

BILANCIO CONSUNTIVO

2021



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

**Consiglio
d'Amministrazione**

Dott. Andrea Casagrande
Presidente

Ing. Elisa Abati
Componente

Arch. Gaetano Venturelli
Componente

**Collegio dei Revisori
dei Conti**

Dott. Massimiliano Stradi
Presidente

Dott. Silvia Migliori
Componente

Dott. 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. 24 del 28/04/2022 ha approvato la proposta del bilancio consuntivo 2021 APPROVATO in sede di Conferenza degli Enti del 27 Giugno 2022

INDICE

• Relazione sulla Gestione	pag.	6
- Parte Introduttiva	"	6
- Analisi Attività Svolte nell'Esercizio e loro Andamento	"	11
▪ Aspetti generali, Gestioni Condominiali, URP, Agenzia Casa	"	11
▪ Manutenzioni e Accesso ai Finanziamenti Pubblici	"	17
▪ Fondo Straordinario per Ripristino Alloggi	"	18
▪ Gestione Morosità	"	19
▪ Gestione Patrimonio Immobiliare	"	21
▪ Attività di Sviluppo e Progettazione	"	24
🌀 Superbonus 110%	"	24
🌀 P.N.R.R.	"	26
🌀 Fondo Complementare	"	26
🌀 Progetto PINQuA	"	27
🌀 Sito Aziendale	"	27
🌀 C.A.M.	"	28
🌀 Servizio Appalti e Costruzioni	"	28
- Altre informazioni A' sensi dell'art. 2428 c.c. comma 3	"	30
- Fatti di Rilievo avvenuti dopo il 31.12.2021	"	31
- Analisi del Risultato Economico della Gestione	"	34
• Stato Patrimoniale	"	38
• Conto Economico	"	42
• Nota Integrativa	"	44
• Rendiconto Finanziario	"	64
• Relazione del Collegio dei Revisori	"	68

Azienda Casa Emilia Romagna della Provincia di Modena

Viale Enrico Cialdini, n. 5 - 41123 - Modena - MO

Codice fiscale - P.IVA: 00173680364

RELAZIONE SULLA GESTIONE DELL'ESERCIZIO CHIUSO IL 31.12.2021

PARTE INTRODUTTIVA

Signore e Signori componenti della Conferenza degli Enti,

Nella relazione al bilancio consuntivo 2020 commentavo con Voi la situazione in cui eravamo stati chiamati ad operare, evidenziandone non solo la gravità ma anche l'assoluta imprevedibilità. Sempre in quella sede, avevamo dovuto dare atto che le conseguenze della pandemia permanevano anche per l'anno in corso, il 2021, con ripercussioni di un certo rilievo sulla nostra attività istituzionale.

Purtroppo, nel portare in approvazione il bilancio consuntivo 2021, dobbiamo registrare un altro grave evento di carattere mondiale che sta generando effetti negativi per la vita e le economie delle nazioni, delle comunità e delle famiglie: **la guerra tra Ucraina e Russia!**

L'economia globale, nazionale e locale in forte contrazione per la Pandemia, aveva prodotto effetti pesanti sul tessuto sociale, acuendo le diseguaglianze già presenti e facendo aumentare in termini quantitativi e qualitativi la fascia di famiglie e persone che vivono al di sotto della soglia di povertà.

Oltre a ciò, e con riferimento allo specifico ambito di operatività di Acer Modena, nella seconda metà del 2021 si doveva registrare un crescente aumento del costo dei materiali edilizi ed una progressiva difficoltà di reperimento degli stessi, dovuti non solo a cause ancora legate ad effetti di medio-lungo periodo della pandemia, ma anche a specifiche dinamiche nazionali.

Ci si riferisce agli effetti distorsivi del c.d. Superbonus 110 % che, essendo incentrato su procedure che, di fatto accantonano le dinamiche concorrenziali delle imprese e dei fornitori, ha prodotto una rapidissima e grave lievitazione dei prezzi e una saturazione pressoché generale del mercato.

Rispetto al tema del "caro materiali", delle conseguenze sulla operatività dei cantieri e delle soluzioni che Acer sta adottando, daremo comunque specifica comunicazione nel corso di questa Conferenza.

Per quanto riguarda **l'ERP è stato oggetto in modo diretto (Fondo Complementare) o indiretto (varie misure sulla "Rigenerazione Urbana") di investimenti molto importanti**, come da anni non si vedevano nel nostro settore. Acer Modena ha ricevuto finanziamenti pari a 6.000.000 di Euro.

Inoltre la Regione ha in corso di attuazione la seconda annualità il programma triennale 2020/2022 di finanziamento per 10.000.000 di Euro per il recupero di alloggi sfitti che comporta investimenti di circa 1.800.000 Euro all'anno per Acer Modena.

Nel contempo abbiamo concluso **il percorso che ha portato alla indizione della gara di appalto relativa ai lavori programmati al fine di godere delle agevolazioni del "Superbonus 110%"**, giungendo alla pubblicazione del bando di gara.

Oltre all'attività di approfondimento e studio della complessa disciplina e di predisposizione del programma degli interventi, in collaborazione con i Comuni, Acer Modena ha intrapreso ogni percorso ritenuto utile a semplificare e ridurre al minimo l'impegno, anche finanziario, a carico degli Enti locali proprietari.

Degne di nota le attività che hanno portato l'Agenzia delle Entrate a dichiarare ammissibili alla detrazione fiscale i costi tecnici connessi alla progettazione e realizzazione delle opere sul patrimonio di edilizia residenziale pubblica, risultato indubbiamente molto positivo per i bilanci comunali e apprezzato a livello nazionale. Acer inoltre, in collaborazione con la struttura Commissariale regionale e con la Direzione generale dell'Agenzia delle Entrate, ha svolto un'attività di approfondimento normativo che ha portato a ritenere applicabile agli interventi situati nel cratere del terremoto del 2012 il termine di maggior favore del 2025 per l'ultimazione dei lavori.

Purtroppo il quadro normativo di riferimento in continua evoluzione, anche durante il periodo di pubblicazione del bando stesso, e le conseguenze economiche e di mercato che stanno interessando in modo assolutamente prevalente il settore dell'edilizia residenziale, sono fonte di notevole incertezza e diffidenza da parte degli operatori economici potenzialmente interessati.

In questa sede non possiamo non denunciare quello che si sta rivelando come un paradosso: il rischio realistico che proprio il patrimonio residenziale pubblico, cioè il comparto che più di tutti avrebbe bisogno di interventi di efficientamento strutturale ed energetico, alla fine risulti il grande escluso dagli interventi del Superbonus 110!

Per questo motivo Acer Modena e Regione Emilia-Romagna si sono fatti interpreti di un'iniziativa presso la Conferenza Stato-Regioni per giungere ad una proposta di modifica normativa che, prevedendo tempi più lunghi per ultimare gli interventi effettuati dagli Enti ex Iacp, consenta di attuare gli interventi sul patrimonio residenziale pubblico. La Conferenza ha proposto al Governo un emendamento che proroghi il termine dei lavori al 2026.

Non abbiamo ancora registrato effetti fortemente negativi della pandemia sull'andamento dei pagamenti dei canoni. Si registra sì un aumento della morosità ma meno consistente di quello temuto.

Siamo, invece, fortemente preoccupati per gli effetti del "caro-bollette", l'Italia e l'Europa tutta, si trovano ad affrontare un'impennata dei costi di energia senza precedenti, concomitante ad una crisi energetica causata da vari fattori: aumento notevole della domanda dopo una importante contrazione dovuta alla pandemia, carenza di gas in Europa a causa delle sanzioni alla Russia, contrazione della produzione idroelettrica a causa delle ridotte precipitazioni ecc..

Vi è quindi il rischio che la "povertà energetica" (condizione per cui le famiglie non riescono, nelle proprie abitazioni, ad accedere all'energia e quindi al riscaldamento, all'illuminazione ed al raffrescamento, in modo adeguato alle loro necessità) aumenti in Italia in modo esponenziale; secondo i recenti dati pubblicati da Eurostat, i poveri energetici sono 1 su 4 in Europa e 1 su 6 in Italia. Il timore è quindi che i nostri utenti che rappresentano le categorie economicamente più deboli della popolazione si trovino a non poter sostenere il caro energetico, gli affitti e i costi di gestione condominiali.

Auspichiamo, pertanto, da parte degli Enti Locali una decisa azione di indirizzo rivolta alle loro partecipate perché vi sia maggiore condivisione e corresponsabilità, tra soggetti chiamati a gestire servizi pubblici essenziali, nell'affrontare le problematiche connesse al forte aumento dei prodotti e dei servizi energetici per gli utenti Erp.

In questo scenario, certamente non facile, Acer Modena ha comunque chiuso l'esercizio 2021 con risultati positivi, in linea con il Bilancio Preventivo 2021.

Rinnovo i ringraziamenti a tutti i Dipendenti, ai nostri Utenti e anche a voi, rappresentanti degli Enti Locali Modenesi.

Il bilancio che viene sottoposto alla Vostra approvazione è la più chiara dimostrazione della situazione in cui si trova la società. Sulla base delle risultanze in esso contenute, possiamo esprimere parere favorevole per i risultati raggiunti nel corso dell'ultimo esercizio, chiuso al 31/12/2021.

La presente relazione sulla gestione redatta ai sensi dell'articolo 2428 del Codice civile a corredo del bilancio di esercizio sottoposto alla Vostra approvazione, ha la funzione di fornirVi un'analisi fedele, equilibrata ed esauriente della gestione aziendale nei vari settori in cui ha operato.

ANALISI ATTIVITA' SVOLTE NELL'ESERCIZIO E LORO ANDAMENTO

In premessa ricordiamo che le ACER svolgono, quali compiti istituzionali, le seguenti attività:

- a) la gestione di patrimoni immobiliari, tra cui gli alloggi di ERP, e la manutenzione, gli 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;
- b) la fornitura di servizi tecnici, relativi alla programmazione, progettazione, affidamento ed attuazione di interventi edilizi o urbanistici o di programmi complessi;
- c) la gestione di servizi attinenti al soddisfacimento delle esigenze abitative delle famiglie, tra cui le agenzie per la locazione e le altre iniziative quali accertamento dei requisiti soggettivi degli utenti delle abitazioni;
- d) la prestazione di servizi agli assegnatari di alloggi di ERP e di abitazioni in locazione.

Come sappiamo le problematiche abitative colpiscono soprattutto le categorie più deboli e vulnerabili della società: giovani, disoccupati, lavoratori con bassi salari, immigrati, genitori single, persone con disabilità fisica, anziani che vivono spesso in alloggi non adatti alle loro esigenze.

Nella tabella riportata di seguito sono rappresentati, prima per professione e poi per reddito, gli Utenti dei servizi gestiti da ACER Modena con raffronto dati degli ultimi tre anni, compreso il confronto dei canoni medi applicati:

Analisi composizione utenza per professionalità (incidenza %)	2019	2020	2021
Dipendenti e assimilati	22,74%	22,74%	22,94%
Pensionati	21,25%	20,37%	19,51%
Studenti	19,05%	19,04%	19,49%
Disoccupati – cassaintegrati	18,25%	18,86%	19,31%
Casalinghe	8,55%	8,54%	8,45%
Professionisti e autonomi	0,88%	0,87%	0,85%
Altro	9,28%	9,59%	10,12%

Limite reddito ISEE (€) ANNO 2019	Numero Nuclei	% sul totale nuclei	Canone medio/mese
Fino a 7.500,00	3.258	57,67%	92,4
Da 7.500,00 a 17.154,30	1.920	33,99%	194,37
Da 17.154,31 a 24.016,00	277	4,90%	320,18
Maggiore di 24.016,00	69	1,22%	316,19
Dichiarazione ISEE non presentata (Non documentati) (*)	93	1,65%	329,94
ISEE Non Presente (**)	32	0,57%	98,69
Totale	5.649	100%	144,92

Limite reddito ISEE (€) ANNO 2020	Numero Nuclei	% sul totale nuclei	Canone medio/mese
Fino a 7.500,00	3.163	55,89%	91,68
Da 7.500,00 a 17.154,30	1.972	34,85%	193,65
Da 17.154,31 a 24.016,00	281	4,97%	325,81
Maggiore di 24.016,00	113	2,00%	316,89
Dichiarazione ISEE non presentata (Non documentati) (*)	95	1,68%	323,26
ISEE Non Presente (**)	35	0,62%	109,1
Totale	5.529	100%	147,34

Limite reddito ISEE (€) ANNO 2021	Numero Nuclei	% sul totale nuclei	Canone medio/mese
Fino a 7.620,00	3.116	55,05%	94,43
Da 7.620,01 a 17.428,46	2.004	35,41%	190,77
Da 17.428,47 a 24.400,26	283	5,00%	316,27
Maggiore di 24.400,26	116	2,05%	327,05
Dichiarazione ISEE non presentata (Non documentati) (*)	104	1,84%	322,03
ISEE Non Presente (**)	37	0,65%	117,13
TOTALE	5.660	100%	148,73

(*) Trattasi di Nuclei che non hanno presentato la dichiarazione ISEE a cui pertanto è stato applicato un Canone Maggiorato per carenza documentazione giustificativa per l'applicazione di un canone di "favore"

(**) Trattasi di Nuclei che pur non avendo presentato la dichiarazione ISEE non si vedono applicato un Canone Maggiorato in quanto hanno diritto ad agevolazioni dovute a situazioni attestate dai servizi sociali

Acer Modena come gestore di un servizio pubblico, quale è il "servizio abitativo" è in continuo contatto con i suoi utenti anche attraverso "Sportelli U.R.P."

Tale modalità di interfaccia ha subito notevoli cambiamenti a causa della Pandemia da Covid-19. Questa, se da un lato ha ridotto gli accessi agli sportelli anche per osservanza delle norme sul "lockdown", ha portato ad interagire con gli utenti prevalentemente con mezzi telefonici e informatici.

La tabella sottostante riporta i dati relativi agli accessi agli sportelli negli ultimi tre anni:

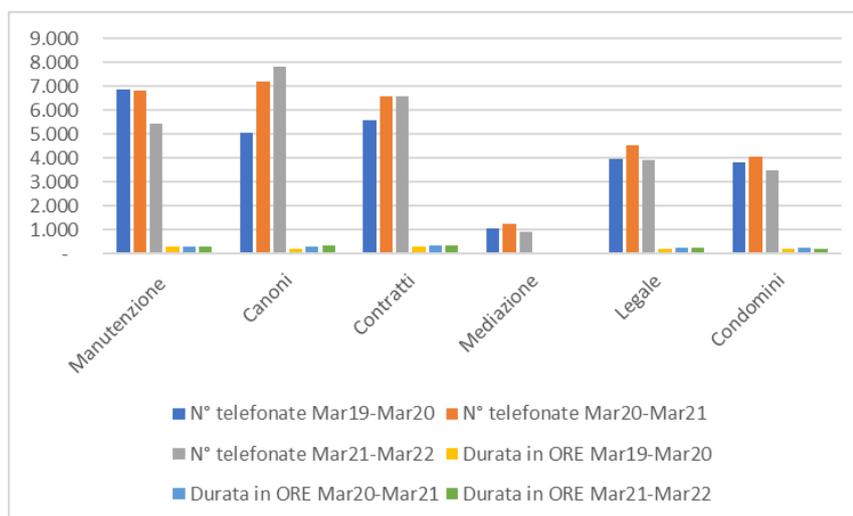
Accessi sportelli URP	2019	2020	2021	Var. % 2021-2020
Sede:				
- Contratti	1.731	739	544	-26,4%
- Legale	1.411	679	494	-27,2%
- Canone	2.371	605	77	-87,3%
- Manutenzione	2.210	475	65	-86,3%
- Condomini	702	139	14	-89,9%
Totale accessi sede	8.425	2.637	1.194	-54,7%
Accessi sportelli decentrati	2.544	1.110	763	-31,3%
Totale accessi	10.969	3.747	1.957	-47,8%

I dati esposti evidenziano che l'accesso "fisico" agli sportelli ha avuto una riduzione di oltre il 60% nel 2020, a causa della pandemia (lockdown e maggior regolamentazione degli accessi nei periodi di apertura degli sportelli al pubblico); nel 2021 anche se i periodi di apertura al pubblico sono stati di superiori rispetto al 2020 la riduzione dei flussi di persone ha continuato a ridursi, ciò per il fatto che molti, avendo realizzato che diverse richieste potevano essere soddisfatte con modalità alternative allo spostamento fisico (posta elettronica, confronto telefonico) hanno poi preferito quest'ultima soluzione.

Da un punto di vista operativo per Acer vi è stato un impegno anche maggiore nella gestione delle telefonate che in una prima fase pervenivano con orari dilatati rispetto a quelli "definiti" degli sportelli.

Il confronto telefonico consente anche di effettuare dei "filtri" dando appuntamento presso gli sportelli solo quando non ci sono possibilità di soluzione della problematica per via telefonica o telematica (es. Firmare documenti, problematiche linguistiche, ecc.).

Di seguito riportiamo una evidenza grafica di come è variato il numero delle telefonate in alcuni uffici preposti a servizi principali di interesse degli utenti, confrontando il 2019 con il 2020 e poi con il 2021:



Molti sono i sopralluoghi e le verifiche presso gli alloggi gestiti, effettuati da parte del personale Acer sia per richieste da parte degli utenti per sopraggiunte necessità di vario genere (soprattutto richieste di interventi manutentivi e pertanto sopralluoghi ecc.) sia per monitoraggi attivati da Acer.

Di seguito mostriamo una sintesi comparativa di alcuni interventi, svolti nell'ultimo triennio:

Natura Interventi presso alloggi	2019	2020	2021
Nuove assegnazioni	460	221	340
Cambi	154	84	79
Aspetti condominiali	430	380	322
Rilievo parabole e relativa verbalizzazione	49	29	24
Verbalizzazione occupazione spazi comuni	26	15	13
Presenza abusivi	49	8	30
Ufficio Legale/Abbandono alloggio	78	61	95
Uso scorretto parti comuni	214	155	131
Lettere di richiamo al rispetto dei regolamenti condominiali	594	686	238

Se la gestione dell'URP ha subito modifiche in questi ultimi due anni, l'attività di gestione amministrativa dei condomini è proseguita in modo quasi regolare, avvalendosi della possibilità di svolgere riunioni in remoto tramite audio-video collegamenti.

Di seguito alcuni dati riferiti agli ultimi tre anni relativi ai condomini gestiti e/o controllati da Acer:

GESTIONI CONDOMINIALI	2019	2020	2021
Fabbricati con almeno un alloggio in gestione	802	801	804
Fabbricati con solo alloggi di proprietà dei comuni	367	363	366
Fabbricati di proprietà ACER (compresi ex demanio)	70	66	65
Fabbricati con gestione diretta condominiale ACER	152	125	132
Numero alloggi in gestione condominiale diretta ACER	1.708	1.626	1.699
Condomini o fabbricati con autogestioni autonome	135	138	132
Condomini o fabbricati gestiti da terzi (Amm.ri privati)	528	546	564
Bilanci condominiali esterni (verificati da ACER)	502	412	402
Assemblee Condominiali seguite direttamente da ACER	196	289	262

Oltre l'aspetto puramente amministrativo e di monitoraggio degli alloggi, l'aspetto della mediazione sociale è tema tenuto in ampia considerazione, due dipendenti svolgono azioni di accompagnamento all'abitare dei nuovi residenti, attività di sostegno agli utenti in difficoltà e di risoluzione delle conflittualità che insorgono in ambito condominiale; anche l'inserimento della figura di ispettore per la sorveglianza sulla tenuta degli alloggi e degli spazi condominiali sta dando notevoli miglioramenti nella gestione degli stessi.

