 in merito alla pandemia da Covid 19 ed agli effetti del cambiamento climatico, deve aggiungersi la tragica invasione dell'Ucraina da parte della Russia e la guerra che continua a flagellare le popolazioni coinvolte. Con la guerra ha fatto irruzione sulla scena mondiale la peggiore crisi energetica mai vissuta che sta fortemente colpendo l'economia mondiale e provocando pesanti effetti sul mondo produttivo e sulle famiglie.

Gli effetti che già indicavamo come possibili e già presenti conseguenze della pandemia e del cambiamento climatico, cioè un aumento della morosità accompagnato dalla diminuzione del monte canoni e l'aumento di richiesta di alloggi ERP dovuto al peggioramento delle condizioni economiche di molte famiglie verranno ulteriormente aggravati dalla guerra e dalla crisi energetica con l'irrompere anche del problema della povertà energetica che riguarda molte nostre famiglie.

Si tratta quindi di una situazione eccezionale di cui, ad oggi, non si intravedono soluzioni.

Le difficoltà di questi ultimi due anni (Covid prima e guerra poi) stanno portando ad un sensibile, progressivo, impoverimento delle famiglie insieme ad una scarsa offerta di alloggi economicamente accessibili sul mercato e questo sta diventando sempre più una vera emergenza sociale.

L'Italia vive, infatti, una forte "emergenza casa", determinata dalla forbice crescente tra redditi e affitti immobiliari e dalla carenza strutturale di edilizia residenziale pubblica, che copre meno del 5% del fabbisogno, a differenza di quanto avviene in altri paesi europei.

Dall'estinguimento dei fondi GESCAL (GESTione CAse per i Lavoratori) a fine anni novanta, si è registrato un sempre più carente incentivo all'affitto sociale: in Europa in media il 9% delle risorse pubbliche è destinato al finanziamento delle locazioni, in Italia siamo al 3%. Di conseguenza la quota di alloggi disponibili, in affitto a canone sociale, è da noi molto bassa (meno del 5%) a fronte di valori che in Europa sfiorano il 20% (Francia, Gran Bretagna) e in alcuni casi il 35% (per esempio l'Olanda). D'altra parte lo Stato impegna per la costruzione di alloggi sociali soltanto lo 0,1% del PIL, contro una media europea del 3,5%. Perciò, mentre su altri temi (sanità, istruzione pubblica) nonostante i tagli degli ultimi decenni, siamo sostanzialmente allineati alla media europea, sul tema della casa l'Italia denuncia un forte ritardo.

Se negli anni la politica nazionale si è sempre più rivolta alla tutela della proprietà della prima casa (politiche sui mutui, abolizione della Tasi), delegando agli enti locali l'emergenza abitativa degli affitti, il PNRR (Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza) unitamente al PINQuA sembrava voler invertire la tendenza.

Il PINQuA, sulla base del modello europeo di Smart city (inclusiva, sostenibile e senza consumo di nuovo suolo), a luglio 2021 ha prodotto una graduatoria finale in cui 263 proposte e 8 progetti pilota sono stati ammessi al finanziamento. Oltre ad anticipare i capisaldi del PNRR (transizione ecologica e inclusione sociale in primis), il PINQuA si è focalizzato su alcuni elementi innovativi, dall'idea di legare qualità dell'abitare a

rigenerazione delle aree urbane più marginali, alla prescrizione di dislocare gli interventi capillarmente sul territorio nazionale: ogni città poteva presentare fino a tre proposte.

Purtroppo il **caro materiali accentuati dall'aumento dei costi energetici e dalle difficoltà di reperire manodopera qualificata** sta riducendo drasticamente queste ipotesi di aumento dell'offerta; in agosto 2022 da stime effettuate dall'ANCE emerge che per costruire un fabbricato residenziale di quattro piani con ventiquattro abitazioni di circa ottantotto metri quadri di media, con annessi cantine e box, a valori di mercato attuali occorrono tra i 3,9 e i 4,6 milioni di euro, quasi il 17% in più rispetto al 2020, per non parlar di come questi elementi abbiano portato a far sì che numerose gare andassero deserte.

Per quanto riguarda Acer e l'evoluzione degli investimenti previsti con il cd "Superbonus 110" la relativa gara pubblica espletata da ACER ha ricevuto una sola candidatura da parte di un operatore economico (Raggruppamento Temporaneo di Impresa), l'istruttoria è risultata particolarmente complessa a causa della unicità e complessità dei requisiti di partecipazione rispetto ad appalti classici eseguiti da ACER. In particolare caratterizzano il capitolato le tempistiche vincolanti per il riconoscimento del credito di imposta che di fatto rappresenta la remunerazione dei lavori.

Il perfezionamento dell'assegnazione è vincolato alla presentazione da parte dell'operatore economico candidato dei documenti previsti dal Capitolato Speciale di Appalto che porterà alla sottoscrizione del contratto di accordo quadro.

L'esistenza di un unico appaltatore comporta necessariamente la riduzione degli interventi oggetto di gara suddivisi su 6 lotti, è ipotizzabile un volume di lavori pari ad un solo lotto.

Le scadenze previste ad oggi per il cosiddetto Superbonus 110%, estremamente restrittive per gran parte del patrimonio ERP, determineranno la reale sottoscrizione dei contratti di appalto discendenti per ogni singolo intervento che potrà essere realizzato solo se la progettazione esecutiva a carico dell'appaltatore supererà le verifiche di approvazione previste.

Con questo quadro di contesto non è possibile, al momento, dare certezze circa quali interventi vedranno la realizzazione anche in ragione di eventuali modifiche legislative che dovessero subentrare.

## 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 che ha come obbiettivo 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 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.

La gestione dell'azienda trae i suoi fondamenti nella **politica della qualità**.

*ACER negli ultimi vent'anni ha considerato la Qualità un elemento importante della propria strategia aziendale. Il processo di pianificazione della qualità è stato pensato come una guida affinché le risorse dell'organizzazione, i vari servizi e le persone che vi lavorano, indirizzino il proprio impegno lavorativo per il raggiungimento degli scopi definiti dall'Azienda, dunque che attraverso i molteplici processi fossero impiegate efficientemente le risorse per raggiungere gli obiettivi generali elencati anche nella carta dei servizi.*

*A tal fine, in questi anni l'Azienda ha cercato di attuare l'attività di coinvolgimento, di formazione e aggiornamento del personale a tutti i livelli, in particolare nell'anno precedente la pandemia aveva profuso impegno per estendere le attività legate ai processi della verifica e validazione dei progetti che influenzano la Qualità dei servizi tecnici e della relativa segreteria tecnica per il proseguimento dell'attività di Stazione Appaltante, così come previsto dalla normativa cogente.*

*Essendo evidente che negli ultimi due anni alcune procedure interne hanno subito dei cambiamenti Acer, nel rispetto di quanto prescritto dal Manuale del Sistema di Gestione per la Qualità e dalla documentazione ad esso collegata (procedure, istruzioni e specifiche) e di effettuare le registrazioni previste, attraverso un approccio sistemico, sta oggi pensando di effettuare un riesame della Politica per la Qualità, ovvero di verificare l'adeguatezza del Sistema di Gestione della Qualità e le indicazioni sulle eventuali correzioni e/o miglioramenti da apportare alla struttura del Sistema Qualità allo scopo di perseguire con costanza l'ottimizzazione continua per le attività di propria competenza.*

*Acer nello specifico si adopera per:*

- *Garantire la qualità dei propri servizi: in una visione di continuo miglioramento, sia verso i clienti utenti-committenti sia verso il personale dipendente, è stato adeguato il Sistema di Gestione della Qualità in conformità con la norma UNI EN ISO 9001:2015.*
- *Assicurare la massima trasparenza verso gli Enti ed i Committenti mantenendo la certificazione di bilancio e la certificazione di qualità.*
- *Valorizzare i collaboratori adeguando costantemente il livello di preparazione attraverso un'opera di coinvolgimento e formazione continua.*
- *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.*
- *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.*
- *Controllare e rispettare i Budget economico-gestionali;*
- *Rispettare le leggi e le normative vigenti;*



Affrontare la gestione dell'azienda 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.