La tabella sottostante evidenzia l'entità delle principali attività svolte da questa funzione:

MEDIAZIONE SOCIALE	2019	2020	2021
Utenti seguiti a Modena in collab. con i Poli Sociali	61	76	73
Utenti seguiti in provincia	75	19	59
Totale situazioni individuali seguite	136	95	132
Situazioni collettive (condominiali) seguite	36	4	43
Festa dei Vicini, numero condomini coinvolti	3	0	1

A fine esercizio 2021 è stata effettuata la consueta indagine, telefonica, annuale, di *Customer Satisfaction*, sugli utenti E.R.P.. La tabella sottostante evidenzia i risultati degli ultimi tre anni e possiamo considerarli di grande soddisfazione alla fine di un periodo di così difficoltosa gestione dell'attività di contatto con gli utenti:

Aspetti valutati e risultati	2019	2020	2021
	con voto (da 1 a 10)	con voto (da 1 a 10)	con voto (da 1 a 10)
Qualità alloggio	7,51	8	7,7
Accessibilità alloggio	8,42	8,47	8,25
Utilizzabilità igiene	7,04	7,45	6,95
Sicurezza spazi comuni	7,19	7,87	7,31
Informazione A.C.E.R.	6,97	7,33	7,1
Rendicontazione spese	6,97	7,3	7,51
Cortesia educazione	8,86	9,16	8,74
Competenza affidabilità	8,17	8,48	8,25
Trasparenza chiarezza	8,35	8,57	7,97
Accesso telefonico	7,62	8,3	7,53
Accesso diretto	9,3	9,29	8,18
Tempestività interventi	7,55	7,34	7,44
Efficacia interventi	8,05	7,94	8,45
Insieme attività di ACER	7,92	8,49	8,09

Le politiche abitative della Regione Emilia-Romagna sono finalizzate ad accrescere l'offerta di alloggi da assegnare, ai soggetti e alle famiglie meno abbienti, a canoni e prezzi di vendita più bassi di quelli di mercato attraverso diverse forme contrattuali.

Tali iniziative rientrano nel Programma: "Patto per la casa Emilia-Romagna", rivolto a cittadini che si pongono in una fascia di reddito medio-bassa: una fascia intermedia, composta da giovani coppie, famiglie numerose o con un solo genitore, anziani, disabili, stranieri o persone che lavorano in modo precario e che faticano a permettersi una casa in affitto a prezzo di mercato ma che non hanno i requisiti per poter ottenere le case di edilizia residenziale pubblica (Erp).

Nell'ambito di tali programmi, Acer Modena svolge altre attività a latere dei contratti di servizio con i progetti di **Agenzia Casa**: Alloggi in Garanzia e Affitto Casa Garantito.

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.

Con il progetto ACG Acer funge da intermediario tra inquilino e proprietario che ha possibilità di scelta dell'inquilino e garantisce per conto del Comune una certa somma a fronte delle insolvenze dello stesso inquilino, mentre in Alloggi in Garanzia l'ente ACER sottoscrive il contratto di locazione con il proprietario privato e subaffitta a nuclei familiari indicati dai Comuni/Unione (in genere nuclei seguiti dai Servizi sociali).

Di seguito alcuni numeri riferiti agli ultimi tre anni:

Affitto Casa Garantito - Contratti Attivi	2019	2020	2021
Unione Terre d'Argine	55	51	50
Unione del Sorbara	3	3	3
Castelfranco Emilia	2	1	1
Mirandola	1	1	0
TOTALE	61	56	54

Alloggi in Garanzia - Contratti Attivi	2019	2020	2021
Unione Terre d'Argine	11	10	8
Unione del Sorbara	11	10	10
Fiorano Modenese	21	21	26
Maranello	13	13	12
TOTALE	56	54	56

Per quanto riguarda le attività conseguenti al SISMA del Maggio 2012 ACER fu investita dell'impegno di alloggiare nuclei con abitazione danneggiata in attesa di ricostruzione, soprattutto reperendo e utilizzando immobili di privati assegnati poi dai Comuni ai nuclei richiedenti. A distanza di 10 anni, seppur in modo marginale, l'attività è tuttora in corso.

ACER Modena sta ancora gestendo 47 nuclei familiari (circa 140 persone) per i quali il percorso di ripristino delle abitazioni è risultato particolarmente difficile (es.: disaccordi tra proprietari in un condominio, questioni di tipo ereditario sull'immobile, fallimenti di aziende nei cantieri in corso d'opera, vincoli storici e culturali per gli edifici siti nei centri storici, importanti problemi strutturali rilevati sulle fondamenta dell'immobile da risistemare, incombenza di vicine strutture da mettere in sicurezza quali campanili, chiese, antiche mura, ecc.); per tali motivi, ad oggi il 14% dei nuclei affidati ad ACER è ancora in attesa di sistemazione mentre l'86% (283 nuclei corrispondenti a circa 850 persone) è rientrato nella propria abitazione.

MANUTENZIONI E ACCESSO AI FINANZIAMENTI PUBBLICI

La gestione delle Manutenzioni Comprende le attività tecnico-amministrative necessarie all'esecuzione degli interventi per: Pronto Intervento, Ripristino Alloggi, Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria e Programmi di Investimento (attività di programmazione e pianificazione); nonostante le problematiche legate al proseguimento della pandemia, la spesa per gli interventi di manutenzione è aumentata complessivamente di quasi il 5%, con un incremento di oltre il 200% per le manutenzioni straordinarie, per il concretizzarsi nel corso del 2021 di interventi pianificati in anni precedenti coperti da risorse residue delle gestioni ERP. Le manutenzioni sugli immobili di proprietà di Acer risultano incrementate di circa il 10%, come evidenzia la tabella seguente:

Interventi di Manutenzione in Euro	2019	2020	2021	Var. % 2021-2020
Manutenzione ordinaria alloggi in concessione/convenzione	3.820.303	3.954.011	3.543.872	-10,4%
Manut. straordinaria impegni di anni precedenti	675.104	553.301	1.815.772	228,2%
Manutenzione straordinaria anno corrente	885.496	1.265.472	676.686	-46,5%
Totale	5.380.903	5.772.784	6.036.330	4,6%
Interventi per ripristino con fondi sisma 2012	1.564.509	2.155.733	1.331.421	-38,2%
Manutenzione patrimonio di proprietà ACER	614.289	612.194	672.816	9,9%

L'attività straordinaria di manutenzione, finanziata *extra budget* con residui canoni o con fondi regionale e/o statali, anche nel corso del 2021 è stata particolarmente intensa per la prosecuzione del piano nazionale di manutenzione di cui alla DGR 1297/2015 linea B con interventi sulle parti comuni degli edifici volti prevalentemente all'efficientamento energetico ed allo smaltimento di materiali contenente amianto.

Nel 2021 sono continuate sia le progettazioni che le esecuzioni lavori straordinari autorizzati dagli Enti proprietari all'interno dei Piani di manutenzione finanziati con i residui canoni delle gestioni ERP/ERS effettuate da ACER.

L'utilizzo dei finanziamenti pubblici emessi a sostegno di lavori di manutenzione straordinaria o nuove costruzioni e come evidenziato nella tabella seguente ha subito una riduzione in termini di valore assoluto a seguito della difficoltà ad eseguire le opere in conseguenza della particolare congiuntura economica di aumento dei prezzi e della difficoltà di reperimento del materiale edile. Inoltre l'attività relativa al finanziamento regionale di alloggi sfitti ha visto, rispetto allo scorso anno, lo slittamento delle spese al 2022.

Finanziamenti in Euro	2019	2020	2021	Var. % 2021-2020
Lg.457/77	-	10.183	27.495	170,0%
Lg.560/93	-	817	-	-100,0%
Lg.513/77	-	24.337	16.546	-32,0%
D.R.501/03	362.851	17.582	31.969	81,8%
D.R. 344/10	701.318	97.942	165.166	68,6%
D.R.1297/15 Lettera A	-	1.317	61.290	4553,8%
D.R.1297/15 Lettera B	870.948	2.125.558	202.456	-90,5%
D.R.743/2018	494.609	532.608	14.655	-97,2%
D.R.1019/2020	-	377.018	1.112.373	195,0%
D.R.1276/2021	-	-	73.816	100,0%
Totale utilizzo	2.429.726	3.187.362	1.705.766	-46,5%

Si ricorda che le attività di manutenzione vengono sostenute con anticipi finanziari effettuati da Acer e che solo a conclusione e rendicontazione dei lavori si ottiene la regolare erogazione dei finanziamenti.

Per gli importi incassati nel 2021 si rimanda alla Nota Integrativa nella parte "Altre Informazioni".

Purtroppo vi sono ancora alloggi vuoti per inagibilità e/o ricostruzione causa sisma 2012.

Sono al 2021 n. 28 (al 31/12/2018 erano 59 mentre nel 2014 erano 132) così distribuiti:

- n. 8 in via Da Vinci e Montegrappa a Finale Emilia (in fase di progettazione);
- n. 5 a Cortile di Carpi (edificio demolito e progettato, appalto affidato);
- n. 6 in via Menotti a Piumazzo; (edificio demolito con progettazione eseguita, appalto affidato);
- n. 9 in via 1° Maggio a Cavezzo (edificio demolito ora in ricostruzione);

Altri alloggi ERP vuoti destinati alla demolizione per altri motivi sono: n. 27 alloggi in Via Poliziano 15, 17, 19 a Fiorano

Fondo Straordinario Per Ripristino Alloggi

Nel corso del 2020 la Regione Emilia Romagna con DAL n. 22/2020 ha attivato un programma triennale per il recupero di alloggi ERP sfitti, assegnando con DGR 1019/2020 al territorio modenese Euro 1.179.000,00 oltre ad Euro 352.495,00 di cofinanziamento da residuo canoni, con il quale in 120 giorni sono stati eseguiti i lavori per la messa in disponibilità di 55 alloggi. Tale attività attuata mediante i contratti in essere di Accordo Quadro si è aggiunta al ripristino storico di circa 380 alloggi che nel corso del 2021 si è completata con l'assegnazione degli alloggi ripristinati.

Il programma è proseguito con la DGR 1276/2021 che prevede una seconda annualità per il 2021 del tutto analoga alla 1019/2020, con tempistiche piuttosto ristrette per l'effettuazione dei lavori (max 120gg) e tempi definiti anche per le assegnazioni (max 60 gg) per complessivi 60 alloggi ed Euro.1.741.000,00 di cui Euro 1.210.000,00 da finanziamento regionale ed Euro 531.000,00 di cofinanziamento da residuo canoni.

Il lavoro di ACER per la manutenzione degli alloggi lasciati liberi dai precedenti assegnatari determina una percentuale media di occupazione degli alloggi ERP pari a circa il 90%, pertanto gli alloggi sfitti per manutenzione o in attesa di assegnazione corrispondono a

circa il 10,00 % del totale; la situazione rappresentata al 31 dicembre dell'ultimo triennio nella tabella è una fotografia a quel momento ma non è in grado di rappresentare il continuo movimento di entrata e uscita di alloggi sia in manutenzione che in assegnazione.

Il numero di alloggi ERP ritirati nel 2021 è stato complessivamente pari a 320 mentre quelli restituiti alle nuove assegnazioni e/o cambio è stato 293.

Va evidenziato che alcuni alloggi per dislocazione o loro caratteristiche (dimensioni, altezza di piano) vengono difficilmente riassegnati.

Alloggi vuoti al 31/12 a destinazione ERP	2019	2020	2021
In manutenzione SGP	48	53	46
Manutenzione in corso	124	107	134
Pratiche edilizie in corso	14	16	15
In disponibilità dei comuni per assegnazione	179	184	160
Sospeso x inagibilità	9	12	18
Sospeso per piano di investimento	194	187	197
Sospeso per piano vendita	18	21	24
Sospeso per pratiche legali	6	3	15
Sospeso per prevista demolizione	33	33	27
Sospeso per programma di ristrutturazione	54	19	23

Per il 2021 il totale di alloggi in assenza di contratto è risultato pari a 659 e rappresenta il 10,31% dell'intero patrimonio ERP in gestione ad ACER.

Va evidenziato che gli alloggi in fase "*Sospeso per piano di investimento*" possono essere inseriti in manutenzione sulla base delle risorse di residuo canoni extra budget che devono essere preventivamente autorizzate dai singoli Enti proprietari in riferimento ai programmi annuali o triennali di investimento presentati periodicamente da ACER (sono gli alloggi classificati Fase 6).

GESTIONE MOROSITA'

Il fenomeno della morosità rimane ancora molto rilevante nonostante tutte le attività messe in campo dall'ufficio legale. Riportiamo alcuni dati dell'ultimo triennio:

Azioni ufficio legale	2019	2020	2021
Lettere sollecito inviate	2.768	3.037	2.860
Solleciti saldati	997	976	1.226
Solleciti parzialmente saldati o non saldati	1.771	2.061	1.634
Accordi di rateizzazione/riconosc. di debito iniziati nell'anno	549	433	406
N. sfratti per morosità	18	-	9
N. alloggi liberati per altri motivi (MO + PROV.)	18	9	17
Avvio procedimenti di decadenza per morosità Modena	60	72	66
N. provvedimenti di decadenza Comune di Modena	39	32	40
N. alloggi liberati con provvedimento di decadenza Modena	9	4	8
Azioni avviate per la liberazione dell'alloggio nei Comuni della Provincia + Acer (escluso Modena)	57	44	75
Azioni avviate di decadenza per abbandono (MO + PROV)	17	26	25
Azioni di decadenza per abbandono pendenti al 31/12 (MO + PROV)	23	29	30

La tabella seguente evidenzia l'incidenza e l'andamento della morosità sul "fatturato" degli ultimi tre anni, a fronte di una notevole crescita rilevata nel 2020, nel 2021 l'andamento migliorato in modo significativo:

Insoluti per canoni	2019	2020	2021
Canoni fatturati in Euro	12.401.942 €	12.589.269 €	13.000.130 €
N. bolle emesse totali	77.018	76.280	76.402
% aumento/diminuzione canoni	0,83%	1,49%	3,16%
Valore degli insoluti al 31/12	5.571.568 €	6.024.620 €	6.052.229 €
Insoluti dell'anno	1.459.214 €	1.656.813 €	1.558.508 €
% morosità su anno	11,76%	13,16%	11,99%
% aumento morosità annua	-8,10%	11,93%	-6,31%
Morosità consolidata	4.112.354 €	4.367.807 €	4.493.722 €
Morosità recuperata nell'anno	1.402.926 €	1.194.702 €	1.532.582 €
% morosità recuperata	25,43%	27,35%	34,10%

Nella tabella successiva viene effettuato un confronto del primo trimestre, degli ultimi tre anni: si rileva che per il primo trimestre 2022 la morosità iniziale (al 1/1) è incrementata ma in misura notevolmente minore a quanto rilevabile nel primo trimestre 2021 sul primo trimestre 2020 (+8,1%) con una sostanziale stabilità degli altri valori (Fatturato, Incassi e leggero decremento della morosità finale: -1,9%)

	Morosità iniziale	Δ % Risp Es. Preced.	Emesso I^ Trimestre	Δ % Risp Es. Preced.	Incassato al 21/03	Δ % Risp Es. Preced.	Morosità al 21/03	Δ % Risp Es. Preced.
2019	€ 8.372.366		€ 3.610.737		€ 2.875.990		€ 9.107.114	
2020	€ 8.580.194	2,5%	€ 3.616.815	0,2%	€ 3.184.892	10,7%	€ 9.012.117	-1,0%
2021	€ 9.277.552	8,1%	€ 3.729.501	3,1%	€ 3.035.987	-4,7%	€ 9.971.065	10,6%
2022	€ 9.445.794	1,8%	€ 3.750.387	0,6%	€ 3.415.407	12,5%	€ 9.780.774	-1,9%

Facendo invece una comparazione per l'ultimo triennio dei valori relativi all'ammontare delle Bollette emesse ("fatturato"), degli incassi dell'anno su quanto emesso e la relativa morosità cumulata emerge quanto segue:

	2019	2020	2021
Emesso 01/01 - 31/12/-	€ 15.366.801	€ 15.355.023	€ 15.782.834
Incassi Complessivi sull'emesso dell'anno	€ 12.546.129	€ 12.452.777	€ 13.028.758
Morosità Cumulata al 31/12 -	€ 8.489.474	€ 9.223.483	€ 9.358.206
% Morosità annua/su Emesso	18,4%	18,9%	17,4%

Si evidenzia che questi importi non coincidono con i Ricavi a Conto Economico in quanto comprendono il fatturato complessivo, pertanto anche la parte delle convenzioni che non incide sul Conto Economico di Acer.

Riveste una parte importante anche la gestione delle morosità delle spese condominiali, queste, infatti, ove non corrisposte neanche a fronte di solleciti da parte di Acer agli utenti, vengono corrisposte in conto anticipi, da Acer stessa agli amministratori di condominio; consentendo così di poter far fronte alle spese di gestione del condominio stesso.

L'entità dei valori è evidenziata nella seguente tabella:

Insoluti per spese condominiali	2019	2020	2021
N° Solleciti inviati agli utenti per morosità da spese condominiali	2.926	2.577	2.795
Recupero costi da ACER (€ 15 a pratica)	€ 42.075	€ 36.675	€ 40.035
N° Pagamenti effettuati dagli utenti a seguito solleciti	789	679	785
% di risposta a saldo da sollecito	27%	26%	28%
N° Pratiche di liquidazione agli amministratori condominiali	2.267	1.974	2.092
€ medio a liquidazione	€ 321	€ 365	€ 390
Recupero costi da ACER (€ 36,50 a pratica)	€ 82.746	€ 72.051	€ 76.358
Tot. Spese condominiali Non pagate	€ 728.828	€ 719.635	€ 815.166
Insoluti Condominiali - Incremento % Rispetto Esercizio Precedente	2%	-1%	13%

GESTIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE

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

Inoltre provvede alla predisposizione dei bandi per assegnazione alloggi a canone ERS come da regolamento ACER; agli aggiornamenti catastali, nonché alle pratiche per verifica caratteristiche di interesse storico architettonico presso la Soprintendenza ai Beni Artistici ed Architettonici.

Di seguito alcuni dati riferiti all'ultimo triennio:

Dati al 31/12	2019	2020	2021
Alloggi con più di 50 anni	2.942	2.999	3.027
Alloggi con più di 70 anni	1.767	1.793	1.822
Pratiche presentate	4	39	5
Planimetrie catastali	340	126	110
Contratti autorimesse	26	17	24
Pratiche estinzione diritto di prelazione	25	45	56

Tutto il patrimonio immobiliare gestito è coperto da assicurazione per danni il cui costo dell'anno è stato pari ad Euro 181.254,72 in base all'esito della gara europea per il rinnovo dell'Assicurazione globale fabbricati.

Politiche Energetiche Ed Ambientali

Da diversi anni gli interventi sul patrimonio esistente sono caratterizzati dal miglioramento energetico mediante isolamento passivo degli involucri, sostituzione dei generatori di calore, installazione di impianti fotovoltaici.

Gli isolamenti a cappotto realizzati negli ultimi 10 anni hanno determinato almeno il salto di due classi energetiche con la conseguente riduzione media del consumo di 450 mc/anno di gas metano.

Gli alloggi interessati sono ad oggi 486 pari a circa l'8% del totale alloggi gestiti.

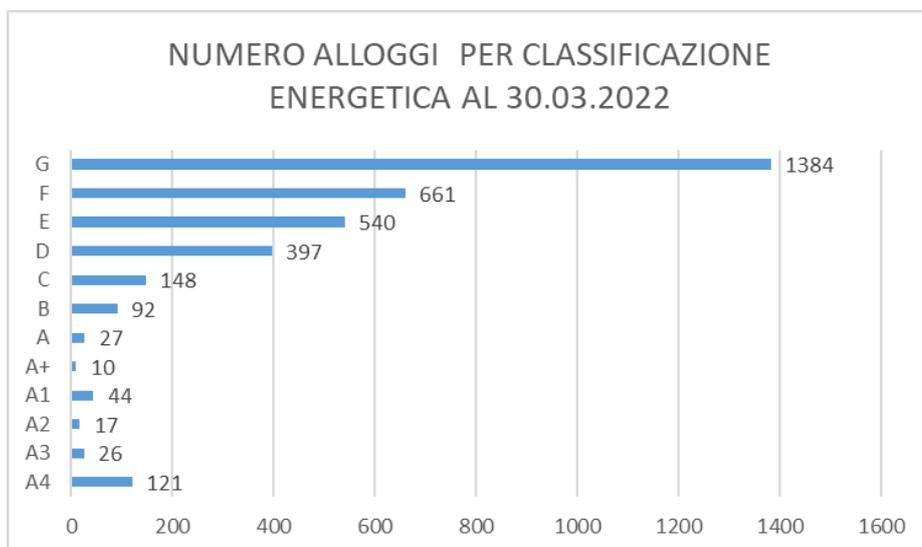
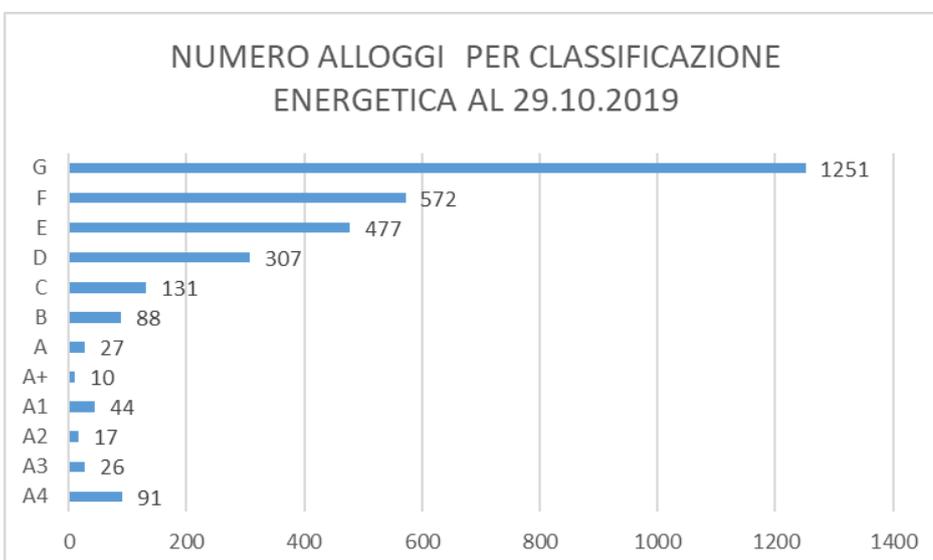
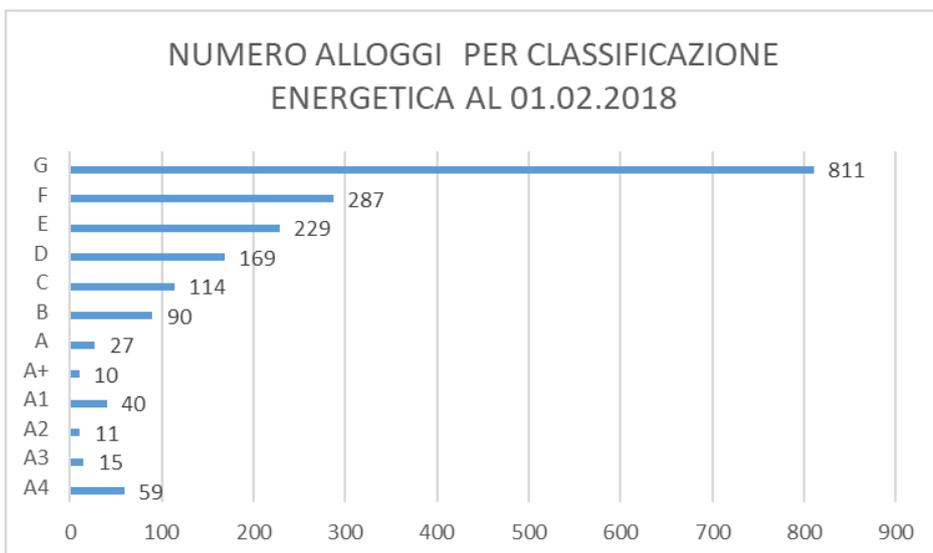
È da evidenziare inoltre che i nuovi fabbricati risultano adeguati alle normative vigenti in materia di risparmio energetico e raggiungono già all'origine i requisiti prestazionali richiesti

Classe Energetica Alloggi

Dal 2016 vengono redatti gli APE (Attestazioni Prestazioni Energetiche) per gli alloggi esistenti in concomitanza della *sfittanza*, prima della sottoscrizione dei nuovi contratti.

Si riportano di seguito, a scopo comparativo, anche in forma grafica, dati relativi alle rilevazioni del febbraio 2018, ottobre 2019 e marzo 2022; da essi è evidente il progressivo incremento dei monitoraggi (APE) e del n° di abitazioni appartenenti alle classi a più alto tasso di risparmio energetico (A4) ma è altresì evidente che molto c'è ancora da fare (n° abitazioni in classe G):

2018: n. APE 1.862	2020: n. APE 3.041	2021: n. APE 3.482
--------------------	--------------------	--------------------



ATTIVITA' DI SVILUPPO E PROGETTAZIONE

A. SUPERBONUS 110%

Anche nel corso del 2021 l'attività legata al superbonus 110% è stata intensa ed ha avuto ad oggetto lo sviluppo della progettazione preliminare degli interventi e la redazione degli atti di gara e pubblicazione della stessa;

L'attività di studio avviata già nel 2020, al fine di verificare la fattibilità dell'attività stessa, è proseguita adeguandosi al quadro normativo in continuo divenire al fine di definire le modalità operative per l'espletamento della gara e dell'intera attività.

Sono stati condotti analoghi studi ed approfondimenti anche per le attività legate ai condomini a proprietà mista pubblico-privata dove ACER è chiamato a partecipare agli interventi di superbonus.

Una volta inquadrato l'ambito normativo ed i limiti operativi all'interno dei quali svolgere l'attività si è completata la ricognizione dei potenziali interventi su scala provinciale inseribili nel programma, sono stati quindi individuati i fabbricati che rispondessero ai requisiti qualificanti ai fini della ammissibilità degli interventi al superbonus, quali:

- i. edifici a totale proprietà pubblica;
- ii. ubicazione a congrua distanza dai confini al fine di potere installare ponteggi ed *accantieramenti* senza necessità di occupare altre proprietà o spazi pubblici;
- iii. epoca di costruzione antecedente il 1990 al fine di avere certezza del raggiungimento del salto di almeno due classi energetiche;
- iv. assenza di vincoli storico-culturali al fine della certa realizzabilità degli interventi; compattezza e "semplicità" strutturale del fabbricato;

Successivamente sono state redatte le stime parametriche dei costi, ed è stato stilato il programma generale di intervento relativo al superbonus 110%.

A seguito delle riunioni specifiche con ciascuna Unione di Comuni del territorio provinciale, sono stati presi accordi con le singole Amministrazioni Comunali in merito alla scelta degli edifici da inserire nel Programma ed è stata formalizzata la sottoscrizione di n. 34 convenzioni con altrettante amministrazioni comunali per la gestione degli interventi inseriti nel Programma.

Da un punto di vista operativo ed al fine di definire il "percorso guida":

- i. Sono state redatte bozze di Progetto di Fattibilità per 4 edifici scelti a campione dal Programma (Carpi Via Belgrado 11-13, Castelfranco Via Costa 5-7 e Via Costa 11, Modena Via Viareggio);
- ii. Sono stati avviati studi di vulnerabilità sismica per 3 edifici scelti a campione dal Programma (Modena Via Tignale del Garda e Via Dogali 63, Carpi Via Belgrado 11-13);
- iii. Sono stati condotti rilievi strumentali (laser-scanner) di 2 edifici (Modena "la Popolarissima", Carpi Via Belgrado 11-13);
- iv. Sono stati inseriti nel Programma edifici ERP del comune di Sassuolo a seguito intesa circa il ricevimento in gestione degli alloggi stessi;
- v. È stata sviluppata la progettazione preliminare/studio di fattibilità e la programmazione economica per l'intero Programma riferito a 70 edifici per ognuno dei quali sono stati prodotti gli elaborati specifici da porre a base di gara;
- vi. È stata svolta la verifica e validazione della progettazione predetta ai sensi dell'art. 26 del D.lgs. 50/2016;

Parallelamente alla predetta attività di programmazione/progettazione degli interventi è stato sviluppato lo studio e la programmazione delle modalità operative di svolgimento degli interventi superbonus secondo le disposizioni di legge specifiche per il superbonus e generali di codice dei contratti pubblici;

Quindi sono state valutate le varie possibilità operative di strutturazione degli interventi: le diverse forme di Partenariato Pubblico Privato in alternativa ad altre forme di appalto, fino ad individuare nell'appalto di **accordo quadro** per la progettazione definitiva/esecutiva degli interventi e la loro realizzazione; questa modalità è stata valutata da Acer Modena come quella maggiormente versatile ed aderente al Programma di intervento prefigurato.

A seguire è stata configurata l'architettura operativa dell'intervento a partire dai requisiti necessari che devono essere posseduti dai concorrenti, i quali, trattandosi di appalto integrato di progettazione ed esecuzione devono essere adeguatamente qualificati sia per la progettazione che per la esecuzione, e, qualora non sufficientemente qualificati debbono costituirsi in forme associate al fine di sommare le reciproche qualifiche.

Il Programma di intervento è poi stato suddiviso in sei stralci al fine di evitare l'aggiudicazione dell'intero programma ad un unico soggetto, e quindi evitare le potenziali ricadute negative che potrebbero derivare da eventuali situazioni di criticità che inevitabilmente coinvolgerebbero l'intero Programma, potendo così arrivare fino ad un numero complessivo di sei aggiudicatari (*tale che eventuali criticità potranno coinvolgere il singolo stralcio senza arrecare problematiche agli altri*).

Il criterio individuato per l'aggiudicazione è stato quello dell'Offerta Economicamente Più Vantaggiosa.

Particolare attenzione è stata riservata alla definizione delle garanzie e coperture assicurative richieste agli aggiudicatari al fine di tutelare la Stazione Appaltante nei diversi casi di inadempienza possibili; oltre alla garanzia provvisoria per la partecipazione alla procedura di gara, ed alla garanzia definitiva nella misura del 10% dell'importo degli interventi, è stata richiesta in via opzionale una garanzia fidejussoria a copertura dei potenziali mancati raggiungimenti degli obiettivi del Programma, o a copertura delle eventuali somme che la Stazione Appaltante committente possa venire chiamata a restituire all'erario per la mancata o incompleta ultimazione degli interventi e/o per irregolarità nelle documentazioni, asseverazioni, ecc.; sono inoltre state richieste adeguate polizze per i soggetti che emetteranno le asseverazioni ed i visti di congruità, e sono state richieste polizze *all risks* a copertura anche di danni potenzialmente arrecati agli immobili ed agli utenti, come pure polizze indennitarie decennali sugli interventi eseguiti;

Al fine di definire alcuni aspetti fiscali di detrazione dei costi della Stazione Appaltante e della possibilità di usufruire dei maggiori termini legati agli interventi nel cratere del sisma 2012, sono stati formulati specifici interpellati ad agenzia delle Entrate che hanno dato responso favorevole al riconoscimento delle prestazioni tecniche svolte da personale ACER per una quota di costi reali dimostrati e realmente sostenuti.

L'intera regolamentazione dello svolgimento del Programma, dalla partecipazione alla gara, fino al completamento degli interventi, è stata configurata e definita all'interno del Disciplinare di Gara e da questo è stata tradotta nel Capitolato speciale di Appalto;

è inoltre stata predisposta la documentazione e la modulistica di gara;

Il bando di gara, la documentazione e modulistica di gara sono poi stati pubblicati sulla Gazzetta Ufficiale della Comunità Europea, sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, su due quotidiani a diffusione nazionale, su due quotidiani a diffusione locale, sul portale della Banca Dati Nazionale dei Contratti Pubblici, sul portale dell'Osservatorio Appalti Regionale, sulla Piattaforma di Negoziazione Telematica GPA e nel portale della Stazione Appaltante.

A seguito di intervenute modifiche normative gli atti di gara sono poi stati modificati e pubblicati nuovamente con proroga del termine di partecipazione.

Anche nel corso della predisposizione del Programma di intervento e di studio e redazione degli atti di gara si è reso necessario provvedere diverse volte alla modifica e riscrittura per effetto di sopravvenute modifiche normative o di pronunciamenti di fonti istituzionali; ciò ha comportato lunghe e ripetute operazioni di revisione degli atti di progetto e di gara; si pensi che, dal Decreto Rilancio (Decreto Legge n. 34 del 19 Maggio 2020 che istituì il Superbonus) al 13 Aprile 2022 si sono susseguiti ben 18 provvedimenti normativi, e addirittura 54 pronunciamenti di fonti istituzionali, tutti modificativi della disciplina applicabile al superbonus, e di questi si è dovuto tenere conto nel verificare la rispondenza delle previsioni del Disciplinare di Gara e la sua implementazione.

B. P.N.R.R.

Relativamente al Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza non esistono linee di finanziamento dedicate all'ERP e destinate direttamente alle ACER e agli Enti equivalenti quali ex IACP comunque denominati.

I beneficiari di tali fondi sono, tuttavia, anche i nostri interlocutori istituzionali, le Amministrazioni Comunali che indirettamente ci hanno coinvolto per progetti di ambito sociale che utilizzano parte del patrimonio residenziale di loro proprietà.

In particolare il Comune di Modena ha candidato due progetti Sociali, uno denominato *Housing First* destinato all'assistenza dei senza fissa dimora ed uno destinato al sostegno di persone con disabilità con rete familiare fragile.

Per tali progetti sarà necessario procedere alla ristrutturazione di 9 alloggi, che saranno poi sottratti temporaneamente all'ERP, valutando anche accorpamenti.

C. FONDO COMPLEMENTARE

In parallelo al P.N.R.R. è stata avviata una linea di finanziamento denominata Fondo Nazionale Complementare che è dedicata specificatamente all'ERP con beneficiari gli Enti proprietari.

Acer, in accordo con i Comuni e con parere del Tavolo Territoriale di concertazione per le Politiche Abitative, ha coordinato gli interventi da candidare.

Con DGR 1851/2021 la Regione Emilia Romagna ha attivato il bando per la raccolta di manifestazioni di interesse al programma denominato "*Sicuro, Verde e Sociale: Riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica*", cui è stato convogliato parte del Piano Nazionale per gli Investimenti Complementari (decreto legge 6 maggio 2021, n. 59, come convertito dalla legge 1°luglio 2021 n. 101 e d.p.c.m.15 settembre 2021).

Gli esiti del bando, per il territorio della Provincia di Modena sono riportati nella tabella che segue.

Gli interventi assegnatari di fondi sono i primi 4 in tabella con il relativo importo di finanziamento, il quinto intervento, finanziato solo in minima parte, era di competenza del Comune di Modena che vi ha rinunciato; gli altri interventi, fino al ventesimo, rientrano in un elenco di interventi di riserva eventualmente finanziabili con economie dell'intero programma nazionale.

Ord. Tavolo	COMUNE	INTERVENTI CANDIDATI	VALORE ECONOMICO	PT	Graduatoria	ID RER	Finanziato
1	CASTELFRANCO E.	Via Zanasi 60/70	1.500.000,00 €	240	1	MO_01	1.500.000,00 €
2	SOLIERA	Via Grandi 205	2.525.000,00 €	215	2	MO_02	2.525.000,00 €
3	NONANTOLA	Palazzo Sertorio	900.000,00 €	120	3	MO_03	900.000,00 €
4	MODENA	Via Uccelliera, 99/1-99/2-99/3	1.868.750,00 €	110	4	MO_04	1.868.750,00 €
6	MODENA	Via Bergamo 10	1.321.000,00 €	105	5	MO_06	15.990,93 €
7	MODENA	Via Verdi, 247-251	1.487.500,00 €	105	6	MO_07	
5	MODENA	Via Bergamo 2	1.321.000,00 €	105	7	MO_05	
8	CONCORDIA	Via Val di Sole	789.111,05 €	95	8	MO_08	
11	SASSUOLO	Via Respighi 44	1.969.600,00 €	90	9	MO_11	
10	MIRANDOLA	Via Martiri di Belfiore 1-3-5	2.121.100,00 €	90	10	MO_10	
12	CARPI	Via Giovenale	2.160.530,00 €	90	11	MO_12	
13	CARPI	Via Mozart	2.160.530,00 €	90	12	MO_13	
9	PAVULLO	VIA VERDI N. 20-22	1.979.100,00 €	90	13	MO_09	
14	MIRANDOLA	Via Posta 66-68	1.689.800,00 €	85	14	MO_14	
15	SERRAMAZZONI	Via Orazio Vecchi 191	1.461.320,00 €	80	15	MO_15	
16	LAMA MOCOGLIO	Via Serretto 4	1.001.900,00 €	75	16	MO_16	
19	VIGNOLA	via Rossini dal 169 al 209	1.200.000,00 €	75	17	MO_19	
18	VIGNOLA	via Goldoni 140-142	1.210.100,00 €	75	18	MO_18	
17	PAVULLO	VIA ZANELLI N.9	1.116.400,00 €	75	19	MO_17	
20	VIGNOLA	Via Marconi 4	700.000,00 €	70	20	MO_20	
Totale:			30.482.741,05 €			Totale:	6.809.740,93 €

Gli interventi non finanziati sono parte di un elenco di riserva con la destinazione di eventuali economie che si genereranno in corso di realizzazione del programma.

Acer si occuperà della progettazione e realizzazione degli interventi di via Grandi 205 a Soliera, via Uccelliera 99/1/2/3 a Modena e Palazzo Sertorio Nonantola, mentre l'intervento di via Zanasi 60/70 sarà gestito direttamente dal Comune di Castelfranco Emilia.

D. Progetto PINQuA

Ai sensi del D.I. 395/2020, ad inizio 2020, la Regione Emilia Romagna ha coinvolto le ACER per la candidatura al bando nazionale "Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare" c.d. PINQuA, utilizzando come volano gli interventi programmati da superbonus, progetto del vale di poco meno di 15.000.000,00 Euro.

Acer Modena ha sostenuto e collaborato con i Comuni di Modena, Castelfranco e Nonantola per la progettazione di fattibilità della riqualificazione urbanistica rispettivamente dei comparti via Viareggio Carrara Tignale del Garda, comparto via Costa Amendola, centro storico Palazzo Sertorio (sono stati individuati edifici candidati al 110% o da riqualificare con altro finanziamento FNC). Il valore complessivo dei progetti vale circa Euro 2.100.000,00.

Da sottolineare come il progetto di Modena preveda la realizzazione di 4 impianti fotovoltaici da attivare nella forma di ACC (autoconsumo collettivo) e CEFR (comunità energetiche da fonti rinnovabili).

Gli schemi di Autoconsumo Collettivo e le Comunità dell'Energia si prevede possano avere un ruolo nel raggiungimento degli obiettivi di decarbonizzazione a livello nazionale e comunitario, attraverso una forma organizzativa che i cittadini possono adottare per rispondere in modo collettivo ad alcuni bisogni in ambito energetico, sociale e ambientale.

A seguito della pubblicazione delle graduatorie definitive, il progetto di cui sopra è risultato classificato al 36° posto dell'elenco degli interventi ammessi con riserva a livello nazionale. Pertanto al momento non sarà dato corso alle relative progettazioni.

E. SITO AZIENDALE

Sul sito web aziendale sono presenti diverse sezioni: chi siamo, come contattarci, la modulistica, gli interventi, l'Amministrazione Trasparente e la sezione di comunicazioni,

un'area riservata agli operatori pubblici ed un'area riservata ai privati, nella quale, per gli assegnatari che si accreditano, vi è la possibilità di visionare e scaricare le fatture per canoni e verificare la loro posizione debitoria/creditoria.

La progettazione, realizzazione, manutenzione del portale istituzionale di Acer Modena, in sostituzione dell'attuale, amplierà la propria offerta di servizi agli utenti e committenti e fungerà da punto di accesso a tutte le comunicazioni internet e intranet di Acer Modena, predisposte anche con piattaforme già esistenti e/o in fase di realizzazione (modulistica online, amministrazione trasparente, gestione appuntamenti).

Verrà introdotta un'area ad accesso riservato dedicata alla comunicazione interna per i dipendenti Acer. Si vuole realizzare un nuovo portale di Acer che possa essere intuitivo, veloce, chiaro e che possa consentire all'utente di individuare l'argomento di suo interesse all'interno di un gruppo di temi principali e di ricercare le informazioni attraverso una navigazione progressiva di maggior dettaglio all'interno dell'argomento selezionato.