ACER inoltre 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 Legge 190/2012 ed alla Legge 33/2013 viene redatto il Piano triennale per la prevenzione della corruzione e la trasparenza, disponibile sul sito web aziendale ed ha nominato un Responsabile della trasparenza e anticorruzione.

### **Sintesi azioni e principali risultati raggiunti nella gestione dell'ERP**

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.

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.

L'attività prestata per conto dei Comuni, delle loro società patrimoniali e dell'amministrazione Provinciale e delle Unioni dei Comuni 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.

La gran parte dei contratti di concessione vigenti è stata sottoscritta nel corso del 2019. Nel corso del 2023, sarà da affrontare il rinnovo dei contratti di concessione con tutti gli Enti convenzionati. Il contratto di servizio in essere derivante dall'ultimo rinnovo quinquennale risente di una impostazione risalente ad almeno 15 anni fa, pertanto necessiterebbe di essere ampiamente aggiornato a situazioni, dinamiche, contesto normativo e strutture istituzionali modificate nel tempo.

Riportiamo di seguito alcuni dati relativi all'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 7.223 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
- ▶ 14.788 residenti (utenti ERP)
- ▶ 62 dipendenti in pianta organica (dato riferito al 31.12.2021)

I canoni definiti dai Comuni entro i criteri fissati da normative regionali determinano ricavi ERP per circa Euro 10 milioni 550 mila che nel **2021** sono stati così impiegati:

- 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 circa 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.

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

## Sviluppo previsto Gestione Attività Principali

### ❖ Attività Manutentive

Nel corso del 2022 l'attività edilizia in generale, sia per gli interventi di nuova costruzione che di manutenzione al patrimonio in gestione, è stata fortemente condizionata dagli aspetti contingenti sinteticamente definibili con il "**caro materiali**" che hanno determinato la difficoltà degli appaltatori di eseguire le opere contrattualizzate di fatto rallentando l'intero ciclo di messa a disposizione di edifici ed alloggi per le assegnazioni.

La funzione di promozione degli interventi per le Politiche abitative è esercitata dai Comuni, ai sensi della L.R. n. 24 del 2001, delegando i compiti attinenti alle Acer.

Il conferimento alle Unioni dei Comuni delle politiche sociali per la casa ha migliorato i processi per le assegnazioni degli alloggi, rendendo omogenei i criteri assunti a livello territoriale introducendo, tuttavia, elementi di complessità dovuti alla gestione di funzioni attinenti alle politiche per la casa, con particolare riferimento all'attività di manutenzione del patrimonio pubblico, che in parte sono allocate presso le Unioni e in parte rimangono ancora ai singoli Comuni.

La collaborazione tra Acer, Uffici Tecnici, Uffici Casa e Servizi Sociali dei Comuni, per massimizzare il raggiungimento degli obiettivi condivisi, costituisce, infatti, un obiettivo prioritario per l'attuazione delle politiche sociali per la casa. Nonostante gli sforzi compiuti da entrambe le parti a volte rimane ancora. La collaborazione tra Acer, uffici tecnici, uffici casa e servizi sociali dei Comuni per massimizzare il raggiungimento degli obiettivi condivisi, costituisce un terreno di lavoro prioritario.

A tal fine, l'esigenza di riscrivere i contratti di servizio, in scadenza nel 2023, rappresenta anche l'opportunità per instaurare un nuovo momento di confronto con gli Enti rappresentati dai vari uffici (sociale, patrimoniale, contabile) per meglio definire obiettivi, modalità e rapporti tenendo sempre presente quelli che sono i nostri obiettivi, e cioè, quello di migliorare l'efficacia dei servizi resi ai cittadini nonché l'obiettivo 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 inerenti le attività ed i relativi aspetti economici sono, ovviamente, effettuati sulla base degli accordi attualmente in essere, anche se, in un'ottica di ricerca di continuo miglioramento dei servizi offerti agli utenti ed ai Comuni, nel corso del 2023 verrà mantenuto 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 con particolare attenzione e valutazione delle eccezionali situazioni verificatesi nel corso degli ultimi 2 anni.

Per l'equilibrio aziendale, sia finanziario che economico, è inoltre importante per Acer la valorizzazione del proprio patrimonio costituito da alloggi, autorimesse e negozi attraverso la sua manutenzione e riqualificazione e nello stesso tempo fornire un pacchetto di appartamenti ERS, a canone concordato, a quella parte di nuclei che non hanno le caratteristiche economiche per una assegnazione ERP e faticano a trovare locazioni sul

mercato libero. Su questo patrimonio già nel corso degli ultimi anni sono stati attivati canali di collaborazione con il Comune di Modena offrendo alloggi destinati a progetti di reintegro sociale, per gestire i nuclei in supero reddito, anche attraverso progetti abitativi in fase di realizzazione unitamente a Cambiamo SpA nel complesso R-Nord.

Anche nel corso del 2023 si prevede di pubblicare il bando per l'assegnazione di questa tipologia di alloggi e la formazione della relativa graduatoria.

L'attività svolta da ACER per la manutenzione ordinaria e straordinaria del patrimonio in gestione, come testimoniato dai bilanci, 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.

Nel corso del 2023 dovrebbe essere introitato il risarcimento danni a seguito dell'evento grandinata 2019, per il quale si è svolta nel corso del 2022 l'istruttoria e la ricognizione e la computazione ed i conseguenti ripristini nei 105 edifici danneggiati, nei Comuni di Modena, Nonantola Formigine e Campogalliano.

Il 2023 proseguirà la messa a regime delle manutenzioni del patrimonio del Comune di Sassuolo che è rientrato in gestione Acer dal 1° gennaio 2022, in un momento critico sia per *turnover* di personale sia per la contingenza del "caro materiali" nel mercato dell'edilizia.

Per il 2023 occorrerà dedicare attenzione ad alcune gestioni particolari che manifestano elementi di complessità, quali:

- ▶ alloggi "non ERP" del comune di Modena, il Comune di Fiorano, il Comune di Maranello, per i quali si segue solo la manutenzione;
- ▶ il Condominio solidale, via Gottardi 58-60 in Comune di Modena;
- ▶ il Condominio Arcobaleno via Martinello 80 in Comune di Modena

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.

A seguito della situazione contingente del mercato del settore edilizio sono da prevedere maggiori costi per l'intera attività manutentiva a seguito dell'applicazione dei "decreti aiuti" emanati in materia che determineranno un incremento stimato almeno del 20% dei costi

**Le attività finanziate dalla Regione** proseguiranno nel 2023 anche con fondi statali di cui alla Delibera di Giunta Regionale (DGR) 1297/2015 a seguito dello scorrimento dei programmi presenti negli elenchi di "RISERVA" dando corso sia a lavori che a progettazioni sulla base delle scadenze previste.

Si porta all'attenzione altresì il programma pluriennale di cui alla Delibera dell'Assemblea Legislativa 22/2020 per la manutenzione di alloggi sfitti e finanziato per la prima annualità con la DGR 1019/2020, ad oggi conclusa e rendicontata, che prevedeva 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. ed è tuttora in corso di rendicontazione a saldo.

Rimane da realizzare la terza annualità del programma regionale per il recupero di alloggi sfitti per la quale ad oggi non sono state ancora assegnate le risorse.

I diversi finanziamenti si caratterizzano sia 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.

Da rimarcare comunque che l'attività aziendale profusa in: progettazione, definizione aspetti economici, coordinamento imprese, controllo qualità lavori e rendicontazioni, rapporti con i Comuni e con la Regione ha impegnato e impegnerà fortemente anche nel 2023 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 TOT Previsto per le opere in €
D.G.R. 1297/15	14	7	Castelfranco, San Felice, Mirandola, Ravarino, Campogalliano, Vignola, Serramazzoni	844.851,64	47.192,36	892.044,00
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. 1276/2021	59	20	Modena, Spilamberto, Vignola, Finale, Concordia, Mirandola, Pavullo, S. Felice, Sestola, Castelfranco, Nonantola, Fiorano, Formigine, Maranello, Montefiorino, Sassuolo, Campogalliano, Carpi, Novi, Soliera	1.210.026,48	531.333,52	1.741.360,00
<b>Totali</b>	<b>80</b>	<b>33</b>		<b>2.701.261,77</b>	<b>578.525,88</b>	<b>3.279.787,65</b>

### **Parti Condominiali**

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 canoni.