Al fine di agevolare la fruibilità a utenti con una limitata padronanza della lingua italiana si prevede che possa essere visualizzabile almeno in lingua inglese, attualmente non possibile.

F. C.A.M.

ACER come ente pubblico economico nel rispetto dell'evolversi delle normative ha avviato le attività per l'introduzione delle procedure innovative al fine di adeguarsi alle disposizioni normative nel campo della progettazione, con l'applicazione dei C.A.M. (Criteri Ambientali Minimi) negli elaborati di gara e nelle procedure di appalto.

G. SERVIZIO APPALTI E NUOVE COSTRUZIONI

Per quanto riguarda gli Appalti, nell'anno 2021 sono stati portati a termine i lavori dell'edificio di via Federzoni a San Possidonio, e, nonostante il prolungarsi dell'epidemia, si è mantenuto con impegno il trend operativo per la conduzione dei lavori nei cantieri in corso di nuova costruzione ed in quelle di rigenerazione urbana per le diverse funzioni di CambiaMo.

Per quanto concerne i provvedimenti connessi al Sisma 2012 la progettazione degli edifici lesionati da ricostruire volge ormai al termine, gli ultimi interventi sono in fase di presentazione per l'approvazione regionale.

La tabella che segue ne illustra una dettagliata sintesi:

Località	Descrizione	Stato di avanzamento
N.I. Carpi - Cortile Via 1 Dicembre: 7 alloggi	Demolizione/Ricostruzione	Lavori avviati
Vignola - Ex cabina Ex Enel	Recupero dell'edificio con il parere della Sovrintendenza dei Beni Architettonici	Definizione progettazione
N.I. Castelfranco-Piumazzo - Via Menotti 38: 6 alloggi	Demolizione/Ricostruzione	Lavori avviati
Nonantola - Via Provinciale Est - intervento post Sisma 2012: 12 alloggi	Recupero dell'edificio con il parere della Sovrintendenza dei Beni Architettonici	Definizione progettazione
N.I. Modena - Via Nonantolana - Stralcio A.: 26 alloggi	Nuova costruzione	Lavori avviati
N.I. San Possidonio Via Federzoni 1: 16 alloggi	Ricostruzione	Lavori completati In attesa di inaugurazione
N.I. Cavezzo Via 1 Maggio 69 - 10 alloggi	Ricostruzione	Svolgimento lavori
Modena Lotto 5B - <u>ex mercato bestiame</u> - 32 alloggi e <u>Centro Diurno</u>	Nuova costruzione	Svolgimento lavori
Serramazzoni - Ristrutturazione via XXIV maggio: 5 alloggi	Progettazione	Lavori completati In attesa di inaugurazione
Carpi "Biscione" - Rigenerazione urbana	Progettazione	Definizione progettazione
Modena -Rotatoria Via dello Zodiaco		Lavori completati chiusura economica

Sempre nel 2021 Acer ha avviato:

- i lavori di costruzione degli edifici di Castelfranco Piumazzo, Carpi Cortile e Via Nonantolana a Modena;
- le procedure per i futuri acquisti immobiliari ed il bando di progettazione per il recupero e la rigenerazione Urbana dell'edificio denominato "Il Biscione" a Carpi, in via delle Nazioni Unite.

Nel corso del 2021, oltre all'attività per lo studio e la indizione della gara del Superbonus 110%, riguardante 70 fabbricati per un importo presunto superiore a 118 milioni di euro, sono state esperite n. 92 procedure di gara ad evidenza pubblica (procedure negoziate e procedure aperte, affidamenti diretti, rinegoziazioni discendenti da accordo quadro) per un importo complessivo di oltre 12 milioni di euro.

Alcuni dati di sintesi di Controllo Organizzativo

ACER anche nel 2021 è stata certificata riferimento al sistema qualità con ISO 9001-2015, così come per i tre anni precedenti.

La gestione dell'azienda ACER con i principi dell'ISO 9001/2015 vuol dire definire con precisione uno 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; ne consegue anche una rendicontazione puntuale che traccia gli obiettivi raggiunti e/o consente di monitorare le azioni di miglioramento.

È dotata di un proprio Codice Etico per dipendenti, collaboratori e fornitori.

In ottemperanza alla Legge 90/2012 ed alla Legge 33/2013 ha redatto il Piano triennale per la prevenzione della corruzione e la trasparenza, disponibile sul sito web aziendale.

Nel corso dell'anno, soprattutto a seguito delle indicazioni ministeriali connesse alla gestione della pandemia, ma anche nell'ambito di un processo spontaneo di adesione e di scelta organizzativa autonoma, si è concretizzata, quale fondamentale elemento di novità, la sperimentazione e l'attuazione dello *smartworking*.

Questo ha comportato fra l'altro un notevole sviluppo dei processi di informatizzazione dell'Ente.

Di pari passo sono stati avviati e svolti percorsi di formazione in particolare sulla sicurezza sia per la prevenzione e la gestione dei rischi tradizionali che per il rischio biologico da Covid-19 che purtroppo come noto ha caratterizzato gli ultimi 24 mesi.

All'interno di questo quadro Acer ha continuato a garantire le attività che svolge per conto dei Comuni e degli altri Enti Locali continuando ad essere un punto di riferimento per la gestione delle politiche abitative del territorio della Provincia di Modena.

Altre informazioni A' sensi dell'art. 2428 c.c. comma 3:

1) ATTIVITA' DI RICERCA E SVILUPPO

L'Azienda per la tipologia di attività esercitata non svolge specifiche attività di ricerca e sviluppo.

2) RAPPORTI CON IMPRESE CONTROLLATE, COLLEGATE, CONTROLLANTI E IMPRESE SOTTOPOSTE AL CONTROLLO DI QUESTE ULTIME

Acer detiene una sola partecipazione societaria significativa: in CambiaMo S.p.A.

La partecipazione corrisponde al 36,4% la restante parte è detenuta dal Comune di Modena.

Tale società svolge attività complementari al core business di Acer Modena in quanto si occupa in via principale di Progetti di Riqualificazione Urbana.

La tabella che segue riepiloga gli importi a Bilancio al 31.12.2021 scaturiti dalle operazioni intercorse nell'esercizio in esame o in esercizi precedenti con la Società in esame:

Crediti Finanziari	Debiti Commerciali	Ricavi
120.000	183.260	161.868

Acer Modena, in ossequio ai dettami del testo Unico in materia di Società a Partecipazione Pubblica (d.lgs. 19 agosto 2016 n. 175, c.d. TUSP) ha provveduto entro la data del 31.12.2021 a redigere il Piano di Analisi e Razionalizzazione delle Società Partecipate.

3) e 4) OPERAZIONI SU AZIONI PROPRIE O DI SOCIETÀ CONTROLLANTI:

Data la natura giuridica di Acer Modena, la società non detiene azioni né quote proprie o di Società Controllanti.

6) EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Per il trattamento di questo punto si rinvia alla parte iniziale di questa Relazione ed al successivo paragrafo "Fatti di Rilievo avvenuti dopo il 31.12.2021".

6-bis) INFORMAZIONI SUGLI STRUMENTI FINANZIARI

Gli strumenti finanziari che l'Ente possiede sono rappresentati da titoli immobilizzati a capitale garantito. L'Acer, al fine di garantire il rendimento alla liquidità in eccesso al bisogno corrente, ha scelto di fare ricorso a questo tipo di investimento.

Rischio di credito

Il rischio di credito è rappresentato dall'esposizione a potenziali perdite che possono derivare dal mancato adempimento delle obbligazioni assunte dalla clientela, rischio che si ritiene comunque coperto dai fondi già presenti in bilancio.

Rischio di cambio

L'Ente è attivo a livello nazionale pertanto non è esposta al rischio di cambio.

Rischio di liquidità

Il rischio di liquidità è da considerarsi basso rispetto ai volumi di attività ed al patrimonio netto.

FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO IL 31.12.2021

Il quarto trimestre del 2021 ha portato segni positivi per tutte le economie, con la previsione di crescita mondiale per il 2021 spinta al 5,9% e l'Italia nel gruppo dei Paesi che vantano i tassi più alti. L'Italia è tra i pochi Paesi, assieme a Stati Uniti e Cina, a vantare un segno positivo in tutti e quattro i trimestri del 2021.

Il 2022 si prospettava come un anno sfidante in cui si auspicava la fine della Pandemia ed il prosieguo della ripresa economica, invece, purtroppo, l'Europa si è trovata a dover fare i conti con una guerra.

Nel corso del mese di febbraio 2022 è esploso il conflitto militare russo-ucraino.

Nel contesto della guerra, delle pesanti sanzioni economiche imposte a Mosca dalla comunità internazionale e di eventi potenzialmente imprevedibili, il 2022 si configura come un anno di incertezza per l'economia mondiale e per le imprese.

L'invasione russa dell'Ucraina rappresenta una nuova minaccia per le forniture e i prezzi delle materie prime e complicherà ulteriormente la catena di approvvigionamento, ciò in considerazione del significativo ruolo che Russia e Ucraina hanno nello scacchiere economico internazionale.

Le spinte inflazionistiche, inizialmente legate alla pandemia, si stanno notevolmente acuendo a causa del conflitto in corso e graveranno sui costi per l'intera collettività.

La nuova ondata d'inflazione porterà ad un ulteriore rincaro dei prezzi delle materie prime e degli imballaggi, dei costi energetici e dei trasporti.

In particolare, gli ostacoli che stanno rallentando la crescita europea e mondiale possono riassumersi in tre categorie:

- 1.- le materie prime,
- 2.- il costo dell'energia,
- 3.- l'inflazione.

La carenza di materie prime sta alimentando preoccupazioni in molti comparti produttivi. La situazione risulta aggravata dall'aumento esponenziale dei prezzi energetici, che costringono alcune fonderie al fermo produttivo e rendono assai più costosi i costi della logistica. In altre parole, la guerra in Ucraina ha destabilizzato un mercato energetico, delle materie prime (rame, alluminio, nichel) e della logistica già altamente instabile.

Anche in Italia, l'aumento dei costi energetici è strettamente connesso alla crescita del prezzo del gas, principale combustibile utilizzato nelle centrali termoelettriche. All'interno dell'Europa, l'Italia è da questo punto di vista il Paese più esposto. Il mix energetico italiano utilizza il gas (42%) come fonte principale, seguito dal petrolio (36%), con le rinnovabili in coda all'11%.

Secondo le stime di Prometeia, il Pil italiano nel 2022 risulterebbe inferiore di 1,3 punti percentuali, con un'aspettativa di crescita del +2,5%, rispetto a uno scenario base pre-guerra (+3,8%). Stima effettuata con i prezzi dei beni energetici sui livelli di inizio anno.

A questo si aggiunge il tema del Rischio Paese e dei blocchi geopolitici che mette in discussione il modello della globalizzazione sperimentato negli ultimi decenni.

In verità già il Covid ci aveva messo in guardia in riferimento ad alcune tipologie di produzioni strategiche. Adesso il tema è di più larga scala.

Le imprese si troveranno di fronte, più di prima, all'esigenza di selezionare partner anche in base alla loro solidità nel tempo, in grado quindi di garantire continuità nella relazione di business. Dobbiamo immaginare un futuro prossimo delle aree di influenza e dei mercati di prossimità, con qualche compromesso sulla profittabilità e i margini.

Il business, quindi, dovrà tener conto di un fattore fino ad oggi poco considerato nel nostro continente che è la sicurezza geopolitica.

Per quanto riguarda l'andamento dei mercati finanziari, nel primo trimestre 2022, abbiamo osservato come i mercati azionari e soprattutto obbligazionari hanno vissuto un trimestre di rendimenti negativi con un generale incremento di volatilità.

La crisi geopolitica in Ucraina ed i dati sull'inflazione hanno spinto la curva dei rendimenti al rialzo con conseguente calo dei prezzi delle obbligazioni ed aumento del premio al rischio sui mercati azionari.

Sebbene ci si possa aspettare una stabilizzazione dei dati sull'inflazione dopo maggio ed un rientro della volatilità sull'azionario i mercati rimarranno in un ambiente *risk-off* (ossia preferendo attività che presentano profili di rischio basso) almeno fino a quando le banche centrali non avranno chiarito il percorso di normalizzazione sui tassi e la sua velocità.

La situazione di forte crisi, per gli effetti generati dalla pandemia da Covid-19, è diventata ancora più preoccupante per gli effetti della domanda in crescita a seguito delle opportunità per le detrazioni fiscali (Superbonus, ecc.), della mancata produzione di alcuni materiali e ancor peggio dall'evento bellico russo-ucraino.

Nel settore delle Costruzioni, che coinvolge ACER, gli ultimi dati di mercato indicano una ripresa del settore del 7,5% per il 2021 (ad inizio anno era prevedibile una ripresa del 3,6%), il settore del recupero (ristrutturazioni) residenziale crescerà del 12,7%, le nuove costruzioni cresceranno del 9,6%. L'onda lunga della ripresa si protrarrà anche per il 2022 con un +9% per il recupero e un +6% per le nuove costruzioni. Si tratta dei dati di crescita più alti degli ultimi 15 anni recuperando ampiamente quanto perso con il COVID19.

Le imprese di costruzioni denunciano i costi lievitati di diverse materie prime e le difficoltà ad approvvigionare le medesime, molti cantieri hanno iniziato nel corso del 2021 a rallentare le loro produzioni o sono stati sospesi, ed il problema potrebbe interessare anche le gare in corso che rischiano di andare deserte.

Già nel corso del 2021 sono state approntate misure straordinarie per mettere in atto alcuni strumenti capaci di supportare il mercato edilizio coinvolto dalla crisi, sebbene le misure offerte si siano rilevate non sufficientemente adeguate né tantomeno efficaci.

Attualmente continua a registrarsi un aumento dei prezzi dei materiali da costruzione e dell'energia, una altalenante rincaro dei carburanti, che fortemente incidono sulla stabilità economica degli appalti.

Ciò non di meno tale situazione pesa e reca incertezza sui futuri appalti in corso di programmazione/progettazione per i probabili riflessi che potranno esserci sui prezzari utilizzati per fissare gli importi di base d'asta; tali riflessi rappresentano un rischio sia per la realizzazione delle opere pubbliche in corso, ma anche per quelle che verranno messe a gara nei prossimi mesi, incluse quelle finanziate per il PNRR.

Per i contratti in corso di esecuzione per fronteggiare gli aumenti dei prezzi di alcuni materiali da costruzione già registrati nel primo semestre dell'anno 2021, sono stati previsti dei meccanismi di compensazione, applicabili in deroga alla normativa sui contratti pubblici, dal Decreto Sostegni-Bis, indicando le variazioni percentuali dei singoli prezzi dei materiali da costruzione più significativi, in aumento o in diminuzione, superiori all'8%, verificatesi nel primo semestre dell'anno 2021 e successivamente anche nel secondo semestre dell'anno 2021, solo per i lavori eseguiti e contabilizzati nei due predetti semestri.

Poiché il problema è diventato di proporzioni allarmanti è in discussione (al momento di approvazione di questo Bilancio) presso il Consiglio dei Ministri il "decreto aiuti" che regolerà la compensazione dei prezzi nel 2022.

Per quanto attiene ai risvolti sulla esecuzione degli appalti per la particolarissima congiuntura riassumibile nel "caro materiali" si possono registrare effetti già avviati nel corso del 2021.

Gran parte dei contratti di appalto in essere sono interessati da richieste di riconoscimento costi per COVID - 19, di riconoscimento di compensazione per le opere eseguite nel primo e secondo semestre 2021, oltre alla manifestazione della non remuneratività dei contratti in ragione dell'aumento reale dei costi dei materiali da costruzione e dei costi generali d'impresa per l'incremento dei costi energetici.

Questa situazione rende problematica la prosecuzione dei lavori e sta mettendo sotto pressione tutte le stazioni appaltanti per l'individuazione degli strumenti giuridici corretti per far fronte a situazioni contrattualmente non previste o prevedibili anche solo 12 mesi fa, con oggettive difficoltà di previsione dei tempi di esecuzione e di copertura finanziaria per il completamento delle opere.

Particolare attenzione è da porre ai contratti di Accordo Quadro per i lavori di manutenzione in quanto lo stallo degli stessi rende sempre più difficoltosa l'attività sul patrimonio esistente ed abitato, ove non è possibile sospendere tutte le attività per ovvie ragioni di vivibilità, sicurezza degli assegnatari e fruibilità degli alloggi.

Nel corso dei primi mesi del 2022 sono intervenuti i seguenti fatti di rilievo:

Con decorrenza 1° gennaio 2022 è stato attivato il contratto di subconcessione con SGP (Sassuolo Gestioni Patrimoniali), a sua volta concessionario del patrimonio ERP del Comune di Sassuolo per complessivi 480 alloggi più relative pertinenze, che rappresenta un incremento del patrimonio in gestione ad ACER di circa il 6,8%.

L'impatto sull'intera struttura non è trascurabile, a iniziare dalla gestione delle manutenzioni ordinarie, ma successivamente anche su manutenzioni straordinarie e relativa gestione amministrativo-contabili.

In termini di budget manutentivo ciò comporta dal 2022 un incremento di circa 300.000,00 Euro pari al 12% del complesso dei budget ed un aumento degli introiti di ACER di circa 110.000,00 Euro.

Come già illustrato in fase di presentazione del Preventivo 2022, si sta procedendo a rafforzare i vari servizi preposti alla esecuzione dell'insieme delle attività connesse adeguandoli alla mole di lavoro.

Durante il 2022 sarà necessario destinare tempo alla acquisizione di informazioni di maggior dettaglio relativamente ad un patrimonio che nel periodo compreso fra luglio 2016 e dicembre 2021 (oltre 4 anni) ha avuto la manutenzione gestita da altro Ente (SGP). Inoltre è in fase di programmazione l'attività di manutenzione diretta al recupero di un numero considerevole di alloggi (60) al momento sfitti che andranno recuperati e messi nella disponibilità dell'Ente proprietario.

ANALISI DEL RISULTATO ECONOMICO DELLA GESTIONE

Al fine di una migliore comprensione della situazione patrimoniale e finanziaria della società, si fornisce di seguito un prospetto di riclassificazione dello Stato Patrimoniale.

Stato Patrimoniale Attivo					
Voce	Esercizio 2021	%	Esercizio 2020	%	Variaz. assoluta
CAPITALE CIRCOLANTE	19.760.700	36,73%	17.399.196	32,56%	2.361.504
Liquidità immediate	5.013.130	9,32%	1.513.480	2,83%	3.499.650
Disponibilità liquide	5.013.130	9,32%	1.513.480	2,83%	3.499.650
Liquidità differite	14.747.570	27,41%	15.885.716	29,73%	-1.138.146
Crediti dell'Attivo Circolante a breve termine	14.459.336	26,88%	15.521.581	29,05%	-1.062.245
Crediti immobilizzati a breve termine			120.000	0,22%	-120.000
Ratei e risconti attivi	288.234	0,54%	244.135	0,46%	44.099
IMMOBILIZZAZIONI	34.033.537	63,27%	36.031.088	67,44%	-1.997.551
Immobilizzazioni immateriali	415.436	0,77%	3.595	0,01%	411.841
Immobilizzazioni materiali	13.549.801	25,19%	13.525.883	25,32%	23.918
Immobilizzazioni finanziarie	17.523.131	32,57%	19.981.874	37,40%	-2.458.743
Crediti dell'Attivo Circolante a m/l termine	2.545.169	4,73%	2.519.736	4,72%	25.433
TOTALE IMPIEGHI	53.794.237	100,00%	53.430.284	100,00%	363.953

Stato Patrimoniale Passivo					
Voce	Esercizio 2021	%	Esercizio 2020	%	Variaz. assoluta
CAPITALE DI TERZI	39.381.131	73,21%	39.034.566	73,06%	346.565
Passività correnti	7.880.569	14,65%	29.889.330	55,94%	-22.008.761
Debiti a breve termine	7.709.478	14,33%	29.722.668	55,63%	-22.013.190
Ratei e risconti passivi	171.091	0,32%	166.662	0,31%	4.429
Passività consolidate	31.500.562	58,56%	9.145.236	17,12%	22.355.326
Debiti a m/l termine	29.314.943	54,49%	7.234.603	13,54%	22.080.340
Fondi per rischi e oneri	549.968	1,02%	299.775	0,56%	250.193
TFR	1.635.651	3,04%	1.610.858	3,01%	24.793
CAPITALE PROPRIO	14.413.108	26,79%	14.395.720	26,94%	17.388
Capitale di Dotazione	13.442.788	24,99%	13.442.788	25,16%	
Riserve	952.932	1,77%	941.015	1,76%	11.917
Utile (perdita) dell'esercizio	17.388	0,03%	11.917	0,02%	5.471
TOTALE FONTI	53.794.239	100,00%	53.430.286	100,00%	363.953

SITUAZIONE ECONOMICA

Per meglio comprendere il risultato della gestione della società, si fornisce di seguito un prospetto di riclassificazione del Conto Economico.

Conto Economico					
Voce	Esercizio 2021	%	Esercizio 2020	%	Variaz. assolute
VALORE DELLA PRODUZIONE	14.940.555	100,00%	14.597.163	100,00%	343.392
- Consumi di materie prime	26.429	0,18%	19.087	0,13%	7.342
- Spese generali	9.005.693	60,28%	8.647.572	59,24%	358.121
VALORE AGGIUNTO	5.908.433	39,55%	5.930.504	40,63%	-22.071
- Altri ricavi	872.068	5,84%	754.915	5,17%	117.153
- Costo del personale	4.017.196	26,89%	4.195.814	28,74%	-178.618
- Accantonamenti	250.000	1,67%	280.000	1,92%	-30.000
MARGINE OPERATIVO LORDO	769.169	5,15%	699.775	4,79%	69.394
- Ammortamenti e svalutazioni	476.420	3,19%	441.770	3,03%	34.650
RISULTATO OPERATIVO CARATTERISTICO (Margine Operativo Netto)	292.749	1,96%	258.005	1,77%	34.744
+ Altri ricavi e proventi	872.068	5,84%	754.915	5,17%	117.153
- Oneri diversi di gestione	1.093.138	7,32%	989.247	6,78%	103.891
REDDITO ANTE GESTIONE FINANZIARIA	71.679	0,48%	23.673	0,16%	48.006
+ Proventi finanziari	246.341	1,65%	405.881	2,78%	-159.540
RISULTATO OPERATIVO (Margine Corrente ante oneri finanziari)	318.020	2,13%	429.554	2,94%	-111.534
+ Oneri finanziari	-105.261	-0,70%	-223.155	-1,53%	117.894
REDDITO ANTE GESTIONE STRAORDINARIA (Margine corrente)	212.759	1,42%	206.399	1,41%	6.360
REDDITO ANTE IMPOSTE	212.759	1,42%	206.399	1,41%	6.360
- Imposte sul reddito dell'esercizio	195.372	1,31%	194.482	1,33%	890
REDDITO NETTO	17.387	0,12%	11.917	0,08%	5.470

Principali indicatori della situazione patrimoniale e finanziaria

INDICE	Esercizio 2021	Esercizio 2020	Variazioni %
Copertura delle immobilizzazioni			
= A) Patrimonio netto / B) Immobilizzazioni	45,77 %	42,80%	6,94%
Indice di indebitamento			
= [TOT.PASSIVO - A) Patrimonio netto] / A) Patrimonio netto	2,73	2,71	0,74%
Mezzi propri su capitale investito			
= A) Patrimonio netto / TOT. ATTIVO	26,79 %	26,94%	-0,56%

Principali indicatori della situazione economica

INDICE	Esercizio 2021	Esercizio 2020	Variazioni %
R.O.E.			
= 21) Utile (perdita) dell'esercizio / A) Patrimonio netto	0,12%	0,08%	50,00%
R.O.I.			
= [A) Valore della produzione (quota ordinaria) - A.5) Altri ricavi e proventi (quota ordinaria) - B) Costi della produzione (quota ordinaria) + B.14) Oneri diversi di gestione (quota ordinaria)] / TOT. ATTIVO	0,54%	0,48%	12,50%
R.O.S.			
= [A) Valore della produzione (quota ordinaria) - B) Costi della produzione (quota ordinaria)] / A.1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni (quota ordinaria)	0,52%	0,17%	205,88%

Modena, 28 Aprile 2022

Il Consiglio di Amministrazione

Dott. Andrea Casagrande
Presidente

Ing. Elisa Abati
Consigliere

Arch. Gaetano Venturelli
Consigliere

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA DELLA PROVINCIA DI MODENA

Viale Enrico Cialdini, n. 5 - 41123 - Modena - MO

Codice fiscale - P.IVA: 00173680364

Capitale di dotazione Euro 13.442.788

Iscritta al numero 00173680364 del Reg. delle Imprese - Ufficio di Modena

Iscritta al numero MO-320046 del R.E.A.

Settore di attività prevalente (ATECO): 84.12.30

Bilancio Ordinario al 31/12/2021**Stato Patrimoniale Attivo**

	Esercizio al 31/12/2021	Esercizio al 31/12/2020
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
dell'ingegno 3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere	35.984	3.595
7) altre	379.452	
<i>Totale immobilizzazioni immateriali</i>	<i>415.436</i>	<i>3.595</i>
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	13.369.496	13.322.767
2) impianti e macchinario	88.926	119.043
3) attrezzature industriali e commerciali	4.959	9.102
4) altri beni	67.287	55.838
5) immobilizzazioni in corso e acconti	19.133	19.133
<i>Totale immobilizzazioni materiali</i>	<i>13.549.801</i>	<i>13.525.883</i>
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
b) imprese collegate	6.048.000	6.048.000
d-bis) altre imprese	3.384	3.384
<i>Totale partecipazioni</i>	<i>6.051.384</i>	<i>6.051.384</i>
2) crediti		
b) verso imprese collegate	120.000	120.000
esigibili entro l'esercizio successivo		120.000
esigibili oltre l'esercizio successivo	120.000	
d-bis) verso altri	12.463	12.463

	Esercizio al 31/12/2021	Esercizio al 31/12/2020
esigibili entro l'esercizio successivo		
esigibili oltre l'esercizio successivo	12.463	12.463
Totale crediti	132.463	132.463
3) altri titoli	11.339.284	13.918.027
Totale immobilizzazioni finanziarie	17.523.131	20.101.874
Totale immobilizzazioni (B)	31.488.368	33.631.352
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
1) verso clienti	8.774.160	8.672.999
esigibili entro l'esercizio successivo	8.774.160	8.672.999
esigibili oltre l'esercizio successivo		
5-bis) crediti tributari	245.220	201.268
esigibili entro l'esercizio successivo	245.220	201.268
esigibili oltre l'esercizio successivo		
5-quater) verso altri	7.985.125	9.167.050
esigibili entro l'esercizio successivo	5.439.956	6.647.314
esigibili oltre l'esercizio successivo	2.545.169	2.519.736
Totale crediti	17.004.505	18.041.317
IV - Disponibilita' liquide		
1) depositi bancari e postali	5.012.490	1.511.307
3) danaro e valori in cassa	640	2.173
Totale disponibilita' liquide	5.013.130	1.513.480
Totale attivo circolante (C)	22.017.635	19.554.797
D) Ratei e risconti	288.234	244.135
Totale attivo	53.794.237	53.430.284

Stato Patrimoniale Passivo

	Esercizio al 31/12/2021	Esercizio al 31/12/2020
A) Patrimonio netto	14.413.108	14.395.720
I - Capitale	13.442.788	13.442.788
IV - Riserva legale	742.211	742.211
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria	210.720	198.803
Varie altre riserve	1	1
<i>Totale altre riserve</i>	<i>210.721</i>	<i>198.804</i>
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	17.388	11.917
Totale patrimonio netto	14.413.108	14.395.720
B) Fondi per rischi e oneri		
1) per trattamento di quiescenza e obblighi simili	19.968	19.775
4) altri	530.000	280.000
<i>Totale fondi per rischi ed oneri</i>	<i>549.968</i>	<i>299.775</i>
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	1.635.651	1.610.858
D) Debiti		
4) debiti verso banche	1.550.774	1.658.916
esigibili entro l'esercizio successivo	210.605	344.180
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.340.169	1.314.736
7) debiti verso fornitori	3.245.876	3.438.781
esigibili entro l'esercizio successivo	3.245.876	3.438.781
esigibili oltre l'esercizio successivo		
10) debiti verso imprese collegate	183.260	183.239
esigibili entro l'esercizio successivo	11.547	173.699
esigibili oltre l'esercizio successivo	171.713	9.540
12) debiti tributari	284.484	295.272
esigibili entro l'esercizio successivo	284.484	295.272
esigibili oltre l'esercizio successivo		
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	103.345	112.036
esigibili entro l'esercizio successivo	103.345	112.036
esigibili oltre l'esercizio successivo		
14) altri debiti	31.656.682	31.269.027
esigibili entro l'esercizio successivo	3.853.621	25.358.700

	Esercizio al 31/12/2021	Esercizio al 31/12/2020
esigibili oltre l'esercizio successivo	27.803.061	5.910.327
<i>Totale debiti</i>	37.024.421	36.957.271
E) Ratei e risconti	171.091	166.662
<i>Totale passivo</i>	<i>53.794.239</i>	<i>53.430.286</i>

Conto Economico

	Esercizio al 31/12/2021	Esercizio al 31/12/2020
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	13.718.487	13.842.248
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	350.000	
5) altri ricavi e proventi		
altri	872.068	754.915
<i>Totale altri ricavi e proventi</i>	<i>872.068</i>	<i>754.915</i>
<i>Totale valore della produzione</i>	<i>14.940.555</i>	<i>14.597.163</i>
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	26.429	19.087
7) per servizi	8.969.455	8.639.925
8) per godimento di beni di terzi	36.238	7.647
9) per il personale		
a) salari e stipendi	2.996.485	3.140.149
b) oneri sociali	628.119	691.572
c) trattamento di fine rapporto	231.685	203.997
d) trattamento di quiescenza e simili	29.176	27.933
e) altri costi	131.731	132.163
<i>Totale costi per il personale</i>	<i>4.017.196</i>	<i>4.195.814</i>
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	23.519	8.629
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	402.901	393.141
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilita' liquide	50.000	40.000
<i>Totale ammortamenti e svalutazioni</i>	<i>476.420</i>	<i>441.770</i>
12) accantonamenti per rischi	250.000	280.000
14) oneri diversi di gestione	1.093.138	989.247
<i>Totale costi della produzione</i>	<i>14.868.876</i>	<i>14.573.490</i>
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	71.679	23.673
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	9.960	296.268
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	135.506	
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	100.875	109.613

	Esercizio al 31/12/2021	Esercizio al 31/12/2020
<i>Totale proventi diversi dai precedenti</i>	100.875	109.613
<i>Totale altri proventi finanziari</i>	246.341	405.881
17) interessi ed altri oneri finanziari		
altri	105.261	223.155
<i>Totale interessi e altri oneri finanziari</i>	105.261	223.155
<i>Totale proventi e oneri finanziari (15+16-17+-17-bis)</i>	141.080	182.726
Risultato prima delle imposte (A-B+-C+-D)	212.759	206.399
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	195.372	194.482
<i>Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</i>	195.372	194.482
21) Utile (perdita) dell'esercizio	17.388	11.917

Nota integrativa al Bilancio di Esercizio chiuso al 31.12.2021

Nota Integrativa, parte iniziale

Signore e Signori Componenti della Conferenza degli Enti,
la presente nota integrativa costituisce parte integrante del bilancio al 31/12/2021 che evidenzia un utile netto pari a **Euro 17.388** contro un utile netto di **Euro 11.917** dell'esercizio precedente.

Il bilancio risulta conforme a quanto previsto dagli articoli 2423 e seguenti del Codice Civile ed ai principi contabili nazionali così come pubblicati dall'Organismo Italiano di Contabilità; esso rappresenta pertanto con chiarezza ed in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società ed il risultato economico dell'esercizio.

Risulta inoltre conforme alla Legge Regionale dell'Emilia Romagna n. 24 del 8 Agosto 2001 ed al Regolamento di Amministrazione e Contabilità in vigore.

Il contenuto dello stato patrimoniale e del conto economico è quello previsto dagli articoli 2424 e 2425 del Codice Civile, mentre il rendiconto finanziario è stato redatto ai sensi dell'articolo 2425-ter.

La nota integrativa, redatta ai sensi dell'articolo 2427 del Codice Civile, contiene inoltre tutte le informazioni utili a fornire una corretta interpretazione del bilancio.

La società AZIENDA CASA EMILIA - ROMAGNA DELLA PROVINCIA DI MODENA è esonerata dalla redazione del Bilancio Consolidato in quanto non detiene partecipazioni di Controllo ai sensi dell'articolo 2359 del Codice Civile.

Principi di redazione del bilancio

Per la redazione del presente bilancio si è tenuto conto di quanto indicato nei postulati contenuti nel Codice Civile, di seguito elencati, e da quanto previsto nel principio contabile OIC 11 - Finalità e postulati del bilancio d'esercizio.

Postulato della prudenza

Ai sensi dell'articolo 2423-bis del Codice Civile e di quanto stabilito dal principio OIC 11 (par. 16 e 19), è stato seguito il principio della prudenza, applicando una ragionevole cautela nelle stime in condizioni di incertezza e applicando, nella contabilizzazione dei componenti economici, la prevalenza del principio della prudenza rispetto a quello della competenza.

Postulato della prospettiva della continuità aziendale

Come previsto dall'articolo 2423-bis, comma 1, n. 1, del Codice Civile, la valutazione delle voci di bilancio è stata fatta nella prospettiva della continuazione dell'attività. Inoltre, come definito dal principio OIC 11 (par. 21 e 22) si è tenuto conto del fatto che l'azienda costituisce un complesso economico funzionante destinato alla produzione di reddito e che nella fase di preparazione del bilancio, è stata effettuata una valutazione prospettica della capacità dell'azienda di continuare a costituire un complesso economico funzionante destinato al proseguimento delle attività per cui è stato costituito, in affiancamento e supporto agli Enti Locali territoriale ai fini dell'attuazione delle politiche economiche e sociali in materia di Abitazione.

L'esercizio 2021 rappresenta un periodo in cui le attività economiche sono state influenzate dal perdurare degli effetti della grave emergenza sanitaria dovuta al Covid-19, la valutazione delle voci di bilancio è stata compiuta nella prospettiva della continuazione dell'attività.

Postulato della rappresentazione sostanziale

Come definito dall'articolo 2423-bis, comma 1, n. 1-bis, del Codice Civile, la rilevazione e la presentazione delle voci è stata effettuata tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto. Si è tenuto conto anche di quanto definito dal principio OIC 11 (par. 27 e 28) e cioè che quanto definito dal Codice Civile comporta l'individuazione dei diritti, degli obblighi e delle condizioni ricavabili dai termini contrattuali delle transazioni e il loro confronto con le disposizioni dei principi contabili per accertare la correttezza dell'iscrizione o della cancellazione di elementi patrimoniali ed economici. Inoltre, si è proceduto con un'analisi contrattuale per stabilire l'unità elementare da contabilizzare tenendo conto della segmentazione o aggregazione degli effetti sostanziali derivanti da un contratto o da più contratti. Infatti, da un unico contratto possono scaturire più diritti o obbligazioni che richiedono una contabilizzazione separata.

Postulato della competenza

Come stabilito dall'articolo 2423-bis, comma 1, n. 3, del Codice Civile, si è tenuto conto dei proventi e degli oneri di competenza dell'esercizio indipendentemente dalla data dell'incasso o del pagamento. A questo proposito il principio OIC 11 (par. 29) chiarisce che la competenza è il criterio temporale con il quale i componenti positivi e negativi di reddito vengono imputati al conto economico ai fini della determinazione del risultato d'esercizio e che (par. 32) i costi devono essere correlati ai ricavi dell'esercizio.

Postulato della costanza nei criteri di valutazione

Come definito dall'articolo 2423-bis, comma 1, n. 6, del Codice Civile, i criteri di valutazione applicati non sono stati modificati da un esercizio all'altro. Si è infatti tenuto conto anche di quanto indicato nel principio contabile 11 (par. 34) che definisce il postulato dell'applicazione costante dei criteri di valutazione uno strumento che permette di ottenere una omogenea misurazione dei risultati della società nel susseguirsi degli esercizi rendendo più agevole l'analisi dell'evoluzione economica, finanziaria e patrimoniale della società da parte dei destinatari del bilancio.

Postulato della rilevanza

Per la redazione del presente bilancio, ai sensi del comma 4 dell'articolo 2423 del Codice Civile, non occorre rispettare gli obblighi previsti in tema di rilevazione, valutazione, presentazione e informativa di bilancio quando gli effetti della loro inosservanza sono irrilevanti ai fini della rappresentazione veritiera e corretta.

Si è tenuto conto anche di quanto indicato nel principio OIC 11 (par. 36) dove viene stabilito che un'informazione è considerata rilevante quando la sua omissione o errata indicazione potrebbe ragionevolmente influenzare le decisioni prese dai destinatari primari dell'informazione di bilancio sulla base del bilancio della società. Ai fini della quantificazione della rilevanza si è pertanto tenuto conto sia degli elementi quantitativi (par. 38), che degli elementi qualitativi (par. 39).

Postulato della Comparabilità

Come definito dall'articolo 2423-ter, comma 5, del Codice Civile, per ogni voce dello stato patrimoniale e del conto economico è stato indicato l'importo della voce corrispondente dell'esercizio precedente. Si precisa che, tenuto conto di quanto stabilito dal principio OIC 11 (par. 44) in merito alle caratteristiche di comparabilità dei bilanci a date diverse, nel presente bilancio, non è stato necessario ricorrere ad alcun adattamento in quanto non sono stati rilevati casi di non comparabilità.

Applicazione del criterio del costo ammortizzato

Con riferimento ai bilanci relativi agli esercizi aventi inizio a partire dal 01/01/2016, il D.lgs. 139/2015 ha introdotto l'applicazione del criterio del costo ammortizzato per la valutazione dei debiti, dei crediti e dei titoli immobilizzati.

L'applicazione di tale metodo consente di allineare, in una logica finanziaria, il valore iniziale dei crediti, dei debiti e dei titoli immobilizzati al valore di rimborso a scadenza. In estrema sintesi, l'applicazione di tale metodologia consiste nell'imputare i costi di transazione lungo la vita utile del credito/debito/titolo (e non più tra le immobilizzazioni immateriali), e di iscrivere a conto economico l'interesse effettivo e non quello derivante dagli accordi negoziali.

Nel nostro caso non è stato applicato in quanto gli effetti sarebbero stati irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta.

Ordine di esposizione

Nella presente Nota integrativa le informazioni sulle voci di Stato patrimoniale e Conto economico sono esposte secondo l'ordine delle voci nei rispettivi schemi (articolo 2427 c. 2 del Codice Civile e OIC n. 12). Il testo della presente nota integrativa viene redatto nel rispetto della classificazione, così come recepito nella nuova tassonomia.

La nota integrativa ha la funzione di fornire l'illustrazione, l'analisi ed in taluni casi un'integrazione dei dati di bilancio e contiene le informazioni richieste dall'articolo 2427 del Codice Civile, da altre disposizioni del decreto legislativo n. 127/1991 o da altre leggi in materia societaria.

Inoltre vengono fornite tutte le informazioni complementari ritenute necessarie a dare una rappresentazione veritiera e corretta, anche se non richieste da specifiche disposizioni di legge.

Nel presente documento non è stato effettuato alcun raggruppamento o alcuna omissione nelle voci previste dagli schemi obbligatori ex articoli 2424 e 2425 del Codice Civile, fatto salvo che per quelle precedute da numeri arabi o lettere minuscole, omesse in quanto non movimentate nell'importo in entrambi gli esercizi inclusi nel presente bilancio e comunque presumibilmente non rilevanti anche nei prossimi esercizi, con riferimento al settore specifico di attività e alla oggettiva realtà operativa della società, oltre che in ossequio al disposto dell'articolo 4, par. 5, della IV Direttiva CEE, che statuisce il divieto di indicare le cosiddette "voci vuote".

Per fornire informazioni utili alla valutazione finanziaria della società, è stato inoltre predisposto il rendiconto finanziario come espressamente previsto dal Codice Civile.