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

### **Immobili Ex Demanio**

Nel corso del 2022 si sono avviati i contatti per il trasferimento degli alloggi ex demanio di proprietà ACER i 40 alloggi ERP ex demanio presenti nei comuni di Novi di Modena, Zocca, Sassuolo, Formigine al fine di completare il trasferimento ai rispettivi Comuni. 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 Sovrintendenza di Bologna lo svincolo di cui D. Lgs. n. 42 del 22/01/04.

### **Alloggi Sfitti**

Particolari considerazioni vanno rivolte a questa categoria di Alloggi in quanto il loro grado di manutenzione dipende da diversi fattori quali, principalmente:

- le caratteristiche costruttive,
- la vetustà,
- il modo in cui sono stati condotti dai residenti,
- il tempo di assegnazione ad uno stesso nucleo;

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 2006-2021, quindi nel periodo post riforma di cui alla L.R.24/01, evidenzia che sui 6.718, alloggi ERP ed ERS gestiti, **quelli vuoti ripristinati e rimessi in assegnazione sono stati 5.072, cioè mediamente 317 ogni anno. Questo significa che il 75,5% del patrimonio ERP è stato ripristinato in questi 16 anni per una spesa complessiva di € 27.327.746 con un costo medio pari a circa 5.387 €/alloggio.**

Le situazioni contingenti verificatesi nel corso del 2021 e del 2022 sono preventivabili anche per il 2023 e pertanto anche la manutenzione degli alloggi sfitti risentirà dei rallentamenti per la difficoltà delle imprese esecutrici. Rimangono attivi i sistemi di monitoraggio dell'attività con il quale vengono rilevati semestralmente gli alloggi ritirati e dati in disponibilità per ogni singolo ente proprietario. Rimangono attivi i consueti strumenti di comunicazione con gli uffici casa anche per la gestione di situazioni critiche. I maggiori costi di realizzazione degli interventi porteranno ad una riflessione sulle scelte manutentive e l'eventuale modifica delle priorità da condividere con gli Enti proprietari.

Compatibilmente con le condizioni di mercato e contrattuali sarà da affrontare in modo specifico la manutenzione al patrimonio preso in gestione a inizio 2022 da SGP in quanto risente di una ridotta manutenzione effettuata dalla precedente gestione diretta di SGP, in particolare andrebbero messi in lavorazione i molti alloggi sfitti (circa 60 pari al 12 % del totale).

Non è ancora chiaro se la regione attiverà anche la terza annualità del programma di recupero alloggi sfitti ERP sospesa nel 2022. Qualora dovesse essere confermato lo stanziamento, ciò comporterà la realizzazione straordinaria ed in tempi strettissimi di circa 60 alloggi per complessivi circa 1.500.000,00€ di finanziamento.

### **Riqualificazione Energetica**

Proseguono, con i finanziamenti Statali/Regionali e/o da residuo canonici, gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici esistenti.

Continua l'attività di redazione di APE (Attestati di Prestazione Energetica) per ogni alloggio che viene assegnato (gli alloggi dotati di APE al 30/04/2022 sono 3.469), 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.

Nel corso del 2021 le pratiche di richiesta di incentivazione accettate dal GSE per l'installazione di caldaie a condensazione sono state 273. Quantità analoghe sono plausibili anche per il 2022, stabilizzando di fatto anche la proiezione per il 2023

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

### **Ripristino immobili post - Sisma 2012**

L'attività di ripristino dei danni da terremoto 2012 risulta realizzata per la gran parte, rimangono da completare alcuni interventi per i quali anche nel 2023 saranno da dedicare risorse ed energie.

In particolare sono in corso i cantieri di ricostruzione dei fabbricati di via 1° maggio a Cavezzo (in conclusione nel 2023), Via Menotti a Castelfranco frazione di Piumazzo, via 1° dicembre a Cortile di Carpi.

Nel corso del 2023 sarà bandita la gara per l'intervento di via Pico a Mirandola, proseguirà la redazione dei progetti di via Provinciale est a Nonantola e via Leonardo da Vinci a Finale Emilia per completare gli interventi del programma del Commissario per la ricostruzione.

E' in via di esaurimento l'attività legata alla collocazione temporanea dei nuclei originariamente residenti in alloggi ERP non ancora agibili.

Permane attivo il lavoro di rendicontazione degli interventi alla Regione ed alla Protezione Civile.

### **Adeguamento Normativo dei Fabbricati**

Nel corso del 2023 la struttura sarà 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.

### **Patrimonio ACER**

ACER persegue una politica di qualificazione e messa in valore del proprio patrimonio abitativo (644 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 368 gli alloggi affittati a canone concordato.

Nel corso del 2021 sono stati rimessi in assegnazione 42 alloggi, nel corso del 2022 sono stati 23 (al 30 ottobre). Se dovessero ripristinarsi le condizioni normali dell'edilizia potranno essere messi in lavorazione e disponibilità circa 20 alloggi di manutenzione straordinaria e circa 20 alloggi di manutenzione ordinaria.

Vengono mantenuti affittabili i 30 negozi, attualmente solamente 4 risultano sfitti.



## ❖ Attività collegate a nuove Opportunità Normative

### Superbonus 110%

L'anno 2022 Acer è stata 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 (Super bonus 110%) per la redazione del progetto in collaborazione con i Comuni proprietari analizzando l'intero patrimonio in gestione procedendo 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.

La gara pubblica è stata bandita e nel corso del 2022 è stata gestita la procedura istruttoria particolarmente complessa per le specificità sia tecniche ma prevalentemente finanziarie.

Gli esiti della gara, unitamente agli aggiornamenti legislativi in corso di emanazione, determineranno le conseguenti valutazioni della forza lavoro per seguire la realizzazione degli interventi. Sarà poi da affrontare la possibilità e l'opportunità o meno di bandire una successiva gara per la realizzazione di interventi non assegnati compatibilmente con il modificato quadro normativo.

### PNC (Fondo complementare al PNRR)

Il Fondo Nazionale Complementare al PNRR di cui al DLgs. 59/2021 convertito in L. 101/2021 stanziava risorse economiche per interventi di riqualificazione del patrimonio ERP riservando per la Regione Emilia Romagna oltre 123 milioni di € 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. Sono risultati assegnatari di fondi tre interventi di riqualificazione di patrimonio esistente: a Soliera via Grandi dove è prevista una demolizione e ricostruzione con realizzazione di un edificio in centro storico con 10 alloggi ERP ed uno spazio a PT per associazioni, a Nonantola con il ripristino di un edificio vincolato dalla Soprintendenza per la realizzazione di 3 alloggi ERP, a Modena via Uccelliera per la riqualificazione sismica ed energetica di un fabbricato ERP a 24 alloggi.

Acer ha sottoscritto con i tre Comuni altrettante convenzioni per l'attività tecnica amministrativa di progettazione e direzione lavori. Le gare saranno effettuate nel corso del 2023, così come anche l'inizio lavori, valori e interventi sono riepilogati nella tabella seguente:

Riferimenti Normativi	Comune interessato	Interventi	Importo finanziamento PNRR in €	Cofinanziamento Ente in €	Costo TOT Previsto per le opere in €
PNC (D.G.R. 1851/2021)	Modena	via Uccelliera 99/1-99/2-99/3	1.868.750,00	0,00	1.868.750,00
PNC (D.G.R. 1851/2021)	Nonantola	Palazzo Sertorio	900.000,00	400.000,00	1.300.000,00
PNC (D.G.R. 1851/2021)	Soliera	via Grandi 195-203-205	2.525.000,00	1.780.911,05	4.305.911,05
<b>Totali</b>		<b>3</b>	<b>5.293.750,00</b>	<b>2.180.911,05</b>	<b>7.474.661,05</b>

## **PNRR**

Acer ha in corso la sottoscrizione di convenzioni con il Comune di Modena, con l'Unione del distretto ceramico, l'Unione del Sorbara per le prestazioni tecniche (progettazione e direzione lavori), ed in parte anche con la funzione di espletamento delle gare per la realizzazione di interventi sul patrimonio residenziale in gestione finalizzati a progetti sociali dei rispettivi Comuni o Unioni.

Gare e lavori dovranno essere effettuati nel 2023. Di seguito una tabella di sintesi:

Riferimenti Normativi	Natura e N. Interventi	Unione/ Comune interessati	Interventi	Importo finanziamento PNRR in €	Cofinanziamento Ente in €	Costo TOT Previsto in €
<b>PNRR M5. C2.Inv1.2</b>	n.2 alloggi DISABILITA'	Modena	via Fleming 11	300.000,00	0,00	300.000,00
			via Stoppani 40			
<b>PNRR M5. C2.Inv1.2</b>	n.3 alloggi DISABILITA'	Unione del Sorbara	BASTIGLIA - via della Pace 22	300.000,00	0,00	300.000,00
			CASTELFRANCO E. - via Mar Tirreno 8			
			NONANTOLA - via Provinciale Ovest 24			
<b>PNRR M5. C2.Inv1.2</b>	n.2 alloggi DISABILITA'	Unione del Distretto Ceramico	MARANELLO - via Stradi 8	300.000,00	0,00	300.000,00
			SASSUOLO - via Barbolini 11			
<b>PNRR M5. C2.Inv1.3</b>	n. 1 alloggi HOUSING FIRST	Unione del Distretto Ceramico	FIORANO - via Cameazzo 10	500.000,00	0,00	500.000,00
<b>PNRR M5. C2.Inv1.3</b>	n.5 alloggi HOUSING FIRST	Modena	via Bonacini 286	500.000,00	0,00	500.000,00
			via Carrara 86			
			via Como 74			
			via Maroncelli 28			
			via Terranova 23			
<b>Totali</b>	<b>13</b>		<b>13</b>	<b>1.900.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.900.000,00</b>

## ❖ Attività Edilizia

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

La previsione dell'esercizio 2023 sull'attività tecnica si sviluppa in continuità con il protrarsi dei programmi dei finanziamenti pubblici, fondi propri dei Comuni, nuovi programmi del Piano Nazionale Complementare al PNRR, al PNRR oltre al proseguimento 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 2023, 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, dai criteri DNSH (*Do Not Significant Harm*) adottati per i programmi PNRR e PNC, per la preparazione alle modalità di progettazione grafica sviluppate con i criteri BIM, *Building Information Modeling* che, attenuata l'emergenza Covid19, andranno implementate anche per tutte le altre competenze organizzative, di coordinamento e management, come da normativa cogente.

Nel 2023, 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".

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 2023 degli alloggi portati a termine a Cavezzo e di quelli in fase di completamento nel Comparto dell'Ex Mercato Bestiame, in via del Mercato, in cui oltre agli alloggi si sta realizzando un Centro Diurno.

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: avvio dei lavori per la conclusione dell'intervento di recupero della ex cabina elettrica da ridestinarsi a funzioni collettive;
- Cavezzo: conclusione dell'intervento e inaugurazione dell'edificio per complessivi 10 alloggi in via I° maggio n. 68, al momento in fase di fine 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: riavvio dell'iter di approvazione progettuale presso la Soprintendenza, previa revisione dei prezzi al Prezziario Regionale dell'Emilia Romagna per l'anno in corso 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 2023, 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 ad esclusione degli interventi dove ACER non è soggetto attuatore.

DESTINAZIONE DEGLI INTERVENTI	Quota Stimata per l'anno 2023 (€ IVA compresa)	Soggetto Attuatore
<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	20.000,00	ACER
<b>CARPI –CORTILE VIA 1° DICEMBRE</b> Ordinanza sisma n. 24 R.E.R	800.000,00	ACER
<b>CAVEZZO – VIA 1° MAGGIO, 68</b> Ordinanza sisma n. 24 R.E.R	20.000,00	ACER
<b>MODENA – COMPARTO DI VIA NONANTOLANA</b> Fondi propri – residuo canoni del Comune di Modena	1.200.000,00	ACER
<b>CASTELFRANCO EMILIA - PIUMAZZO VIA MENOTTI, 38</b> Ordinanza sisma n. 24 R.E.R	800.000,00	ACER
<b>A2) URBANIZZAZIONI</b>		
<b>B) RECUPERO EDILIZIO</b>		
<b>MIRANDOLA - VIA PICO, 78</b>	400.000,00	ACER
<b>NONANTOLA – CASA DEI TRE COMUNI</b> PIANO ANNUALE OO.PP. Beni Culturali N. 3089	100.000,00	ACER
<b>FINALE EMILIA</b> Convento S.Chiera - Via Montegrappa 9 - Via da Vinci 7	100.000,00	ACER
<b>CAMBIAMO – LOTTO 5B - Ex Mercato Bestiame</b>	2.000.000,00	CAMBIAMO
<b>CARPI</b> Attuazione Programma RIGENERAZIONE URBANA	800.000,00	ACER
<b>MANUTENZIONE STRAORDINARIA FONDO PNC</b> Nonantola palazzo Sertorio	300.000,00	COMUNE DI NONANTOLA
<b>MANUTENZIONE STRAORDINARIA FONDO PNC</b> Soliera via Grandi	300.000,00	COMUNE DI SOLIERA
<b>MANUTENZIONE STRAORDINARIA FONDO PNC</b> Modena via Uccelliera	500.000,00	ACER
<b>TOTALE INTERVENTI A1 + A2 + B</b>	<b>7.340.000,00</b>	
<b>C) RISANAMENTO - MANUTENZIONI ORDINARIE / STRAORDINARIE</b>		
<b>Lg. 457/78 - residui chiusura finanziaria</b>	200.000,00	ACER
<b>PIANO PLURIENNALE DI MANUTENZIONE</b> Proventi canoni da Comuni	400.000,00	ACER
<b>PIANO STRAORDINARIO MANUTENZIONI “piano casa”</b> Dgr 1297/2015	400.000,00	ACER
<b>MANUTENZIONE ORDINARIA</b> Sede ACER	40.000,00	ACER
<b>MANUTENZIONE ORDINARIA</b> Proprietà ACER	200.000,00	ACER
<b>PROGRAMMA STRORDINARIO MANUTENTIVO</b> Proprietà ACER	400.000,00	ACER
<b>MANUTENZIONE ORDINARIA</b> Gestione per enti proprietari in concessione convenzione	4.000.000,00	ACER
<b>MANUTENZIONE STRAORDINARIA PNRR</b> Comune di Modena	500.000,00	COMUNE DI MODENA
<b>MANUTENZIONE STRAORDINARIA PNRR</b> Distretto ceramico	500.000,00	UNIONE DISTRETTO CERAMICO
<b>MANUTENZIONE STRAORDINARIA PNRR</b> Unione del Sorbara	200.000,00	UNIONE DEL SORBARA
<b>Totale Interventi C</b>	<b>6.840.000,00</b>	
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>	<b>14.180.000,00</b>	

### **Programma di realizzazione e consegna alloggi nel 2023**

Nel corso del 2023, 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. 10 Cavezzo, Via I° Maggio
- N. 32 e Centro Diurno per anziani Modena, Via del mercato, Lotto 5B

## ❖ Attività Complementari - 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 degli 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 2012: 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. Con provvedimento nazionale, con decorrenza 01.01.2022 i suddetti contratti saranno riscritti direttamente dal Comune di Modena alle condizioni economiche previste per legge (800€/anno per operatore).E' in corso la definizione con il Comune di Modena la quantificazione economica per la suddetta gestione in quanto non trova più copertura dai canoni.

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.

### **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 favorirne l'inserimento nella nuova comunità, formandoli rispetto agli aspetti di gestione degli alloggi ad elevata prestazione energetica.

In collaborazione con l'ufficio mediazione sociale è previsto anche nel 2023 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, servizi sanitari, ausl...). Si prevede di continuare la collaborazione con i privati e il pubblico sociale per realizzare progetti di prevenzione della conflittualità in.