La nota integrativa, come lo stato patrimoniale e il conto economico, è stata redatta in unità di euro, senza cifre decimali, come previsto dall'articolo 16, comma 8, Dlgs n. 213/98 e dall'articolo 2423, comma 5 del Codice Civile, secondo le seguenti modalità:

Lo Stato patrimoniale e il Conto economico sono predisposti in unità di euro; il passaggio dai dati contabili, espressi in centesimi di euro, ai dati di bilancio, espressi in unità, è avvenuto mediante un arrotondamento, per eccesso o per difetto, in linea con quanto previsto dal Regolamento (Ce), applicato alle voci che già non rappresentassero somme o differenze di altri valori di bilancio.

La quadratura dei prospetti di bilancio, conseguente al suddetto passaggio, è stata realizzata allocando i differenziali dello Stato patrimoniale nella posta contabile, denominata "Varie altre riserve", iscritta nella voce "AVI) Altre riserve", e quelli del Conto economico, alternativamente, in "A05) Altri ricavi e proventi" o in "B14) Oneri diversi di gestione" senza influenzare pertanto il risultato di esercizio e consentendo di mantenere la quadratura dei prospetti di bilancio (così come previsto anche nella Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 106/E/2001).

I dati della Nota integrativa sono parimenti espressi in unità di euro e, con riguardo ai prospetti e alle tabelle ivi contenuti, in considerazione dei differenziali di arrotondamento, si è provveduto a inserire apposite integrazioni ove richiesto da esigenze di quadratura dei saldi iniziali e finali con quelli risultanti dallo Stato patrimoniale e dal Conto economico.

Criteri di Classificazione e di Valutazione utilizzati nella formazione del Bilancio di Esercizio chiuso al 31/12/2021

Il bilancio di esercizio è stato redatto nell'osservanza delle disposizioni di leggi vigenti, interpretate ed integrate dai principi contabili di riferimento in Italia emanati dall'OIC e, ove mancanti, da quelli emanati dall'International Accounting Standards Board (IASB).

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza nella prospettiva della continuazione dell'attività dell'azienda.

I criteri di classificazione e di valutazione utilizzati nella formazione del bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2021 non si discostano dai medesimi utilizzati nei precedenti esercizi, come richiesto dall'articolo 2423 bis del Codice Civile.

I criteri di valutazione applicati per la redazione del presente bilancio di esercizio sono tutti conformi al disposto dell'articolo 2426 del Codice Civile.

Non vi sono elementi dell'attivo e del passivo che ricadono sotto più voci dello schema.

Si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio anche se conosciute dopo la chiusura dello stesso.

Si dà atto che nel corso dell'esercizio non sono stati erogati crediti, né sono state prestate garanzie a favore dei membri del Consiglio di amministrazione o del Collegio sindacale, come pure non ne esistono al termine dello stesso.

Con specifico riferimento alle singole poste che compongono lo stato patrimoniale ed il conto economico, Vi esponiamo, nelle sezioni seguenti, i criteri di valutazione applicati, integrati con prospetti di movimentazione che riportano le principali variazioni intervenute nell'esercizio appena concluso e le consistenze finali.

Altre informazioni

Operazioni con obbligo di retrocessione a termine

La società, ai sensi dell'articolo 2427 n. 6-ter del Codice Civile, attesta che nel corso dell'esercizio non ha posto in essere alcuna operazione soggetta all'obbligo di retrocessione a termine.



Nota integrativa, attivo

I criteri applicati nella valutazione delle voci di bilancio e nelle rettifiche di valore sono conformi alle disposizioni del Codice Civile e alle indicazioni contenute nei principi contabili emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità. Gli stessi inoltre non sono variati rispetto all'esercizio precedente.

Ai sensi dell'articolo 2427 c. 1 n. 1 del Codice Civile si illustrano i più significativi criteri di valutazione adottati nel rispetto delle disposizioni contenute all'articolo 2426 del Codice Civile, con particolare riferimento a quelle voci di bilancio per le quali il legislatore ammette diversi criteri di valutazione e di rettifica o per le quali non sono previsti specifici criteri.

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali risultano iscritte al costo di acquisto o di realizzazione, comprensivo dei relativi oneri accessori.

Ammortamento

L'ammortamento delle immobilizzazioni immateriali è stato effettuato con sistematicità e in ogni esercizio, in relazione alla residua possibilità di utilizzazione economica futura di ogni singolo bene o spesa.

Il costo delle immobilizzazioni in oggetto, infatti, è stato ammortizzato sulla base di un piano che si ritiene assicuri una corretta ripartizione dello stesso nel periodo di vita economica utile del bene cui si riferisce, periodo che, per i costi pluriennali, non è superiore a cinque anni. Il piano di ammortamento verrà eventualmente riadeguato solo qualora venisse accertata una vita economica utile residua diversa da quella originariamente stimata.

Il piano di ammortamento applicato a quote costanti non si discosta da quello utilizzato per gli esercizi precedenti.

Movimentazione delle immobilizzazioni immateriali

Per le immobilizzazioni immateriali nell'apposito prospetto sono indicati, per ciascuna voce, i costi storici al netto dei precedenti ammortamenti, i movimenti intercorsi nell'esercizio, i saldi finali.

Le immobilizzazioni immateriali al 31/12/2021 risultano pari a **Euro 415.436** e suddivisi fra "diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno" e "altre"; di seguito l'analisi dei due raggruppamenti:

diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno				
DESCRIZIONE	Valore di inizio esercizio	Incrementi	Ammortamenti	Valore di fine esercizio
Procedure Automatizzate	3.595	52.190	19.801	35.984
TOTALE	3.595	52.190	19.801	35.984

Gli incrementi dell'esercizio 2021 fanno riferimento a:

- costi relativi allo sviluppo di una piattaforma web per la pubblicazione di dati patrimoniali, contrattuali, di manutenzione e georeferenziazione dei fabbricati. Il progetto è stato approvato con Delibera di C.d.A. n.22 del 24.03.2020.

- b) al fine del progetto di cui sopra, per permettere il collegamento tra gestionale (ABITARE) e piattaforma web è stato necessario far sviluppare un modulo di integrazione. Lo sviluppo del modulo è terminato.
- c) Acquisto di un software APPALTIPA: trattasi di un gestionale utilizzato ai fini degli Adempimenti previsti dalla L.190/2012 - Adempimenti Amministrazione Trasparente - Adempimenti BDAP - Adempimenti ANAC - Adempimenti Osservatorio Appalti Regione Emilia Romagna - Adempimenti Programmazione Triennale e Biennale: la gestione di tali adempimenti in modalità manuale comporta il moltiplicarsi di operazioni analoghe in quanto diversi dati sono ridondanti e richiesti dalle diverse banche dati – portali; la mole di attività svolta richiede pertanto l’ausilio di un software gestionale che, oltre a consentire di non ripetere lavorazioni sul medesimo dato, limita anche la possibilità di errore; tale gestionale, inoltre, dialoga con tutta la catena/ciclo connessi alla realizzazione di un opera, o al conseguimento di un servizio/fornitura, dalla fase decisionale fino alla fase della liquidazione finale, esso quindi, secondo gli obblighi di legge, costituisce strumento di controllo di gestione.

Altre Immobilizzazioni Immateriali				
DESCRIZIONE	Valore di inizio esercizio	Incrementi	Ammortamenti	Valore di fine esercizio
Manutenzioni Straordinarie e migliorie su beni di terzi	0	14.869	3.717	11.152
Costi Anticipati Superbonus 110%	0	368.300	0	368.300
TOTALE	0	383.169	3.717	379.452

Per quanto riguarda le Manutenzioni su Beni di Terzi, trattasi di lavori effettuati nei locali a Piano Terra, principalmente di ampliamento ed integrazione della rete aziendale in uffici adiacenti i locali Acer, di proprietà della FINGREG S.p.A., locati a partire dal marzo 2018 con contratto della durata di anni 6, di cui è già prevista proroga per altri 6 anni.

Tali locali erano stati adibiti ad archivio, tuttavia, anche a seguito delle implicazioni della pandemia si è ritenuto opportuno adibirli ad uffici e dall’inizio del 2022 vi sono stati trasferiti gli uffici dell’amministrazione condomini ed Agenzia Casa.

Per quanto riguarda gli importi relativi ai costi sostenuti per le attività inerenti il Superbonus per la cui descrizione si rimanda a quanto riportato nella Relazione sulla Gestione nella sezione “Attività di Sviluppo e Progettazione”: trattasi di costi relativi a consulenze tecniche e per la gran parte relativi a costi del personale interno che ha lavorato al progetto per il quale è stata pubblicata in data 12 aprile 2022 procedura aperta per l’affidamento dell’appalto di accordo quadro per interventi del superbonus 110% il cui importo complessivo a base d’appalto ammonta ad Euro 118.184.700 di cui Euro 5.116.200 relativi ad oneri sicurezza. L’intervento è stato suddiviso in sei stralci.

La sospensione dei costi di personale interno per un ammontare pari ad Euro 350.000 trova fondamento nella risposta da parte dell’Agenzia delle Entrate ad Interpello (n. 956-2781/2021) presentato da Acer circa l’ammissibilità ai sensi dell’articolo 119 comma 9 lett c) e articolo 121 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (“decreto Rilancio” - c.d. “Superbonus 110 per cento”); dallo stesso è stata riconosciuta la possibilità di ammettere al Superbonus le spese sostenute per le prestazioni per la progettazione, per la verifica e validazione dei progetti, per la direzione lavori, per il coordinamento della sicurezza, per il collaudo dei lavori, anche se svolte da dipendenti dell’Ente, riconoscendo che il Superbonus spetta, anche nel caso in cui gli interventi agevolabili siano effettuati dai predetti enti avvalendosi del proprio personale.

Sono stati riconosciuti agevolabili anche i costi sostenuti in qualità di “Stazione Appaltante” (costi per l’indizione e l’espletamento della gara di appalto, costo delle commissioni e dei seggi di gara, costi di pubblicazione bandi ed avvisi) “in quanto obbligatori e prodromici alla realizzazione degli interventi stessi”.

Nella circostanza in cui tali costi non dovessero trovare copertura tramite la procedura “Superbonus 110”, a seguito di opportune convenzioni, stipulate fra Acer e i Comuni committenti, al momento dell’avvio dello studio di fattibilità troverebbero copertura da parte degli Enti Proprietari Committenti.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte in bilancio secondo il criterio generale del costo di acquisizione, comprensivo degli oneri accessori e degli eventuali altri oneri sostenuti per porre i beni nelle condizioni di utilità per l’impresa, oltre a costi indiretti per la quota ragionevolmente imputabile al bene.

Ammortamento

Le immobilizzazioni sono sistematicamente ammortizzate in ogni esercizio sulla base di aliquote economico-tecniche determinate in relazione alle residue possibilità di utilizzazione dei beni.

Le aliquote applicate sono di seguito riportate:

Categoria	Aliquota
Fabbricati	3%
Impianti e Macchinari	9%
Attrezzature	40%
Mobili e arredi	12%
Macchine elettroniche	20%
Autovetture	25%
Autofurgoni	20%
Beni Inferiori a Euro 516,46	100%

In relazione al metodo di ammortamento adottato per assicurare una razionale e sistematica imputazione del valore del cespite sulla durata economica, è stato assunto il metodo delle quote costanti, per il quale si è reputato che le aliquote ordinarie di ammortamento di cui al D.M. 31 dicembre 1988 ben rappresentino i criteri sopra descritti.

Così come ritenuto accettabile dal principio contabile nazionale n.16, in luogo del “ragguaglio a giorni” della quota di ammortamento nel primo esercizio di vita utile del cespite, è stata convenzionalmente dimezzata la quota di ammortamento ordinaria, in considerazione del fatto che lo scostamento che ne deriva non è significativo, e mantiene su di un piano di rigorosa sistematicità l’impostazione del processo di ammortamento.

L’ammortamento delle immobilizzazioni materiali caratterizzate da un utilizzo limitato nel tempo è calcolato in base al criterio della residua possibilità di utilizzo, tenuto conto del deterioramento fisico e della obsolescenza tecnologica dei beni, nonché delle politiche di manutenzione e dei piani aziendali di sostituzione dei cespiti.

Il piano di ammortamento verrebbe eventualmente riadeguato solo qualora venisse accertata una vita economica utile residua diversa da quella originariamente stimata.

In particolare, oltre alle considerazioni sulla durata fisica dei beni, si è tenuto e si terrà conto anche di tutti gli altri fattori che influiscono sulla durata di utilizzo “economico” quali, per esempio, l’obsolescenza tecnica, l’intensità d’uso, la politica delle manutenzioni, gli eventuali termini contrattuali alla durata dell’utilizzo ecc.

Nel caso in cui, indipendentemente dall’ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l’immobilizzazione verrà corrispondentemente svalutata; se in esercizi successivi verranno meno i presupposti della svalutazione sarà ripristinato il valore originario.

Le cause che, eventualmente, comportassero il ricorso a tali svalutazioni, dovranno tuttavia avere carattere di straordinarietà e di gravità, al di là dei fatti che richiedono invece normali adattamenti del piano di ammortamento.

Non si evidenzia, per l'esercizio in esame, la necessità di operare svalutazioni ex articolo 2426, primo comma, n. 3, del Codice Civile, eccedenti l'ammortamento prestabilito.

I costi di manutenzione aventi natura ordinaria sono addebitati integralmente a conto economico.

Le spese "incrementative" sono state computate sul costo di acquisto solo in presenza di un reale e "misurabile" aumento della produttività, della vita utile dei beni o di un tangibile miglioramento della qualità dei prodotti o dei servizi ottenuti, ovvero infine di un incremento della sicurezza di utilizzo dei beni.

Ogni altro costo afferente ai beni in oggetto è stato invece integralmente imputato a conto economico.

I beni di valore unitario inferiore ad Euro 516,46 sono interamente ammortizzati nell'esercizio di acquisizione in considerazione della loro scarsa utilità futura.

I contributi sono rilevati in bilancio secondo il principio della competenza economica solo al momento in cui esiste la certezza dell'erogazione da parte dell'ente emittente.

I contributi in conto capitale vengono iscritti a riduzione del costo delle immobilizzazioni a cui riferiscono.

Terreni e fabbricati

I terreni e fabbricati sono inseriti al costo di acquisto, aumentato delle spese notarili, delle tasse di registro occorse per la redazione dell'atto di compravendita e delle provvigioni concesse agli intermediari.

Macchinari ed attrezzature

I macchinari e attrezzature, nonché i mobili e gli arredi, sono iscritti in base al costo di acquisto, incrementato delle spese di trasporto ove sostenute.

Movimentazione delle immobilizzazioni e relativi Fondi Ammortamento:

Per le immobilizzazioni materiali si allega apposito prospetto che indica, per ciascuna voce, i costi storici, i precedenti ammortamenti, non vi sono precedenti rivalutazioni e svalutazioni, i movimenti intercorsi nell'esercizio, i saldi finali nonché il totale delle rivalutazioni esistenti alla chiusura dell'esercizio.

Le immobilizzazioni materiali al 31/12/2021 risultano pari a **Euro 13.549.801**, nelle tabelle seguenti viene riepilogato il loro costo storico, i movimenti dell'esercizio nonché i movimenti dei relativi fondi Ammortamento:

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI TERRENI E FABBRICATI				
	31.12.2020	AUMENTI	DIMINUZIONI	31.12.2021
Aree non edificabili	14.972	0	0	14.972
Aree edificabili	2.616.255	0	0	2.616.255
Aree Edificate	1.563.590	0	0	1.563.590
TOTALE TERRENI	4.194.817	0	0	4.194.817
Immobili e autorimesse	19.586.936	385.525		19.972.461
Immobili uso diretto	1.435.737			1.435.737
TOTALE FABBRICATI	21.022.673	385.525	0	21.408.198
TOTALE COMPLESSIVO	25.217.490	385.525	0	25.603.015

L'incremento degli immobili è dato dalla capitalizzazione di costi per manutenzioni straordinarie effettuate nell'esercizio, in osservanza ai dettami del OIC 16 e dell'articolo 6 del T.U. sull'edilizia (DPR. 380/01);

I relativi Fondi risultano movimentati solo per effetto dovuto alla quota accantonata nell'anno:

MOVIMENTAZIONE FONDI AMMORTAMENTO FABBRICATI				
	31.12.2020	AUMENTI	DIMINUZIONI	31.12.2021
F.do immobili e autorimesse	10.791.770	324.719	0	11.116.489
F.do immobili strumentali	1.102.952	14.077	0	1.117.029
TOTALE	11.894.722	338.796	0	12.233.518

Di seguito l'analisi delle altre Immobilizzazioni materiali e relativi fondi:

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI IMPIANTI, MACCHINARI, ATTREZZATURE, MOBILI ED AUTOMEZZI				
	31.12.2020	AUMENTI	DIMINUZIONI	31.12.2021
Impianti e Macchinari	455.286	3.880		459.166
Attrezzatura ind.e comm.	145.359	907	2.011	144.255
Mobili e Arredi	282.287	5.036		287.323
Attrezzature elettronic.	549.390	31.691	86.753	494.328
Automezzi	198.208		10.219	187.989
Altri beni	171.744	357	16.393	155.708
TOTALE	1.802.274	41.871	115.376	1.728.769

L'aumento dell'esercizio è dovuto all'acquisto di attrezzature, monitor e cellulari; la diminuzione principalmente dovuta alla rottamazione di un'auto non più funzionante e inquinante ed alla dismissione di attrezzature elettroniche e mobilio.

MOVIMENTAZIONE F.DI AMM.TO: IMPIANTI,MACCHINARI, ATTREZZATURE, MOBILI ED AUTOMEZZI				
	31.12.2020	AUMENTI	DIMINUZIONI	31.12.2021
Impianti e Macchinari	336.243	33.997		370.240
Attrezzature ind. e comm.	136.257	5.050	2.011	139.296
Mobili e arredi	277.408	2.140		279.548
Attrezzature elettronic.	501.275	19.715	86.174	434.816
Automezzi	195.364	2.844	10.219	187.989
Altri beni	171.744	357	16.393	155.708
TOTALE	1.618.291	64.103	114.797	1.567.597

L'aumento dei fondi è dovuto agli ammortamenti dell'esercizio; la diminuzione è relativa alle dismissioni dei relativi beni avvenute in corso d'anno.

Immobilizzazioni In Corso e Acconti

Il loro importo pari ad **Euro 19.133** è relativo a investimenti in manutenzioni straordinarie, appena avviate, rientranti nei progetti finanziati con Fondi del Programma Operativo Regionale (Fondi Europei di Sviluppo Regionale): **POR FESR 2014-2020 - ASSE 4: "Interventi Di Riqualificazione Energetica Degli Edifici Pubblici E Dell'edilizia Residenziale Pubblica - Investimento "4c" Bando 2019"** di cui al DGR 1386 del 5 agosto 2019.

Tale importo risulta invariato rispetto al 31.12 dell'esercizio precedente in quanto Acer è in attesa delle necessarie autorizzazioni in merito.

La valutazione delle voci di bilancio, relative alle Immobilizzazioni Materiali, è avvenuta nel rispetto del principio della prudenza, della rilevanza e nella prospettiva di continuazione dell'attività. Ai sensi dell'articolo 2423-bis c.1 punto 1-bis Codice Civile, la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto. Nella redazione del bilancio d'esercizio gli oneri e i proventi sono stati iscritti secondo il principio di competenza indipendentemente dal momento della loro manifestazione numeraria e sono stati indicati esclusivamente gli utili realizzati alla data di chiusura dell'esercizio. Si è peraltro tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la chiusura di questo.

La valutazione degli elementi componenti le singole voci delle attività o passività è avvenuta separatamente, per evitare che i plusvalori di alcuni elementi possano compensare i minusvalori di altri.