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.

D'altra parte l'Italia ha disciplinato l'housing sociale con il decreto ministeriale 22 aprile 2008 che definisce l'alloggio sociale come unità immobiliare a uso residenziale permanente con funzione di interesse generale consistente nella salvaguardia della coesione sociale attraverso la riduzione del disagio abitativo. Sono parificati alle *social housing* anche le abitazioni costruite o ristrutturate con interventi pubblici e concesse in locazione a condizioni favorevoli per almeno 8 anni oppure vendute a prezzi contenuti.

Ciò che caratterizza gli alloggi sociali è anche una nuova filosofia dell'abitare, infatti si mira al recupero urbano e quindi ad evitare gli effetti di emarginazione che spesso nelle città caratterizza gli alloggi popolari. Proprio per questo si parla di salvaguardia della coesione sociale.

### **URP**

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.

Le modalità mantenute anche nel 2022 saranno replicate anche nel 2023, 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.

### **Recupero crediti**

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.

A causa del blocco delle esecuzioni degli sfratti o decadenze per morosità dettate dalla legislazione durante l'emergenza Covid fino al 30/06/2021, nel corso del 2022 c'è stato un incremento delle esecuzioni forzate per recuperare il periodo di stop. E' prevedibile che la fase di recupero e quindi di numeri elevati di esecuzioni forzate si protrarrà anche per il 2023, sempre per recuperare il periodo di *stop* forzato.

Una particolare attenzione verrà riservata alle posizioni dei crediti presunti inesigibili per rilevare quelle posizioni per le quali ogni tentativo di recupero coatto sarebbe antieconomico o non praticabile.

Acer intende perseguire, proponendo ai Comuni una continua e proficua collaborazione in tale senso, l'obiettivo di contenimento della morosità, quantomeno di quella non legata a situazioni di particolare difficoltà sociale, perfezionando e possibilmente aumentando la circolazione delle informazioni tra gli enti.

Si dovrà poi valutare l'impatto del fenomeno del c.d. "caro bollette" sul pagamento sia delle spese condominiali che dei canoni di locazione dell'utenza di ERP e anche dell'utenza extra ERP gestita da Acer, trattandosi di fasce sociali particolarmente esposte nei periodi di crisi.

Il valore della morosità consolidata se rapportato al fatturato degli ultimi 5 anni (2017-2021), che vale circa 76 milioni di euro, si attesta, mediamente, sul 9,7% con un valore di circa 7,3 milioni di euro.

## Sviluppo previsto Organizzazione Interna

### 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. Vengono confermati abbonamenti a software introdotti durante il periodo della pandemia quali la gestione elettronica degli appuntamenti, il software per il controllo remoto.

Nel 2023 è prevista l'individuazione e l'introduzione del nuovo gestionale destinato a sostituire il software Abitare, ormai obsoleto.

Ad inizio del 2023 verrà rilasciato il catalogo *web* del patrimonio gestito da Acer, disponibile anche in versione mobile e in grado di interagire col gestionale Abitare, per la georeferenziazione del patrimonio e la visualizzazione da remoto dei dati patrimoniali, compresa la visualizzazione di foto, filmati e planimetrie catastali. Il 2023 vedrà l'utilizzo dello strumento di accesso anche da parte dei comuni, finalizzato in particolare agli uffici casa. Ciò comporterà pertanto l'attività di correzione, allineamento del software.

Si continuerà nell'attività di realizzazione del nuovo sito aziendale e verrà attivato il servizio di compilazione e gestione della modulistica online.

E' prevista la conclusione dell'attività di sostituzione 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, per esempio l'introduzione della gestione della modulistica online.

### B.I.M.

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 e integrata con il decreto n. 312 del 2 agosto 2021, stabilisce le modalità e i tempi di progressiva introduzione dei metodi e degli strumenti elettronici di modellazione per l'edilizia e le infrastrutture.

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.

I progettisti di Acer hanno iniziato a progettare in tridimensionale sin dal 2008/09 e, già allora, alcuni dei dipendenti del servizio tecnico, esperti progettisti, avevano seguito i primi corsi al fine di poter acquisire le piene competenze del BIM (acronimo di Building Information Modeling).

Oggi il Bim rappresenta il futuro della progettazione edilizia informatizzata ed integrata, e poiché è resa vincolante nell'immediato futuro da vincoli normativi, essendo frattanto andato in pensione parte del personale, Acer ha già programmato una implementazione aziendale su tale metodologia progettuale.

Agli inizi del 2020 erano state avviati dei rapporti commerciali su delle proposte tecniche per avviare una formazione di base piuttosto estesa, con un progetto pilota, ed una successiva fase con corsi mirati, ma nel momento in cui si stava avviando la fattibilità attuativa l'arrivo del Covid ha dato una battuta d'arresto.

Nel 2023, anche nell'ottica di formare i nuovi assunti che andranno a sostituire gli ex dipendenti, Acer ha intenzione di avviare questa pianificazione strategica aziendale che a seguito della emanazione del nuovo decreto del Mims impone l'obbligatorietà dell'uso del BIM nelle Opere Pubbliche.

Infatti, proprio a causa degli eventi pandemici, il Decreto 2 agosto 2021, n. 312, entrato in vigore il 3 agosto 2021, emanato ai sensi dell'art. 48, comma 6 del Decreto Semplificazioni-bis e Governance PNRR, ha modificato il precedente decreto sul BIM del MIT n. 560 del 2017 e ha introdotto una diversa tempistica di introduzione dei metodi e degli strumenti elettronici di modellazione per l'edilizia e le infrastrutture negli appalti pubblici.

Ha inoltre assegnato punteggi premiali per l'uso del BIM negli appalti pubblici finanziati dal PNRR e dal PNC. Nello specifico, l'obbligatorietà del BIM è imposta esclusivamente sopra la soglia del milione di euro, con lo scadenzario sotto indicato:

- opere di nuova costruzione ed interventi su costruzioni esistenti, fatta eccezione per le opere di ordinaria manutenzione di importo a base di gara pari o superiore a 15 milioni di euro a decorrere dal 1° gennaio 2022;
- opere di nuova costruzione, ed interventi su costruzioni esistenti, fatta eccezione per le opere di ordinaria e straordinaria manutenzione di importo a base di gara pari o superiore alla soglia di cui all'articolo 35 del codice dei contratti pubblici (euro 5.350.000 per gli appalti pubblici di lavori e per le concessioni) a decorrere dal 1° gennaio 2023;
- opere di nuova costruzione, ed interventi su costruzioni esistenti, fatta eccezione per le opere di ordinaria e straordinaria manutenzione di importo a base di gara pari o superiore a 1 milione di euro, a decorrere dal 1° gennaio 2025.

Pertanto, per quanto anzidetto, l'azienda, che già in precedenza aveva avviato la propria operosità sull'uso del BIM nella progettazione dei nuovi interventi, linearmente e nei tempi dovuti intende mettersi nelle condizioni necessarie per continuare ad essere operativa negli appalti pubblici

In questo contesto, si inseriscono le previsioni del PNRR relative alla digitalizzazione delle pubbliche amministrazioni e delle procedure di public procurement, all'attuazione di un sistema di qualificazione delle stazioni appaltanti, nonché di una strategia professionalizzante del personale delle stazioni appaltanti, che prevede una formazione specialistica relativa all'utilizzo del BIM.

Trattasi di previsioni in fase attuativa, in considerazione dei target previsti dal PNRR e che, per quanto concerne il settore degli appalti pubblici, dovrebbero ricevere un ulteriore impulso per effetto dell'esercizio della delega in materia di contratti pubblici.

Si ricorda che avere dei progetti che possano migliorare la qualità della vita dei territori e degli italiani è il grande obiettivo del PNRR.

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

Coerentemente con quanto previsto nella Relazione per l'esercizio 2022 è stato avviato e concluso il percorso di stabilizzazione di dipendenti assunti con contratti flessibili; sono state effettuate le assunzioni previste dando attuazione al mandato di investire su rapporti di lavoro stabili e continuativi, in particolar modo per quanto attiene le sostituzioni dei dipendenti di ruolo cessati; si è dato avvio al potenziamento delle Aree Tecniche dell'Ente secondo un preciso disegno che prevede il potenziamento di Acer quale strumento tecnico-operativo a servizio dei comuni modenesi per l'attuazione e lo sviluppo delle politiche sociali per la casa.

Il 2023 sarà dedicato al definitivo consolidamento dell'assetto organizzativo dell'Ente anche a seguito dei risultati dell'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.

L'occasione è anche utile per analizzare in chiave critica e rivedere in chiave di aggiornamento eventuali processi che non risultassero più adeguati alle loro finalità.

### **Assunzioni previste nell'anno 2023**

Il Regolamento: "Criteria 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 2023 si prevede, pertanto, di

- procedere ad una assunzione presso l'Area Finanziaria e Bilancio, peraltro già prevista nel 2022 e non ancora effettuata;
- potenziare l'area amministrativa della Presidenza/Direzione mediante assunzione o collaborazione con altro ente pubblico locale al fine di coordinare le attività necessarie agli adempimenti previsti dal Modello Organizzativo Aziendale ai sensi del Decreto Legislativo 231/2001, dal Piano triennale di prevenzione della corruzione e della trasparenza e, in generale, agli adempimenti amministrativi connessi alle funzioni della Presidenza e della Direzione.

## Equilibrio Economico - Finanziario

Acer svolge la sua attività secondo criteri di efficacia, efficienza ed economicità; ha applicato un Codice Etico a cui fa riferimento nella propria attività e Certifica i propri Bilanci come previsto dalla Legge Regionale n. 24 del 8 Agosto 2001 – art. 41, comma 5.

**Le Entrate di Acer** derivano prevalentemente dalla gestione in Concessione dei patrimoni immobiliari, relativi agli alloggi di ERP (attraverso Canoni fatturati agli assegnatari), dalla relativa manutenzione, dagli interventi di recupero e qualificazione degli immobili, ivi compresa la verifica dell'osservanza delle norme contrattuali e dei regolamenti d'uso degli alloggi e delle parti comuni.

Obiettivo è mantenere 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.

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.

Allo stesso tempo i nuovi regolamenti comunali o delle Unioni 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, si cerca di garantire la copertura del costo di gestione diretta.

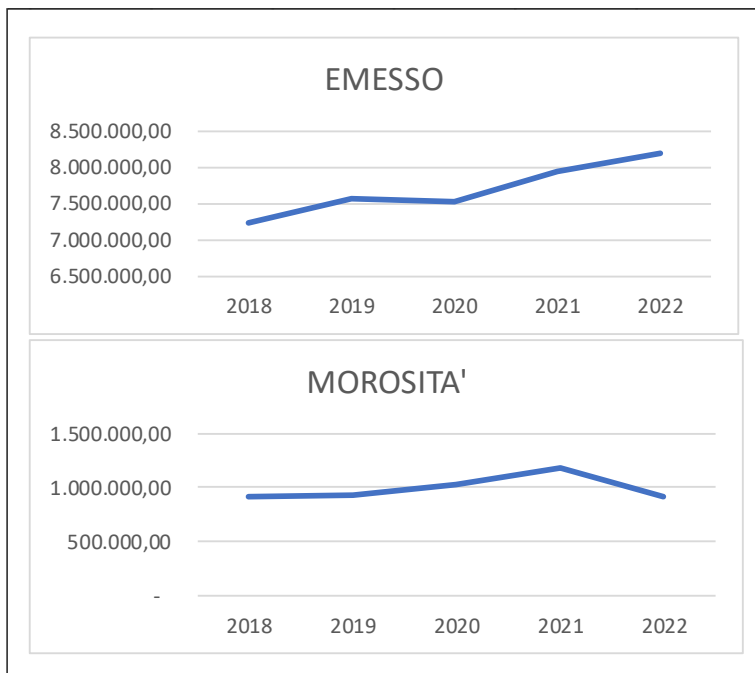
Tuttavia le difficoltà economiche innescate dal prolungarsi dell'attuale crisi sanitaria prima e del conflitto militare poi, pongono un serio interrogativo sulla tenuta del sistema degli affitti, non solo sotto il profilo della puntualità nei pagamenti, ma anche sul piano della consistenza dei canoni, 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 e la crisi dei mercati finanziari registrata nell'ultimo anno non dà ritorni positivi.

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-



Da un'analisi dei dati relativi al totale emesso nei mesi marzo-agosto, per gli anni 2018-2022, confrontato con l'andamento della morosità per lo stesso periodo, rilevata in novembre dei vari anni; possiamo rilevare che: a fronte di un picco nel 2021, nel 2022 i parametri stavano tornando ai livelli pre-covid, tuttavia, temiamo che questo positivo andamento possa subire un'inversione a seguito dei riflessi del caro energia non ancora emersi.

Un'altra criticità si evidenzia esaminando la scomposizione della morosità per "causali" da questa emerge che a fronte di una morosità cumulata al 31 ottobre 2022 che supera i 9 milioni di Euro, oltre il 33% (circa 3 milioni) sono relativi a esborsi già anticipati da Acer per conto degli utenti, di cui circa 2,4 milioni di Euro per spese condominiali, seguono manutenzioni effettuate di cui parte a carico del condomino, e poi Bolli, IVA, imposte di Registro ecc.

Nel corso del 2022, in via "sperimentale" Acer si è rivolta a società specializzata per il recupero crediti relativi agli alloggi in proprietà. Per il 2023 si intende valutare la fattibilità dell'estensione di tale servizio anche agli alloggi Erp ed Extra-Erp la cui gestione è affidata ad Acer.

### **Uscite**

Sulla base dei contratti di servizio si cerca di prestare attenzione 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 da 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).

### **Previsioni Economiche**

Il bilancio preventivo 2023 viene presentato, in relazione ai contenuti dei contratti di servizio in essere, 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 2023, pur tenendo conto delle numerose incertezze menzionate all'inizio di questa Relazione ci portano ad attendere con fiducia un risultato della gestione positivo, per l'esercizio in esame, seppur con avanzo pressoché simbolico stimato in circa **Euro 10.400** (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 2023 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 2023

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.

### Premessa

A scopo prudenziale nell'analisi che segue sono state effettuate le seguenti considerazioni:

- Non si è tenuto conto di presumibili Ricavi collegati ad alloggi che entreranno nel patrimonio ERP nel 2023 a seguito conclusione lavori di nuova edilizia abitativa come indicato nella Relazione del Presidente del Consiglio di Amministrazione;
- Non si è tenuto conto di eventuali competenze positive scaturenti dall'avvio dei lavori di Superbonus;
- Si è tenuto conto della maggiorazione costi di manutenzione a causa del caro materiali;
- Si è tenuto conto della Riduzione dei Ricavi da gestione antenne a seguito dell'entrata a regime della normativa inerente i nuovi canoni per le infrastrutture riguardanti le Telecomunicazioni (D.L. 77/2021)

Passando ad una analisi delle principali risultanze del Conto Economico rappresentativo della gestione 2023 abbiamo:

- Una differenza positiva fra Valore e Costi della produzione pari ad **Euro 160.400**
- un **risultato prima delle imposte** di **Euro 130.400** a cui vanno sottratte le **imposte** stimate in **Euro 120.000** con un conseguente **utile di Euro 10.400**

## Analisi delle Componenti Economiche

### Valore della produzione

E' costituito da **RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI** pari a Euro **14.404.400** composti da proventi per canoni Euro **13.070.000**, da compensi per amministrazione stabili Euro **779.400** e da compensi per attività edilizia per circa Euro **555.000**.

Le Entrate da Canoni per il 2023 sono state stimate sulla base del fatturato di novembre come di consueto. I compensi per attività edilizia comprendono competenze tecniche 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 **726.000** sono formati da proventi da gestione fotovoltaico per circa Euro **100.000**, proventi diversi quali rimborsi diritti di segreteria, rimborsi addebitati in bolletta di quota spese a carico degli utenti relative a costi registrazioni contratti, bolli, spese postali e diversi per Euro **450.000**

Di seguito esponiamo alcuni dati statistici.