Immobilizzazioni finanziarie

Partecipazioni

Tutte le partecipazioni iscritte in bilancio sono state valutate con il metodo del costo, dove per costo s'intende l'onere sostenuto per l'acquisto, indipendentemente dalle modalità di pagamento, comprensivo degli eventuali oneri accessori

Di seguito si riepilogano i movimenti delle partecipazioni:

DESCRIZIONE	Valore di inizio esercizio	Incrementi	Decrementi	Valore di fine esercizio
Partecipazioni in Imprese collegate	6.048.000	0	0	6.048.000
Partecipazioni in Altre Imprese	3.384	0	0	3.384
TOTALE	6.051.384	0	0	6.051.384

La Voce Partecipazioni in imprese Collegate è riferita alla partecipazione nella Società

- CambiaMo S.p.A. – Sede Legale: Via Razzaboni, n. 82 - Modena

CambiaMo è una Società di Trasformazione Urbana (STU) ed ha per oggetto la realizzazione di diversi programmi e interventi, nel territorio del Comune di Modena, in particolare interventi che insistono sul complesso R-Nord, sul comparto denominato 'Ex Mercato Bestiame' e sul Programma di interventi per la riqualificazione urbana (Deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 8 marzo 2004) e la sicurezza della periferia nord della Città di Modena (Bando Periferie).

La partecipazione azionaria nella società collegata CambiaMo S.p.A., è stata acquisita in fase di costituzione, nel luglio 2006, insieme al Comune di Modena, inizialmente per un 40% del Capitale Sociale pari ad Euro 120.000,00.

Nel gennaio 2010 il Capitale Sociale di CambiaMo fu aumentato da Euro 120.000,00 ad Euro 13.045.419,00: in quella fase la quota di Capitale Sociale detenuta da Acer fu ridotta dal 40% al 36,776%.

Oltre quanto indicato, CambiaMo è stata individuata soggetto attuatore per conto del Comune di Modena anche per gli interventi relativi al "Programma Speciale d'Area" (PSA) per la realizzazione di 8 nuovi alloggi nel lotto 5a ovest del comparto Ex-Mercato Bestiame, del "Programma Integrato di Promozione di Edilizia Residenziale Sociale e di Riqualificazione Urbana" (PIPERS) per la realizzazione di ulteriori alloggi ERS/ERP all'interno del complesso R-NORD e la riqualificazione dell'immobile "Ex-Poste", e del "Programma di Riqualificazione Urbana" ("PRU") per la realizzazione di ulteriori alloggi ERP all'interno del complesso R-NORD. Nel 2013 la Società ha inoltre partecipato ad un bando regionale in collaborazione con Fondazione Democenter-Sipe e il Comune di Modena per il progetto HUB Modena R-Nord, che ha visto la realizzazione di un laboratorio tecnologico (fab-lab), di spazi di coworking e di uffici per start-up.

Nel 2016 la società ha sottoscritto un accordo con il Comune di Modena per lo sviluppo del progetto di «Abitare sociale e centro diurno disabili nel lotto 5b del comparto Ex Mercato Bestiame»: il progetto rientra tra gli «Interventi per la riqualificazione e la sicurezza della periferia nord della Città di Modena – Fascia Ferroviaria» che sono stati candidati al bando approvato con D.P.C.M. 25 maggio 2016. Il progetto del Comune di Modena è stato ammesso al finanziamento e in data 06/03/2017 è stata sottoscritta la Convenzione tra il Comune di Modena e la Presidenza del Consiglio dei Ministri per l'attuazione di tutti gli interventi.

Ad oggi gli interventi di riqualificazione del complesso R-Nord sono conclusi e in fase di rendicontazione, ad eccezione del recupero estetico-funzionale del fabbricato in corso di progettazione e di discussione da parte dei tecnici nominati dagli amministratori di condominio.

Nel complesso R-Nord la Società svolge un ruolo crescente per la gestione degli spazi riqualificati: lo studentato «Paolo Giorgi», le attività nella piastra ai piani terra e primo (centro per la formazione, centro per attività motorie, uffici coworking e start-up, sede Croce Rossa) nonché i nuovi alloggi ERS arredati per studenti e lavoratori temporanei.

Il Bilancio al 31.12.2020, approvato dall'Assemblea dei soci in data 16 luglio 2021, della Partecipata CambiaMo, presentava un utile di circa 147 mila euro contro una perdita di circa Euro 2 milioni e 289 mila del precedente esercizio.

Alla data attuale la società non ha ancora approvato il bilancio relativo all'esercizio 2021 tuttavia dal Budget risulta una perdita attesa di circa Euro 1.047 mila.

Il Patrimonio Netto della Partecipata risultante dagli ultimi tre bilanci approvati risulta il seguente:

	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
Patrimonio Netto	16.814.074	14.524.566	14.671.140

Per gli anni 2022 e successivi la società ha presentato un *business-plan* in cui si evidenziano risultati, seppur modesti ma positivi.

Pertanto alla luce di quanto sopra Acer non ritiene che la partecipata possa avere perdite durevoli di valore, tuttavia, in via prudenziale, considerando che i risultati della gestione non copriranno tutte le perdite subite nell'arco di un quinquennio ritiene di accantonare, a scopo puramente prudenziale, a Fondo Rischi, una quota pari a circa la sua quota parte di perdita dell'esercizio residua alla fine del 2025. In considerazione dell'accantonamento prudenziale effettuato sul bilancio 2020 per Euro 280.000, vengono accantonati ulteriori Euro 250.000.

Pertanto al 31.12.2021 Acer ha contabilizzato fra i Fondi Rischi, un accantonamento prudenziale pari complessivamente ad Euro 530.000 a fronte della partecipazione in esame.

La Voce **Partecipazioni in Altre Imprese** è riferita a partecipazioni minoritarie in:

- **Federcasa** per Euro 3.175, importo invariato rispetto all'esercizio precedente, trattasi della Partecipazione nella Federazione Italiana per le Case Popolari e l'Edilizia Sociale, Associazione nata nel 1996 dalla trasformazione di ANIACAP (Associazione Nazionale Istituti Autonomi per le Case Popolari) costituita nel 1950. La Federcasa associa Enti che Costruiscono e Gestiscono Abitazioni Sociali. Federcasa partecipa alla definizione degli obiettivi e degli strumenti della politica abitativa, promuove lo sviluppo di nuovi strumenti di intervento nel campo dell'edilizia residenziale pubblica, mirando a favorire la qualità dell'abitare e della vita sociale, lavora per migliorare l'efficacia della gestione del patrimonio immobiliare pubblico, rappresenta gli associati nelle organizzazioni nazionali e internazionali
- **Art-ER S.cons.p.a.** per Euro 209. **ART-ER:** Attrattività Ricerca Territorio è la Società Consortile dell'Emilia-Romagna nata per favorire la crescita sostenibile della regione attraverso lo sviluppo dell'innovazione e della conoscenza, l'attrattività e l'internazionalizzazione del sistema territoriale. La Società opera senza finalità di lucro. È stata istituita con L.R. n.1/2018.

Acer Modena, in ossequio ai dettami del testo Unico in materia di Società a Partecipazione Pubblica (d.lgs. 19 agosto 2016 n. 175, c.d. TUSP) ha provveduto entro la data del 31.12.2021 a redigere il Piano di Analisi e Razionalizzazione delle Società Partecipate.

Crediti iscritti nell'attivo immobilizzato

La posta è costituita da un finanziamento verso la Società Partecipata CambiaMo e da cauzioni versate a terzi in anni precedenti, a garanzia di contratti telefonici, postali e locali locati; Gli importi risultano invariati rispetto al precedente esercizio

Immobilizzazioni Finanziarie - Crediti				
DESCRIZIONE	Valore di inizio esercizio	Incrementi	Decrementi	Valore di fine esercizio
Crediti Verso Imprese Collegate	120.000	0	0	120.000
Crediti verso altri	12.463	0	0	12.463
TOTALE	132.463	0	0	132.463

Altri Titoli

La voce Altri Titoli comprende investimenti che l'Acer ha fatto nel corso degli anni con la liquidità eccedente i fabbisogni momentanei di Cassa.

Il ricorso di Acer Modena a tali forme di investimento, negli anni, è stato finalizzato a cercare di assicurare il miglior rendimento della liquidità eccedente il fabbisogno corrente.

La tabella che segue riepiloga i movimenti dell'esercizio 2021:

Immobilizzazioni Finanziarie - Altri Titoli				
DESCRIZIONE	Valore di inizio esercizio	Incrementi	Decrementi	Valore di fine esercizio
Altri Titoli	13.918.027	7.000.000	9.578.743	11.339.284
TOTALE	13.918.027	7.000.000	9.578.743	11.339.284

Nel corso dell'esercizio 2021, stante l'incertezza dei mercati a seguito della pandemia, la società ha proceduto ad una riorganizzazione degli investimenti finanziari cercando, di razionalizzare sia il numero degli interlocutori che la natura degli investimenti stessi, fra gli obiettivi dati agli Intermediari interlocutori vi è stato quello di applicare logiche di "screening negativo" degli investimenti non compatibili con le tematiche ESG (Environmental, Social and Governance) con l'esclusione quindi di investimenti considerati "non ammissibili" dalle Agenzie di Rating ESG.

Dai disinvestimenti effettuati sono state conseguite plusvalenze per Euro 135.506 e minusvalenze per Euro 17.392.

Attivo Circolante

Crediti iscritti nell'attivo circolante

I crediti iscritti nell'attivo circolante sono esposti in bilancio al netto del Fondo Svalutazione Crediti che è stato prudenzialmente costituito mediante accantonamenti effettuati secondo i vigenti principi contabili, a fronte del rischio di inesigibilità parziale degli stessi nell'ottica dell'adeguamento del valore al presumibile realizzo.

La composizione e le relative variazioni sono illustrate nella tabella seguente:

	Valore di inizio esercizio	Valore di fine esercizio	Variazione nell'esercizio
Crediti verso clienti	8.672.999	8.774.160	101.161
Crediti tributari	201.268	245.220	43.952
Crediti verso altri	9.167.050	7.985.125 -	1.181.925
Totale	18.041.317	17.004.505 -	1.036.812

Nella tabella seguente l'analisi della composizione della voce Crediti verso Clienti:

	Valore di inizio esercizio	Valore di fine esercizio	Variazione nell'esercizio
Crediti Vs Utenti da Bollettazione Canonici	9.223.483	9.189.348 -	34.135
Crediti Vs Clienti altri	473.408	610.124	136.716
Fondo Svalutazione Crediti	-	1.023.891 -	1.025.312 -
Totale Crediti Netti Vs Clienti	8.672.999	8.774.160	101.160

Per quanto riguarda la composizione della voce Crediti Tributari essa è data per la quasi totalità (Euro **185.814**) dai crediti relativi agli acconti versati per IRES ed IRAP.

La composizione dei Crediti Verso Altri può essere sintetizzata come da tabella seguente:

DESCRIZIONE	Valore di inizio esercizio	Valore di fine esercizio	Variazione nell'esercizio
Anticipazioni diverse per lavori Straordinari Finanziati da Leggi Regionali	4.759.222	3.371.696	-1.387.526
Anticipazioni diverse per lavori SISMA	736.795	972.105	235.310
Altri Crediti	3.671.033	3.641.324	-29.709
Totale	9.167.050	7.985.125	-1.181.925

Le anticipazioni per lavori per manutenzione straordinaria, finanziati da Decreti Regionali hanno subito un decremento, rispetto al periodo precedente, principalmente per effetto degli interventi effettuati sulla base della normativa **DGR 1297/2015** e pertanto per effetto dei Contributi incassati a seguito rendicontazioni alla Regione dei lavori effettuati. Per una disamina relativa agli importi dei contributi incassati nell'esercizio si rimanda alla parte finale della seguente Nota nella sezione "Altre Informazioni".

Nella Voce Altri sono ricompresi i crediti verso i Comuni di Finale Emilia e Campogalliano relativi all'accensione di 2 Mutui in capo ad Acer (esposti nei debiti Vs Banche) ma per conto di questi due Comuni i residui Crediti al 31.12.2021 ammontano rispettivamente ad Euro **1.399.592** (di questi circa Euro 1.117.720 scadenti oltre il 1° gennaio 2027) per il Comune di Finale ed Euro **138.698** per il Comune di Campogalliano.

Altra voce significativa è data dall'Anticipazione per il Comune di Fiorano, al 31.12.2021 risultante pari ad Euro **1.205.000** (1.270.000 al 31.12.2020), Fondi erogati sulla base di un accordo del 30.12.2017 fra il Comune di Fiorano e Acer Modena; credito derivante dalla realizzazione da parte di Acer di un complesso abitativo ERP nel territorio del Comune in esame (Via Collodi). Per questo credito vi è un accordo che prevede il rimborso di 65 mila Euro annui, pertanto circa Euro 880 mila saranno incassati dal 2027 in avanti.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono valutate con i seguenti criteri:

- denaro, al valore nominale;
- depositi bancari e assegni in cassa, al presumibile valore di realizzo. Nel caso specifico, il valore di realizzo coincide con il valore nominale.

	Valore di inizio esercizio	Valore di fine esercizio	Variazioni nell'esercizio
depositi bancari e postali	1.511.307	5.012.490	3.501.183
danaro e valori in cassa	2.173	640 -	1.533
Totale	1.513.480	5.013.130	3.499.650

Alla chiusura dell'esercizio i depositi bancari presentavano una liquidità più elevata rispetto al media in quanto, a seguito della riallocazione di alcuni investimenti finanziari (si veda paragrafo relativo agli altri titoli immobilizzati), parte della liquidità non era stata reinvestita a causa delle incertezze che presentava il mercato finanziario a fine anno.

Ratei e risconti attivi

I ratei e risconti sono stati calcolati sulla base del principio della competenza, mediante la ripartizione dei ricavi e/o costi comuni a più esercizi.

Nell'iscrizione così come nel riesame di risconti attivi di durata pluriennale è stata verificata l'esistenza ovvero la permanenza della condizione temporale.

La parte principale dei Risconti è data come gli altri anni dalla quota relativa ai Premi Assicurativi annuali che vengono corrisposti in anticipo, come di consueto, la cui scadenza coincide con il mese di novembre pertanto vi sono circa 11/12 dei premi complessivi da "riscontare" al 31/12.

DESCRIZIONE	Valore di inizio esercizio	Valore di fine esercizio	Variazione nell'esercizio
Compensi Conto Termico GSE	0	21.705	21.705
Cedole/Dividendi Titoli/Obbligaz	6.169	0	-6.169
Compet. c/c Banche	28	17	-11
Totale Ratei Attivi	6.197	21.722	15.525
Polizze assicurative	219.030	219.786	756
Anticipo postale/ legale	9.885	10.086	201
Costi sistemi operativi	2.049	11.517	9.468
Costi per servizi	2.266	21.368	19.102
Altri	4.708	3.755	-953
Totale Risconti Attivi	237.938	266.512	28.574
TOTALE RATEI E RISCONTI	244.135	288.234	44.099

Nota integrativa, Passivo

Patrimonio netto

Con riferimento all'esercizio in chiusura nelle tabelle seguenti vengono esposte le variazioni delle singole voci del patrimonio netto:

	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni - Incrementi/ Decrementi	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale di Dotazione	13.442.788	-	-	13.442.788
Riserva legale	742.211	-	-	742.211
Riserva straordinaria	198.803	11.917	-	210.720
Varie altre riserve	1	-	-	1
Utile (perdita) dell'esercizio	11.917	-	11.917	17.388
Totale	14.395.720	-	17.388	14.413.108

Le informazioni richieste dall'articolo 2427, punto 7-bis del Codice Civile relativamente alla specificazione delle voci del patrimonio netto con riferimento alla loro origine, possibilità di utilizzazione e distribuibilità, sono desumibili dal seguente prospetto:

Natura	Importo	Possibilità di Utilizzo	Quota disponibile
Capitale di Dotazione	13.442.788	B	13.442.788
Riserva Legale	742.211	A - B	742.211
Altre Riserve	210.720	A - B	210.720
A' Disp per Aumento di Capitale - 'B' Disponibile per copertura perdite			

Circa l'avvenuta utilizzazione nei precedenti esercizi, si riporta la composizione del Patrimonio Netto dei tre esercizi precedenti l'ultimo biennio:

	Valore 31/12/2017	Valore 31/12/2018	Valore 31/12/2019
Capitale di Dotazione	13.442.788	13.442.788	13.442.788
Riserva legale	742.211	742.211	742.211
Riserva straordinaria	119.333	141.463	148.106
Varie altre riserve	-	1	1
Utile (perdita) dell'esercizio	22.130	6.643	50.697
Totale	14.326.462	14.333.106	14.383.803

Fondi per rischi e oneri

I Fondi per Rischi ed Oneri accolgono, nella voce “Altri”, accantonamenti dell’anno per Euro 250.000. La voce a Bilancio ammonta ad **Euro 530.000**. Il Fondo è stato costituito nel 2020 e incrementato in fase di chiusura del Bilancio 2021, in un’ottica di prudenza, a fronte di rischi possibili inerenti all’andamento della gestione della società CambiaMo, si rimanda per un’analisi più dettagliata nella parte della Nota Integrativa relativa alle partecipazioni.

La costituzione dei fondi è stata effettuata in base ai principi di prudenza e di competenza, osservando le prescrizioni del principio contabile OIC 31. Gli accantonamenti correlati sono rilevati nel conto economico dell’esercizio di competenza, in base al criterio di classificazione “per natura” dei costi.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il TFR è stato calcolato conformemente a quanto previsto dall'articolo 2120 del Codice Civile, tenuto conto delle disposizioni legislative e delle specificità dei contratti e delle categorie professionali, e comprende le quote annue maturate e le rivalutazioni effettuate sulla base dei coefficienti ISTAT.

L'ammontare del fondo è rilevato al netto degli acconti erogati e delle quote utilizzate per le cessazioni del rapporto di lavoro intervenute nel corso dell'esercizio e rappresenta il debito certo nei confronti dei lavoratori dipendenti alla data di chiusura del bilancio.

Fondo TFR Netto al 31.12.2020	Accantonamento 2021	Importo Rivalutazione	Imposta sostitutiva	Quote Erogate ai Dipendenti o Versate al F.do Previdai	Versamenti ad altri Fondi Integrativi	Fondo TFR Netto al 31.12.2021
1.610.858	163.558	68.127	-11.581	-139.004	-56.307	1.635.651

Debiti

La classificazione dei debiti tra le varie voci di debito è effettuata sulla base della natura (o dell’origine) degli stessi rispetto alla gestione ordinaria a prescindere dal periodo di tempo entro cui le passività devono essere estinte.

Come già specificato, in base alle disposizioni la società non ha applicato il criterio del costo ammortizzato ai debiti iscritti nel bilancio dell’esercizio in quanto le variazioni dell’entità del valore non sarebbero state significative.

I debiti al 31.12.2021 ammontano ad **Euro 37.024.421** mentre al 31.12.2020 ammontavano ad Euro 36.957.271 e sono di seguito riepilogati:

	Valore di inizio esercizio	Valore di fine esercizio	Variazioni nell'esercizio
Debiti Verso Banche	1.658.916	1.550.774	-108.142
Debiti Verso Fditori	3.438.781	3.245.876	-192.905
Debiti Verso Imprese Collegate	183.239	183.260	21
Debiti Tributarî	295.272	284.484	-10.788
Debiti Verso Istituti di Previdenza e Sicurezza Sociale	112.036	103.345	-8.691
Altri Debiti	31.269.027	31.656.682	387.655
TOTALE	36.957.271	37.024.421	67.150

I debiti verso Banche sono costituiti dai mutui di cui si è parlato nei crediti verso altri, trattasi quindi dei mutui in essere per conto dei Comuni di Finale Emilia e Campogalliano la cui rappresentazione a bilancio riporta la separata indicazione delle quote a breve e lungo (di questi circa Euro 1.117.720 scadenti oltre il 1° gennaio 2027)

Nella tabella seguente viene riportato un dettaglio degli altri debiti:

	Valore di inizio esercizio	Valore di fine esercizio	Variazioni nell'esercizio
Finanziamenti Legge 560/93	1.396.519	1.396.519	0
Finanziamenti ex Legge 457/78 ed economie Acer	1.716.002	1.688.507	-27.495
Finanziamenti Legge 513/77	317.984	301.439	-16.545
DEBITI PER GESTIONE SPECIALE	3.430.505	3.386.465	-44.040
Finanziamenti DGR 1297/2015	1.616.473	1.292.607	-323.866
Depositi Cauzionali	2.320.667	2.384.477	63.810
Debiti per Gestione Alloggi	1.225.218	1.685.851	460.633
Debiti a disposizione utilizzo a' sensi art. 36 L. 24/2001	16.369.227	16.617.696	248.469
Rimborso assicurativo da Sisma	3.608.186	3.518.474	-89.712
Debiti Verso il Personale Dip. e Amm.ri per compensi	565.850	586.929	21.079
Debiti Diversi	2.132.901	2.184.183	51.282
TOTALE	31.269.027	31.656.682	387.655

I **Debiti per Gestione Speciale** rappresentano contributi in conto capitale disponibili per lavori di costruzione, ristrutturazione e manutenzione straordinaria. La parte utilizzata nel 2021 è relativa a reinvestimenti su lavori in corso di realizzazione per manutenzioni.