La tabella seguente evidenzia i ricavi da canoni previsti per il 2023 raffrontati con i dati previsionali di tre esercizi precedenti:



L'andamento delle convezioni in atto per la gestione d'alloggi per conto terzi è di seguito riepilogato:

Ente Proprietario	2023		2022		2021		2020	
	N° Alloggi	Canoni (€)	N° Alloggi	Canoni (€)	N° Alloggi	Canoni (€)	N° Alloggi	Canoni (€)
<b>Convezioni</b>	<b>2023</b>		<b>2022</b>		<b>2021</b>		<b>2020</b>	
Formigine Patrimoniale	97	145.000,00	97	146.000,00	97	142.000,00	19	18.000,00
CambiaMO	8	22.000,00	8	33.000,00	8	33.000,00	10	38.000,00
Maranello Patrimoniale (*)							68	90.000,00
Sassuolo Patrimoniale (*)					468	754.000,00	468	738.000,00
	<b>105</b>	<b>167.000,00</b>	<b>105</b>	<b>179.000,00</b>	<b>573</b>	<b>929.000,00</b>	<b>565</b>	<b>884.000,00</b>

Dalle tabelle sopra esposte e dalla seguente sintesi possiamo rilevare come, dalle risultanze al momento della redazione del presente preventivo, si evidenzia un incremento del 7% degli alloggi gestiti un incremento del 12% delle entrate previste per Canoni anche se dobbiamo evidenziare una lieve flessione fra il 2022 e 2023 (-1%) che evidenzia una riduzione media delle dichiarazioni ISEE.

Ente Proprietario	2023		2022		2021		2020	
	N° Alloggi	Canoni (€)	N° Alloggi	Canoni (€)	N° Alloggi	Canoni (€)	N° Alloggi	Canoni (€)
<b>Tot. X Unità Gestite</b>	<b>7.565</b>	<b>13.196.000</b>	<b>7.554</b>	<b>13.316.000</b>	<b>7.543</b>	<b>12.847.000</b>	<b>7.515</b>	<b>12.474.240</b>

Acer gestisce poi 53 alloggi con i Progetti "Affitto Casa Garantito" e 66 con "Alloggio in Garanzia".

### Costo della produzione

Nei costi previsti per l'esercizio 2023 abbiamo considerato i generalizzati aumenti rilevabili pressoché su tutti i beni: il **Costo Per Materiali Di Consumo** previsto in circa Euro **45.000** che comprende cancelleria, riviste, pubblicazioni e carburante è stato considerato circa un 13% di maggiorazioni (l'azienda sta continuando il percorso relativo alla dematerializzazione nell'ultimo periodo ancora più incentivata a causa del caro materiali).

I **Costi Per Servizi** previsti per circa Euro 9.447.000 comprendono:

- circa **Euro 1.010.000** di costi generali: canoni locativi e manutentivi su fotocopiatrici, costi dei sistemi informatici, certificazione di qualità, costi assicurativi generali, costi per servizi da società di lavoro interinale, competenze di amministratori e sindaci, costi autovetture, pulizia uffici ecc.;
- **Euro 414.500** di costi di amministrazione stabili fra cui costi per procedure legali inerenti il recupero crediti e costi relativi alla bollettazione per circa 140.000 € ed Euro 240.000 per assicurazioni stabili,
- **Euro 4.780.000** per opere di manutenzione stabili ed edilizia - di cui Euro 3.850.000 per alloggi in concessione, Euro 600.000 per alloggi ACER, Euro 210.000 di costi per interventi edilizi,
- **Euro 3.000.000** quale quota residua dei canoni degli alloggi in concessione a disposizione dei Comuni per le politiche (art.36 Lg.24/2001) questa quota risulta ridotta rispetto alla media degli anni precedenti a causa dell'incidenza del "caro materiali" che sta comportando una revisione prezzi dei contratti in essere, relativi alle manutenzioni, di circa il 25%.

La voce **Costi Del Personale** prevista complessivamente risulta pari ad Euro **4.184.900**

Storicamente il costo totale del personale (dipendenti più somministrati) è vicino o di poco superiore al 30% rispetto al totale dei Ricavi di Vendite e Prestazioni. Acer ha come obiettivo anche per il 2023, nonostante i previsti aumenti salariali da adeguamenti contrattuali, di rispettare tale limite e cercare di contenerlo come evidenziato qui di seguito:

	2019	2020	2021
Ricavi di Vendite e Prestazioni	12.940.218	13.842.248	13.718.487
Costi del personale	4.181.871	4.195.814	4.017.196
	<b>32%</b>	<b>30%</b>	<b>29%</b>

<b>Dati Previsionali</b>	
	Esercizio 2023
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	14.404.400
Totale costi per il personale	4.184.900
	<b>29%</b>

Ricordiamo che la significativa incidenza dei costi del personale è risultato delle molteplici attività che vengono svolte nella gestione degli alloggi e delle problematiche connesse, analizzate anche 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.

In materia di **Politiche del personale**, si ricorda, che, come anticipato in fase di Preventivo 2022 che in coerenza con l'obiettivo di consolidamento della struttura dell'Ente, è stato dato 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, ha di nuovo investito su rapporti di lavoro stabili e continuativi, in particolar modo per quanto attiene le sostituzioni dei dipendenti di ruolo cessati.

Acer ha attuato delle stabilizzazioni del personale dipendente relativamente a quelle figure le cui mansioni possono essere ritenute stabili all'interno dell'azienda questo anche al fine di motivare il personale soprattutto in momento in cui si fa fatica a reperire risorse qualificate. Tale scelta ha comportato, altresì il contenimento dei costi di servizi della società interinale (tale contrazione dei costi è a vantaggio dei costi per servizi).

Gli **Ammortamenti E Svalutazioni** ammontano a Euro **488.000** e comprendono l'ammortamento dei cespiti ammortizzabili e procedure automatizzate per Euro 438.000 e un prudentiale l'accantonamento al fondo rischi su crediti per Euro 50.000 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 **850.000**, sono formati esclusivamente dalla previsione di imposte da pagare a vario titolo, ad iniziare dall'**IMU** che incide sul totale per il circa il 74%, oltre IVA indetraibile, imposte di registro relative ai contratti e altre imposte.

### **Proventi e oneri finanziari**

Gli **Altri Proventi Finanziari** per prudenza, data l'incertezza attuale dei mercati sono state considerati solo €. 10.000 quali interessi per indennità di mora, interessi su crediti, 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 90.000** sia fra i proventi che fra gli oneri: trattasi delle rate dei mutui di Finale Emilia e Campogalliano che ci vengono addebitati dalla banca e che successivamente riaddebitiamo ai suddetti Enti.

### **Imposte**

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 **120.000**.