L'importo dei debiti per residui da concessioni è di Euro 16.617.696; costituitosi a seguito dell'applicazione dei contratti di servizio in concessione per la gestione degli alloggi di proprietà comunale in vigore da Settembre 2005, è determinato dal monte canoni al netto della manutenzione ordinaria, straordinaria, dei compensi Acer, di addebiti per fondo sociale e varie ed è da utilizzarsi per le politiche abitative come disposto da articolo 36 della Legge Regionale dell'Emilia Romagna n. 24 del 8 Agosto 2001.

I debiti da Rimborso Assicurativo Sisma sono determinati dai residui dei rimborsi assicurativi relativi al Sisma del maggio 2012, trattasi di importi a disposizione della Ricostruzione post Sisma 2012. Tali Somme saranno impiegate in conformità con la Circolare n. 9575, del 10 maggio 2013, emessa dal Presidente della Regione Emilia-Romagna, in qualità di Commissario Delegato alla Ricostruzione (Legge 122/2012) ed alle Delibere del Consiglio di Amministrazione di Acer Modena n. 85 del giugno 2014 e n. 44 del giugno 2019. Certamente il loro reinvestimento sarà effettuato per la parte principale in un periodo che andrà oltre il prossimo quinquennio.

I Depositi Cauzionali si intendono, seppur con un minimo di rotazione, essendo legati all'impiego degli alloggi gestiti, con scadenza superiore al quinquennio.

Ratei e risconti passivi

I ratei e risconti sono stati calcolati sulla base del principio della competenza, mediante la ripartizione dei costi e/o ricavi comuni a più esercizi. Nell'iscrizione così come nel riesame di risconti passivi di durata pluriennale è stata verificata l'esistenza ovvero la permanenza della condizione temporale.

DESCRIZIONE	Valore di inizio esercizio	Valore di fine esercizio	Variazione nell'esercizio
Ass.ni/competenze e bolli	6.026	3.217	-2.809
Altri	1.458	2.858	1.400
Interessi su depositi cauzionali	119.549	125.159	5.610
Totale ratei passivi	127.033	131.234	4.201
Canoni alloggi	7.654	7.671	17
Canoni antenne	31.975	32.186	211
Totale risconti passivi	39.629	39.857	228
TOTALE RATEI E RISCONTI	166.662	171.091	4.429

Altre informazioni

Operazioni con obbligo di retrocessione a termine

La società, ai sensi dell'articolo 2427 n. 6-ter del Codice Civile, attesta che nel corso dell'esercizio non ha posto in essere alcuna operazione soggetta all'obbligo di retrocessione a termine.

Passività Potenziali non risultanti da Stato patrimoniale

Collegate alla “Ricostruzione Post-Sisma”, per un intervento nel Comune di Novi di Modena, località Rovereto sulla Secchia, Condominio Via Albano Modena n. 42, in cui il Comune è comproprietario insieme a soggetti privati: nel 2015, in fase di avvio della ricostruzione, da parte dell’Istituto di Credito furono effettuate delle aperture di credito, per i privati, collegate ai contributi che sarebbero stati erogati dalla Regione, a beneficio dei lavori di ricostruzione, in tali aperture di credito ACER, quale ente gestore del patrimonio ERP per conto del Comune proprietario, risultava obbligato di regresso in caso di revoca del contributo regionale.

Il residuo al 31.12.2021 risulta pari a circa Euro 106 mila. Si ritiene remota la possibilità che ACER Modena possa essere chiamata a far fronte a tale esborso visto che l’intervento è già stato concluso, rendicontato e liquidato dalla Regione, sia per la parte pubblica che per quella privata.

Nota integrativa, conto economico

Il conto economico evidenzia il risultato economico dell’esercizio.

Esso fornisce una rappresentazione delle operazioni di gestione, mediante una sintesi dei componenti positivi e negativi di reddito che hanno contribuito a determinare il risultato economico.

I componenti positivi e negativi di reddito, iscritti in bilancio secondo quanto previsto dall’articolo 2425-bis del Codice Civile, sono distinti secondo l’appartenenza alle varie gestioni: caratteristica, accessoria e finanziaria.

L’attività caratteristica identifica i componenti di reddito generati da operazioni che si manifestano in via continuativa e nel settore rilevante per lo svolgimento della gestione, che identificano e qualificano la parte peculiare e distintiva dell’attività economica svolta dalla società, per la quale la stessa è finalizzata.

L’attività finanziaria è costituita da operazioni che generano proventi e oneri di natura finanziaria.

In via residuale, l’attività accessoria è costituita dalle operazioni che generano componenti di reddito che fanno parte dell’attività ordinaria ma non rientrano nell’attività caratteristica e finanziaria.

I Ricavi sono realizzati integralmente in Italia.

Valore della produzione

Un’analisi del Valore della Produzione dell’esercizio, comparata con l’esercizio precedente è riepilogata nella tabella che segue:

	2020	2021	Variazioni
Ricavi Canonici di locazione	11.688.052	12.079.519	391.467
Ricavi amministaz.stabili	697.379	652.364	-45.015
Altri Ricavi	1.991	0	-1.991
Ricavi attività edilizia	1.025.266	662.327	-362.939
Ricavi per concessioni	429.560	324.277	-105.283
Ricavi delle Vendite e Prestazioni	13.842.248	13.718.487	-123.761
Proventi per Canonici da Antenne	78.159	94.727	16.568
Conto Energia scambio sul posto	23.569	22.557	-1.012
Conto Termico - Caldaie	16.976	100.024	83.048
Recuperi Spese Amministrative da Utenti	252.467	202.624	-49.843
Altri Ricavi	383.744	452.136	68.392
Sospensione Costi Interni per lavori Superbonus	0	350.000	350.000
Totale Valore della Produzione	14.597.163	14.940.555	343.392

I Canonici di locazione possono essere analizzati per provenienza come da tabella seguente:

	2020	2021	Variazioni
Canonici all. ACER	2.014.083	2.123.237	109.154
Canonici all. costruiti contrib.stato	93.349	47.811	-45.538
Canonici negozi, autorim, locali	243.550	253.715	10.165
Canonici all. e aut. in concessione	9.337.070	9.654.756	317.686
Totale Ricavi da Canonici di Locazione	11.688.052	12.079.519	391.467

Per quanto concerne la sospensione dei costi interni si rimanda a quanto esposto nella sezione relativa alle Immobilizzazioni Immateriali.

Costi della produzione

I costi ed oneri sono imputati per competenza e secondo natura, al netto dei resi, abbuoni, sconti e premi, nel rispetto del principio di correlazione con i ricavi, ed iscritti nelle rispettive voci secondo quanto previsto dal principio contabile OIC 12.

Per quanto riguarda gli acquisti di beni, i relativi costi sono iscritti quando si è verificato il passaggio sostanziale e non formale del titolo di proprietà assumendo quale parametro di riferimento, per il passaggio sostanziale, il trasferimento dei rischi e benefici.

Nel caso di acquisto di servizi, i relativi costi sono iscritti quando il servizio è stato ricevuto, ovvero quando la prestazione si è conclusa, mentre, in presenza di prestazioni di servizi continuative, i relativi costi sono iscritti per la quota maturata.

COSTI DELLA PRODUZIONE	2020	2021	Variazioni
Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	19.087	26.429	7.342
Costi per servizi	8.639.925	8.969.455	329.530
Costi per godimento di beni di terzi	7.647	36.238	28.591
Costi per il personale	4.195.814	4.017.196	-178.618
Ammortamenti e svalutazioni	441.770	476.420	34.650
Accantonamenti per rischi	280.000	250.000	-30.000
Oneri diversi di gestione	989.247	1.093.138	103.891
Totale costi della produzione	14.573.490	14.868.876	295.386

costi per servizi	2020	2021	Variazioni
Costi generali	716.457	788.179	71.722
Amm.ne stabili	395.707	410.187	14.480
Manut. Stabili	5.791.570	4.830.756	-960.814
Costi per int. edilizi	170.821	152.646	-18.175
Costi per concessioni	1.565.370	2.787.687	1.222.317
TOTALE	8.639.925	8.969.455	329.530

Nella voce Oneri diversi di gestione le principali componenti sono le seguenti:

Oneri Diversi di Gestione	2020	2021	Variazioni
Bollo e registro	473.372	478.997	5.625
Iva indetraibile	10.016	26.917	16.901
Imu/Tasi/Tari	277.289	267.549	-9.740
Altre imposte	63.456	23.399	-40.057
Contributi associativi	22.727	30.040	7.313
Altri	142.387	266.236	123.849
TOTALE	989.247	1.093.138	103.891

Proventi e oneri finanziari

I proventi e gli oneri finanziari sono iscritti per competenza in relazione alla quota maturata nell'esercizio.

Gli Oneri corrispondono per circa 94.000 Euro (100.000 nel 2020) ad interessi relativi a Debiti Vs Banche, per pari importo sono iscritti nella parte dei proventi in quanto vengono integralmente rimborsati dai Comuni.

Euro 135.000 nei proventi finanziari sono relativi alle plusvalenze da alienazione titoli iscritti nell'Attivo Immobilizzato.

Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate

La società ha provveduto allo stanziamento delle imposte dell'esercizio sulla base dell'applicazione delle norme tributarie vigenti.

Le imposte correnti si riferiscono alle imposte di competenza dell'esercizio così come risultanti dalle dichiarazioni fiscali; le imposte relative ad esercizi precedenti includono le imposte dirette di esercizi precedenti, comprensive di interessi e sanzioni e sono inoltre riferite alla differenza positiva (o negativa) tra l'ammontare dovuto a seguito della definizione di un contenzioso o di un accertamento rispetto al valore del fondo accantonato in esercizi precedenti.

Nota integrativa, rendiconto finanziario

La società ha predisposto il rendiconto finanziario che rappresenta il documento di sintesi che raccorda le variazioni intervenute nel corso dell'esercizio nel patrimonio aziendale con le variazioni nella situazione finanziaria; esso pone in evidenza i valori relativi alle risorse finanziarie di cui l'impresa ha avuto necessità nel corso dell'esercizio nonché i relativi impieghi.

RENDICONTO FINANZIARIO METODO INDIRETTO					
		2021		2020	
A	Disponibilità liquide all'inizio del Periodo		1.513.480		2.063.795
	Flusso monetario da gestione reddituale				
	Utile d'esercizio	17.388		11.917	
	Ammortamenti immobili immateriali	23.519		11.192	
	Ammortamenti immobili materiali	402.901		390.579	
	Ricavi non Monetari (-)	- 852.841			
	Variazione TFR (acc.to - utilizzo)	24.793		- 445.692	
	accantonamento/utilizzo fondi netti	300.192		316.832	
	Decremento/(incremento) crediti clienti	- 101.161		- 583.156	
	Decremento/(incremento) crediti altri	1.137.973		- 664.281	
	Decremento/(incremento) ratei e risc att	- 44.099		20.838	
	Incremento/(decremento) fornitori	- 192.905		726.565	
	Incremento/(decremento) debiti altri	376.867		- 397.424	
	Costi non monetari sopravvenienze	17.392			
	Incremento/(decremento) ratei e risc pass	4.429		24.600	
B	Totale flusso da gestione reddituale	1.114.448		- 588.030	
	Flusso monetario da attività di investimento				
	(Investimenti) netti da imm.immateriali	- 61.481		- 2.860	
	(Investimenti) netti da imm.materiali	- 23.918		- 316.163	
	(Investimenti) netti da imm.finanziarie	2.578.743		356.738	
	(Partecipazioni in altre imprese)	-		-	
C	Totale flusso da investimenti	2.493.344		37.715	
	Flusso monetario da attività di finanziamento				
	Incremento (decremento) debiti finanziari	- 108.142			
	Variazione patrimonio di dotazione				
D	Totale flusso da finanziamenti	-108.142		0	
E	Totale flusso monetario netto del periodo	3.499.650		-550.315	
F	Disponibilità liquide alla fine del Periodo		5.013.130		1.513.480

Nota integrativa, altre informazioni

Informazioni ex articolo 1, comma 125 della legge 4 agosto 2017 n.124

In relazione al disposto di cui all'articolo 1, comma 125 della Lg.124/2017, in merito all'obbligo di dare evidenza in nota integrativa delle somme di denaro eventualmente ricevute nell'esercizio a titolo di sovvenzioni, contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di qualunque genere dalle P.A. e dai soggetti di cui al comma 125 del medesimo articolo (facendo riferimento al principio di cassa), si attesta che:

Sono stati incassati nell'esercizio 2021 le somme di seguito indicate:

Ente erogatore

AESS per vendita certificati bianchi: Euro 1.322

GSE per vendita da fotovoltaico, per contributi per sostituzione caldaie: Euro 361.332

REGIONE EMILIA ROMAGNA per contributi a fronte di lavorazioni per i Comuni della Provincia di Modena dietro loro delega: Euro 1.842.232

REGIONE EMILIA ROMAGNA per contributi a fronte di interventi per sisma 2012: Euro 1.566.977

REGIONE EMILIA ROMAGNA per contributi per gestione alloggi da privati per sisma ord.25 e 26 anno 2012: Euro 379.161

MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE – DIPARTIMENTO DELLE FINANZE (Agenzia delle Entrate) per TF COVID-19 - Sezione 3.2 della Comunicazione della Commissione del 19.03.2020 C (2020): Agevolazione Fiscale in Materia di versamento IRAP - Euro 58,00

Dati sull'occupazione

Nel seguente prospetto è indicato il numero medio dei dipendenti, ripartito per categoria:

Qualifica e n. dipendenti al 31-12-2021	N. Totale	Donne	Uomini
Dirigenti contratto Federmanager	4	2	2
Dipendenti contratto Federcasa			
Area Quadri	3	1	2
Area A	25	11	14
Area B	28	16	12
Area C	2	2	
TOTALE	62	32	30
<i>Di cui part time</i>	7	6	1

Ammontare dei compensi, delle anticipazioni e dei crediti concessi a amministratori e sindaci e degli impegni assunti per loro conto

Compensi	2020	2021	Variazioni
Amministratori	71.635	70.550	-1.085
Sindaci	25.933	29.847	3.914
TOTALE	97.568	100.397	2.829

Ai sensi del punto 16) dell'art. 2427 del Codice Civile si informa che nell'esercizio in commento non risultano concesse anticipazioni e crediti ed impegni assunti per gli amministratori e i sindaci.

Si segnala che la voce relativa al compenso spettante ai membri del Consiglio di Amministrazione è comprensiva, oltre che delle retribuzioni erogate o da erogare, dei relativi contributi, e indennità cariche elettive.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

In questo punto si riportano gli importi relativi alle operazioni realizzate con la Società Collegata CambiaMO S.p.A.

Crediti Finanziari	Debiti Commerciali	Ricavi
120.000	183.260	161.868

Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Per le informazioni relative a questa sezione si fa rinvio a quanto riportato nella relazione sulla gestione.

Nota Integrativa Conclusioni

Signore e Signori Componenti della Conferenza degli Enti,

Vi confermiamo che il presente bilancio, composto da stato patrimoniale, conto economico, rendiconto finanziario e nota integrativa rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società, nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle scritture contabili.

Vi invitiamo pertanto ad approvare il progetto di bilancio al 31/12/2021 unitamente alla proposta di destinazione del risultato d'esercizio, così come predisposto dall'organo amministrativo.

Si propone di destinare il Risultato dell'esercizio pari ad **Euro 17.388** alla Voce Altre Riserve.

Modena, 28 Aprile 2022

Il Consiglio di Amministrazione

Dott. Andrea Casagrande
Presidente

Ing. Elisa Abati
Consigliere

Arch. Gaetano Venturelli
Consigliere

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA PROVINCIA DI MODENA

**RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI REVISORI AL
BILANCIO CONSUNTIVO DELL'ESERCIZIO 2021**

A) Relazione sulla revisione del bilancio d'esercizio.

Giudizio.

Abbiamo preso in esame il bilancio dell'esercizio 2021 dell'Azienda Casa Emilia Romagna Provincia di Modena, costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal rendiconto finanziario, dalla nota integrativa, nonché dalla relazione sulla gestione redatti dall'organo amministrativo dell'Ente.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria dell'Ente al 31 dicembre 2021, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità ai principi contabili emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità (in quanto compatibili con la legislazione e le disposizioni regolamentari applicabili avuto riguardo alla natura giuridica dell'Ente).

Elementi alla base del giudizio.

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia. Ci siamo avvalsi, per tale attività, della collaborazione della società di revisione RUSSELL BEDFORD AP Srl.

Il Bilancio è stato sottoposto anche alla revisione e certificazione volontaria da parte della società RUSSELL BEDFORD AP Srl la quale ha rilasciato il proprio giudizio positivo, senza rilievi, in data 10 giugno 2022.

Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione Responsabilità del revisore per la revisione contabile del bilancio d'esercizio della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto all'Ente in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Responsabilità degli amministratori e del Collegio dei Revisori per il bilancio d'esercizio.

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità dell'Ente di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del

presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia.

Il Collegio dei Revisori ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa di bilancio.

Responsabilità del revisore per la revisione contabile del bilancio d'esercizio.

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una Relazione che includa il nostro giudizio.

Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione individui sempre un errore significativo, qualora esistente.

Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio. Nell'ambito della revisione contabile svolta, abbiamo esercitato il giudizio professionale ed abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno dell'Ente;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità dell'Azienda di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che l'Azienda cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari: Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10

Gli Amministratori sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione al 31 dicembre 2021, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

L'attività di revisione contabile svolta è stata finalizzata anche ad esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio dell'Ente al 31 dicembre 2021 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché a rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio dell'Ente al 31 dicembre 2021 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'Ente e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, il Collegio dei Revisori non ha nulla da riportare.

B) Relazione sull'attività di vigilanza.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 la nostra attività di vigilanza si è ispirata alle disposizioni di legge e alle "Norme di comportamento del collegio sindacale" raccomandate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

Attività di Vigilanza

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.

Abbiamo partecipato alle riunioni del Consiglio di Amministrazione e della Conferenza degli Enti e, sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilevato violazioni della legge e dello statuto, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio dell'Ente.

Abbiamo acquisito dall'organo amministrativo, anche durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, in particolare sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dall'Ente e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

L'Ente ha operato nel 2021 in termini confrontabili con l'esercizio precedente, di conseguenza le attività di controllo del collegio dei revisori hanno avuto luogo su tali presupposti, avendo verificato la sostanziale confrontabilità dei valori e dei risultati con quelli dell'esercizio precedente.

Abbiamo acquisito conoscenza e abbiamo vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile e sul suo concreto funzionamento, anche tramite la raccolta d'informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i

fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal Collegio dei Revisori pareri previsti dalla legge.

Abbiamo preso visione della relazione annuale dell'organismo di vigilanza istituito ai sensi del D.lgs. n. 231/2001 dalla quale non sono emerse criticità sostanziali rispetto alla corretta implementazione del modello organizzativo che debbano essere evidenziate nella presente relazione.

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi altri fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione.

Osservazioni in ordine al Bilancio di Esercizio.

Per quanto a nostra conoscenza, gli amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge. I risultati della revisione legale del bilancio da noi svolta sono contenuti nella sezione A) della presente relazione.

Osservazioni e proposte in ordine all'approvazione del Bilancio.

Considerando le risultanze dell'attività svolta il Collegio dei Revisori esprime parere favorevole all'approvazione del progetto di bilancio d'esercizio chiuso alla data del 31 dicembre 2021, così come redatto dagli amministratori.

Il Collegio dei Revisori concorda con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio fatta dagli amministratori in nota integrativa.

Modena, lì 15 giugno 2022

Massimiliano Stradi, Presidente

Vito Rosati

Silvia Migliori