<b>Conto Economico Previsionale</b>	
<b>Esercizio 2023</b>	
<b>A) Valore della produzione</b>	
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	14.404.400
5) altri ricavi e proventi altri	726.000
<i>Totale altri ricavi e proventi</i>	<i>726.000</i>
<i>Totale valore della produzione</i>	<i>15.130.400</i>
<b>B) Costi della produzione</b>	
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	45.000
7) per servizi	9.377.100
8) per godimento di beni di terzi	25.000
9) per il personale	
a) salari e stipendi	3.320.000
b) oneri sociali	577.200
c) trattamento di fine rapporto	255.000
d) trattamento di quiescenza e simili	28.700
e) altri costi	4.000
<i>Totale costi per il personale</i>	<i>4.184.900</i>
10) ammortamenti e svalutazioni	
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	30.000
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	408.000
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilita' liquide	50.000
<i>Totale ammortamenti e svalutazioni</i>	<i>488.000</i>
12) accantonamenti per rischi	
14) oneri diversi di gestione	850.000
<i>Totale costi della produzione</i>	<i>14.970.000</i>
<b>Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)</b>	<b>160.400</b>
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>	
16) altri proventi finanziari	
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	
d) proventi diversi dai precedenti	
altri	100.000
<i>Totale proventi diversi dai precedenti</i>	<i>100.000</i>
<i>Totale altri proventi finanziari</i>	<i>100.000</i>
17) interessi ed altri oneri finanziari	
altri	130.000
<i>Totale interessi e altri oneri finanziari</i>	<i>130.000</i>
<i>Totale proventi e oneri finanziari (15+16-17+-17-bis)</i>	<i>-30.000</i>
<b>Risultato prima delle imposte (A-B+-C+-D)</b>	<b>130.400</b>
<b>20) Imposte sul reddito dell'esercizio</b>	
imposte correnti	120.000
<i>Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio</i>	<i>120.000</i>
<b>21) Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>10.400</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 2023</b>			
<b>A</b>	<b>Disponibilità monetarie nette iniziali</b>		<b>2.297.435</b>
<b>B</b>	<b>Flusso monetario da gestione reddituale</b>		
	Utile d'esercizio	10.400	
	Ammortamenti immobilizzazioni immateriali	30.000	
	Ammortamenti immobilizzazioni materiali	408.000	
	Variazione TFR (acc.to - versamento a fondi previdenziali)	50.000	
	Accantonamento F.do Svalutazione Crediti	50.000	
	Incrementi per capitalizzazione costi		
	<i>Totale flusso da gestione reddituale</i>	548.400	
<b>C</b>	<b>Flusso monetario da attività di investimento</b>		
	Incrementi patrimoniali "Il Biscione" Carpi	-150.000	
	Disinvestimenti patrimoniali (vendite)		
	<i>Totale flusso da investimenti</i>	-150.000	
<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>398.400</b>	
<b>G</b>	<b>Disponibilità monetarie nette finali</b>		<b>2.695.835</b>



## RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI REVISORI BILANCIO PREVENTIVO DI ACER MODENA - ESERCIZIO 2023

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 2023 approvato dal Consiglio di Amministrazione dell'Ente il 30 novembre 2022;
- 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 2023.

### **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 2023;
- 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 2023 ritiene di sottolineare quanto segue.

Preliminarmente, si evidenzia che, come emerge anche dalla Relazione del Presidente del Consiglio di Amministrazione, il Bilancio di previsione 2023 è stato predisposto tenendo conto della congiuntura molto difficile e complicata che stiamo vivendo a tutti i livelli, caratterizzata da un eccezionale aumento dei prezzi, dalla persistenza di situazioni di morosità accompagnate dalla tendenziale diminuzione del monte canoni e dall'aumento di richiesta di alloggi ERP dovuto al peggioramento delle condizioni economiche di molte famiglie, che ragionevolmente verranno ulteriormente aggravate dalla crisi energetica causata dal conflitto tra Russia e Ucraina.

Anche in considerazione di tali circostanze, l'organo amministrativo ha inoltre sottolineato che:

- In relazione agli investimenti previsti con il cd "Superbonus 110", per i quali la relativa gara pubblica ha ricevuto una sola candidatura, *"non è possibile, al momento, dare certezze circa quali interventi vedranno la realizzazione anche in ragione di eventuali modifiche legislative che dovessero*

*subentrare”.*

- *“Le situazioni contingenti verificatesi nel corso del 2021 e del 2022 sono preventivamente anche per il 2023 e pertanto anche la manutenzione degli alloggi sfitti risentirà dei rallentamenti per la difficoltà delle imprese esecutrici”.*
- *“La continuità aziendale di Acer Modena è garantita dall’efficienza raggiunta nelle gestioni 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”.*
- *In considerazione degli esiti dell’attività di recupero crediti per gli alloggi in proprietà, affidata ad una società esterna specializzata, “per il 2023 si intende valutare la fattibilità dell’estensione di tale servizio anche agli alloggi Erp ed Extra-Erp la cui gestione è affidata ad Acer.”*

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 ad operare in considerazione delle risorse che ragionevolmente saranno a disposizione per interventi sul patrimonio abitativo pubblico;
- 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 2023.

La politica di gestione del personale che prevede il proseguimento della stabilizzazione di dipendenti assunti prima con contratti flessibili, risulta ispirata a criteri di buona amministrazione e punta al potenziamento delle Aree Tecniche. Il 2023 sarà dedicato anche all’aggiornamento dell’organigramma, alla mappatura dei flussi organizzativi e documentali anche ai fini della riorganizzazione del protocollo, degli applicativi gestionali e della modalità di archiviazione della documentazione.

La previsione dell’esercizio 2023 sull’attività tecnica si sviluppa in continuità con il passato e punta ad un livello consono di manutenzioni nonostante un aumento dei costi di circa il 20% (questo comporterà inevitabilmente una riduzione dei residui canoni destinati alle manutenzioni straordinarie) e un generale rallentamento delle attività (legata anche ad una intensa revisione dei prezzi delle forniture).

Si ritiene che l’attività programmata consentirà ad ACER Modena anche per il 2023 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.

Gli amministratori hanno prudenzialmente stimato che la gestione degli investimenti finanziari, che nel 2022 ha registrato una contrazione dovuta alla straordinaria congiuntura negativa dei mercati finanziari, non produrrà ritorni positivi nel 2023.

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 2022 e che sono entrati a reddito a fine 2022 (non si sono tenuti in considerazione prudenzialmente i nuovi alloggi che potrebbero entrare in gestione nel corso del 2023)
- della invariabilità delle competenze spettanti ad ACER; fissate dai contratti di concessione che

scadranno solo a fine 2023.

Per l'anno 2023 la previsione relativa ai canoni di locazione per alloggi e per i rimborsi connessi alla gestione delle concessioni e convenzioni è definita in complessivi € 15.130.400, in aumento quindi rispetto al previsionale 2022.

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.

Si può ritenere che siano state inserite le obbligazioni già assunte e quelle che si può presumibilmente ritenere potranno essere assunte nel corso del 2023.

Si stima che, anche per l'anno 2023, l'Ente sarà in grado di mantenersi in un equilibrio economico complessivo. Di seguito vengono quindi riportate le previsioni economiche per l'esercizio 2023:

A) Valore della produzione	15.130.400
B) Costi della produzione	(14.970.000)
<b>Differenza fra valori e costi della produzione</b>	<b>160.400</b>
C) Proventi e oneri finanziari	(30.000)
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>130.400</b>
Imposte sul reddito e IRAP	(120.000)
<b>Utile d'esercizio</b>	<b>10.400</b>

Il conto economico previsionale evidenzia quindi un utile di € 10.400 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 € 548.400.

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 2023 in € 2.695.835. Si tratta di una consistenza che chiaramente sarà influenzata dalle effettive tempistiche di incasso e di pagamento del 2023 che non è possibile stimare ad oggi con precisione anche alla luce del possibile 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. Osservazioni e proposte in ordine al Bilancio preventivo 2023**

Il Collegio dei Revisori dei Conti osserva che:

- sulla base dei Ricavi e dei Costi previsionali riportati dall'organo amministrativo, il Bilancio preventivo 2023 risulta in equilibrio;
- Il bilancio di previsione espone le principali scelte e i fondamentali obiettivi gestionali dell'Ente.

Considerate anche le peculiarità della complessa congiuntura che stiamo attraversando si raccomanda che l'Organo amministrativo:

- mantenga 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 anche tenuto conto della forte instabilità dei prezzi di mercato;
- mantenga stabilmente sotto controllo, anche mediante l'interlocuzione con i gestori di riferimento,

l'andamento degli investimenti di natura finanziaria al fine di intervenire in modo tempestivo, considerata l'instabilità dei mercati finanziari, nel caso in cui si ravvisino rischi specifici o opportunità di recupero della performance negativa del 2022;

- riesamini preventivamente il fabbisogno necessario per la realizzazione degli investimenti programmati 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 rientranti nel cosiddetto "Superbonus 110%".

Il Collegio dei Revisori dei Conti, sulla base delle considerazioni svolte e richiamando le raccomandazioni sopra riportate, esprimere un giudizio di coerenza, attendibilità e congruità contabile delle previsioni elaborate e propone di approvare il Bilancio preventivo 2023 così come predisposto

*Modena, 20 dicembre 2022*

IL COLLEGIO DEI REVISORI

Stradi Massimiliano - Presidente \_\_\_\_\_

Migliori Silvia - Membro \_\_\_\_\_

Rosati Vito - Membro \_\_\_\_\_